



Arrestnummer
<b>C/ 1431 /2017</b>
Repertoriumnummer
<b>2017/4522</b>
Datum van uitspraak
<b>13 december 2017</b>
Rolnummer
<b>2017/CO/328</b>
Notienummer parket-generaal
<b>2017/PGA/1429</b> <b>2017/VJ11/369</b>

urbanisatie  
OS  
COIV  
domeinen

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

kamer C4 (voorheen kamer 12)  
correctionele zaken

Aangeboden op
<b>19 DEC. 2017</b>
Niet te registreren
 <b>Soraya Keddols</b>

COVER 01-00000995488-0001-0025-01-01-1



**2017/PGA/1429 – 2017/VJ11/369**

**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE  
GEMEENTE**

met adres te

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. Jo Van Lommel, advocaat bij de balie  
van Antwerpen

tegen

1845

**1.**

ingenieur

geboren te , op

wonende te Rijkevorsel,

Belg

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. Frederik Rademaker loco mr. Rob De  
Koninck, beiden advocaat bij de balie van Antwerpen



1846 2.

technicus in technische installaties  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te Brecht,  
Belg

oorspronkelijk beklaagde

aanwezig en bijgestaan door mr. Nathalie Vermeersch, advocaat bij  
de balie van Antwerpen

**1. Ten laste gelegde feiten**

Te :

Op het onroerend goed gelegen te

Kadastraal omschreven als :

(gemeentenummer

)

met een oppervlakte van 4645 m<sup>2</sup>

elgendom van

(NN.

) en

(NN.

) krachtens de akte van aankoop verleden voor Notaris

geregistreerd op

In agrarisch gebied

**A.**

De eerste,

op 1 februari 2009, de verjaring der strafvordering ter zake de tenlastelegging rechtsgeldig  
gestuit zijnde door daden van onderzoek of vervolging, namelijk door het aanvankelijk  
proces-verbaal. dd. 21 november 2013,

PAGE 01-00000995488-0003-0025-01-01-4



bij inbreuk op artikel 6.1.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat hierna vermelde handeling, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.6° (het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, waarbij deze functiewijziging door de Vlaamse Regering als vergunningsplichtig werd aangemerkt) 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,

namelijk de hoofdfunctie van de woning als zijnde een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" valt, te hebben gewijzigd naar een woning die geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie, met name een opbrengstwoning;

**B.**

De eerste en de tweede

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en artikel 6.1.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de eerste als eigenaar en de tweede als verhuurder,

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, hierna vermelde 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:

- I. Tussen 31 januari 2009 en 10 mei 2009, op niet nader te bepalen datum, de verjaring der strafvordering ter zake de tenlastelegging rechtsgeldig gestult zijnde door daden

PAGE 01-00000995488-0004-0025-01-01-4



van onderzoek of vervolging, namelijk door het aanvankelijk proces-verbaal  
dd. 21 november 2013,

de woning te hebben opgesplitst in een woning links en een woning rechts

II. Tussen 30 september 2013 en 1 november 2013, op niet nader te bepalen datum,

een studio te hebben ingericht of te hebben laten inrichten in de hobbykamer

Tevens gedagvaard teneinde overeenkomstig art. 42,3° en/of 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 47.620 EUR, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgde misdrijven, zoals omschreven in de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie die gevoegd werd aan het dossier;

overgeschreven op het hypotheekkantoor van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
ref.: !

bedrag: 106,13 euro

hypotheekbewaarder (get)

eigendomsakte verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 6 februari 2017 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Verleent akte aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ van haar vrijwillige tussenkomst.

PAGE 01-00000995488-0005-0025-01-01-4



**Spreekt eerste beklagde | VRIJ voor het hem ten laste gelegde felt B.II.**

**Verleent aan eerste beklagde | voor de feiten van de tenlasteleggingen A en B.I de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van één jaar vanaf heden.**

...

**Verplicht eerste en ... beklagde tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding -de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklagden weerhouden en bewezen feiten - belopende 321,71 EUR in totaal op heden en tot een vergoeding van elk 51,20 EUR.**

**Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen,**

**- lastens eerste en ... beklagde - ieder voor de helft -, de som van 43.120 euro,**

**- ...**

**zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de Inkomsten uit de belegde voordelen conform artikel 42.3° en 43bis van het Strafwetboek.**

**Beveelt het herstel van het onroerend goed, gelegen te |**

**kadastraal omschreven als | (gemeentenummer |**

**) met een oppervlakte van 4645 m<sup>2</sup>, in zijn oorspronkelijke staat in de zin dat de in de hobbykamer toegevoegde keuken en badkamer, ongedaan dienen te worden gemaakt en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de dag van het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis.**

**Zegt dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente | In geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.**

**Machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente | de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;**

**Zegt voor recht dat de tweede beklagde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;**



## 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis d.d. 6 februari 2017 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 6 maart 2017 door de EISER TOT HERSTEL tegen al de beschikkingen hem aanbelangende
- op 8 maart 2017 door de beklaagde | tegen al de beschikkingen
- op 8 maart 2017 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen de beklaagde , tegen al de beschikkingen op strafrechtelijk gebied.

## 2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend

- op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:
  - op 6 maart 2017 door de EISER TOT HERSTEL
  - op 8 maart 2017 door de beklaagde | (3 X)
  - op 8 maart 2017 door het OPENBAAR MINISTERIE.
- op de griffie van het hof van beroep Antwerpen
  - op 3 maart 2017 door oorspronkelijk beklaagde

## 3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 18 oktober 2017.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,



- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de oorspronkelijk beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door hemzelf en zijn raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

#### **4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van het hoger beroep**

##### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

1. De verklaringen van hoger beroep van de | , het Openbaar Ministerie tegen beklaagde en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente | : tegen beklaagde | en oorspronkelijk beklaagde | , werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

Er werd door oorspronkelijk beklaagde geen verklaring van hoger beroep gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen. Er werd enkel op 3 maart 2017 een grievenformulier neergelegd ter griffie van het hof. Op grond van art. 203 §1 Sv. is het recht op hoger beroep inmiddels vervallen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde tegen al de beschikkingen zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen. Het hoger beroep van beklaagde in zoverre gericht tegen de vrijspraak voor de feiten sub B.II. en de herstellvordering geënt op het felt sub B.II. is niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

De grieven van beklaagde onder de in het verzoekschrift aangekruiste rubrieken met betrekking tot de verjaring, de schuldigverklaring aan de feiten A. en B.I., de verbeurdverklaring en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente | : zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde





grieven met betrekking tot de herstellvordering ten aanzien van beklaagde [redacted] en oorspronkelijk beklaagde [redacted] geënt op de feiten sub B.I. en B.II. zijn nauwkeurig.

4. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de vrijspraak voor de feiten sub B.II. ten aanzien van beklaagde [redacted], de strafmaat, de kosten van de herstellvordering, het opleggen van een dwangsom en het niet voorzien van de machtiging aan de stedenbouwkundige inspecteur om ambtshalve in de uitvoering van de herstellvordering te voorzien, zijn nauwkeurig.

5. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagde [redacted], het Openbaar Ministerie en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [redacted] regelmatig naar vorm en termijn, ontvankelijk, behoudens het hoger beroep van beklaagde [redacted] tegen de vrijspraak voor de feiten sub B.II. en de afwijzing van de herstellvordering geënt op de feiten sub B.II., wegens gebrek aan belang.

Ingevolge de afwezigheid van een verklaring van hoger beroep, is er geen hoger beroep van oorspronkelijk beklaagde [redacted] aanhangig.

#### 4.2. Omvang van de hogere beroepen

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest is het hof gevat te oordelen over de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuldigverklaring aan de feiten sub A., B.I. en B.II. in hoofde van beklaagde [redacted] de straftoemeting en de verbeurdverklaring in hoofde van beklaagde [redacted] en de herstellvordering ten aanzien van beklaagde [redacted] en oorspronkelijk beklaagde Jaeken.

Het hof is derhalve niet meer gevat om te oordelen over de schuldigverklaring aan de feiten sub B.I. en B.II., de strafmaat en de verbeurdverklaring in hoofde van oorspronkelijk beklaagde [redacted]

#### 5. De verjaring van de strafvordering

PAGE 01-00000995488-0009-0025-01-01-4



De feiten sub A., B.I. en B.II. in hoofde van beklaagde | , die onderling niet gescheiden zijn door een verjaringstermijn, zijn in hoofde van beklaagde | : de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van éénzelfde misdadig opzet, zodat deze feiten – in de mate dat ze bewezen worden geacht – één strafbare gedraging opleveren en de verjaring van de strafvordering voor al deze feiten samen slechts een aanvang neemt op de datum van het laatst gepleegde feit B.II., hetgeen zich situeert tussen 30 september 2013 en 1 november 2013, op niet nader bepaalde datum. Gezien de datum niet nader kan bepaald worden dient wat betreft de verjaring de meest gunstige datum voor de beklaagde | : als aanvang van de verjaring te worden genomen hetzij 1 oktober 2013.

De feiten zijn dan ook niet verjaard .

## **6. Motivering ten gronde**

### **6.1. Op strafrechtelijk gebied ten aanzien van beklaagde**

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten sub A. bewezen gebleven, sub B.II. eveneens bewezen bevonden en sub B.I. niet bewezen bevonden.

Met betrekking tot de feiten sub A. wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter, welke door beklaagde | : in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen en aangevuld als volgt.

Beklaagde | : is eigenaar van de hoeve met aanhorigheden gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij KB van 30 september 1977.

1. Met betrekking tot het feit A. (inbreuk op art. 6.1.1.lid 1.3° VCRO) houdt beklaagde Peeters in zijn beroepsconclusie voor dat de geviseerde constructie, vermeld in de dagvaarding, geniet van het onweerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals bepaald in art. 4.2.14.§1 VCRO. Verwijzend naar de bevolkingsregisters houdt beklaagde | : voor dat het woonhuis werd gebouwd voor de toepassing van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 en sindsdien steeds werd bewoond zodat het woonhuis derhalve geen functiewijziging heeft ondergaan.



Art. 4.2.14.51 VCRO bepaalt dat bestaande constructies, waarvan door enig in rechte toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor de toepassing van de stedenbouwwet van 29 maart 1962, te allen tijde geacht worden te zijn vergund.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt eveneens dat, na 1962 maar voor de inwerkingtreding van het gewestplan, op het kwestieuze perceel landbouwgebouwen werden opgericht waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werden verleend (bouwen klppenstal vergunning d.d. 5. maart 1973, bouwen leghenhok vergunning d.d. 28 mei 1973, bouwen van mestvarkensstal vergunning d.d. 24 september 1974). Er was aldus naast de woning een landbouwbedrijf actief.

Op 1 februari 2009 sloot beklagde | een huurovereenkomst af met oorspronkelijk beklagde | waarbij het woonhuis met de opgerichte stallen werd verhuurd zonder dat er nog een landbouwactiviteit werd uitgeoefend. Beklagde | betwist dit overigens niet. De gebouwen hebben sinds 1 september 2009 derhalve een louter residentiële functie.

Het vermoeden van vergunning werd echter aangevuld met een bijkomend vermoeden. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen (B.S. 30 augustus 1984) bepaalt dat de gebruikswijzigingen die tot stand zijn gekomen voor 9 september 1984 dienen beschouwd te worden als vergund (art. 192bis Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999). Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984, thans art. 2.51,4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014, p.327 en p. 368-369).

Dit geldt ook voor de functiewijzigingen die betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig art. 4.2.14.51 VCRO gedekt is door een vermoeden van vergunning.

Het woonhuis dat gebouwd werd voor de stedenbouwwet van 29 maart 1962 en aldus te allen tijde vermoed wordt geacht vergund te zijn, onderging minstens vanaf 1 februari 2009 een functiewijziging van een voormalige landbouwwoning naar een louter residentiële woning. De gebruikswijziging is niet tot stand gekomen voor 9 september 1984 (maar minstens vanaf 1 februari 2009) zodat beklagde | zich ten onrechte beroept op het vermoeden van vergunning wat betreft de functiewijziging.

Vermits de constructies gelegen zijn in agrarisch gebied en er enkel bewoning mogelijk is mits het uitoefenen van een landbouwactiviteit, is er sprake van een zonevreemde



functiewijziging. Er werd geen vergunning verleend aan beklaagde | op grond van art. 4.4.23 VCRO zodat de inbreuk op art. 4.2.1.6° VCRO bewezen is.

2. Het feit sub B.i. viseert het zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met zulke vergunning, uitvoeren van handelingen zoals bepaald in art. 4.2.1.7° VCRO, zijnde het opsplitsen van een woning of in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngesinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of al dan niet gemeubileerde kamer.

In tegenstelling tot hetgeen het college van burgemeester en schepenen van de gemeente | voorhoudt, is het louter gebruik van de beide woonegelegenheden rechts en links niet gelijk te stellen met het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande in de zin van art. 4.2.1.7° VCRO.

Er is immers slechts sprake van een woningsplitsing in de zin van art. 4.2.1.7° VCRO, indien door fysieke ingrepen aparte entiteiten binnen een woning worden gemaakt die volledig zelfstandig door een persoon of gezin benut kunnen worden (bv. het bijmaken van een inkomdeur of het dicht metselen van inwendige verbindingen) (zie Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014, p. 331 met verwijzing naar de Memorie van Toelichting, Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, randnr. 301).

De gegevens uit het bevolkingsregister tonen aan dat er sinds 24 oktober 1972 in het pand één gezin woonde en dat de woning in de loop der jaren werd bewoond door de ouders met kinderen, kleinkinderen en schoonkinderen (stuk 85). Hieruit leidt het hof af dat beklaagde | in de voorziene tijdsperiode (tussen 31 januari 2009 en 10 mei 2009) geen verbouwwerken aan het kwestieuze pand heeft doorgevoerd om de woning op te splitsen in een woning rechts en links, maar dat deze verbouwwerken reeds voordien gebeurden.

Derhalve wordt niet aangetoond dat beklaagde | in het gebouw fysieke ingrepen zou hebben verricht in de zin van structurele verbouwwerkingen of zou hebben toegelaten door een derde huurder, ten gevolge waarvan het aantal woonegelegenheden fysiek zou gewijzigd zijn.

Beklaagde | wordt derhalve vrijgesproken voor het feit sub B.i. en het bestreden vonnis wordt op dit punt gewijzigd.



Deze vrijspraak voor felt B.I. heeft geen enkele invloed op de verjaring zoals hoger uiteengezet.

3. In tegenstelling met de eerste rechter acht het hof het felt sub B.II. wel bewezen ten aanzien van beklaagde | . Het hof verwijst naar de verklaring van oorspronkelijk beklaagde Jaeken die bevestigde dat hij de eigenaar in kennis stelde dat hij de hobbykamer wenste te verbouwen naar een studio (met keukentje en badkamer) met de bedoeling dit eveneens te verhuren voor 300 euro per maand. Beklaagde | erkende overigens in zijn verklaring dat hij hiervan op de hoogte was (*"Ik weet dat er ook een vriendin bij | wilde komen wonen"*).

Beklaagde | heeft weliswaar niet zelf die verbouwingswerken uitgevoerd en betaald, maar dat doet geen afbreuk aan het felt dat hij heeft toegestaan dat er meerdere woongelegenheden werden gecreëerd zonder over een vergunning te beschikken.

Beklaagde | was dus als eigenaar niet onwetend van het misdrijf en heeft de werken aanvaard zodat hij op grond van art. 6.1.1.3° VCRO eveneens strafbaar is.

## 6.2. De straftoemeting ten aanzien van beklaagde

De verschillende misdrijven sub A. en B.II. zoals aangenomen en bewezen bevonden, zijn in hoofde van de beklaagde | de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat bij toepassing van artikel 65 lld 1 van het Strafwetboek alleen de zwaarste straf dient uitgesproken.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon en de ingesteldheid van de beklaagde,
- het gunstig strafrechtelijk verleden in hoofde van beklaagde | , waaruit blijkt dat hij enkel werd veroordeeld voor een verkeersinbreuk,
- de omstandigheden en ernst van de felten, die getulgen van weinig respect voor de regels van ruimtelijke ordening,
- het tijdsverloop tussen de gepleegde felten en de berechting ervan, zonder dat er sprake is van een overschrijding van een redelijke termijn.

Gelet op de aard en de omvang en de bijzondere ernst van de felten, en mede gelet op het felt dat niet wordt aangetoond dat zijn declassering zou bevorderd worden door het





De eerste rechter verklaarde verbeurd in hoofde van elke beklaagde afzonderlijk de helft van 43.120,00 euro, hetzij 21.560,00 euro, en 4.500,00 euro in hoofde van oorspronkelijk beklaagde

Aangezien de verbeurdverklaring een straf is, dient de verbeurdverklaring – rekening houdend met het persoonlijk karakter van de straf – opgelegd te worden aan elke beklaagde afzonderlijk. Er is hoe dan ook geen hoofdelijke veroordeling mogelijk.

Gezien beklaagde werd vrijgesproken voor de felt sub B.I., zijn er in zijn hoofde geen illegale vermogensvoordelen verworven ingevolge het felt sub B.I.

Het hof is van oordeel dat beklaagde ingevolge de in zijn hoofde bewezen verklaarde felten sub A. (functiewijziging) en B.II. (wijziging woongelegenheden nl. de studio) rechtstreeks en onrechtstreeks illegale vermogens voordelen heeft bekomen. Het hof is echter niet gehouden het door het Openbaar Ministerie gevorderde bedrag aan illegale vermogensvoordelen verbeurd te verklaren en mag ultra petita oordelen zonder beklaagde hiervan voorafgaandelijk in kennis te stellen (Cass. 4.03.2014, P.13.0505.F). In tegenstelling tot de eerste rechter is het hof van oordeel dat beklaagde ook illegale vermogensvoordelen rechtstreeks heeft bekomen in gevolge het bewezen verklaarde felt A.

Ondanks het felt dat de verbeurdverklaring van de uit het misdrijf bekomen wederrechtelijke vermogensvoordelen een facultatieve straf betreft, is het hof van oordeel dat deze verbeurdverklaring dient te worden uitgesproken, nu maatschappelijk niet kan geduld worden dat een veroordeelde in het bezit zou worden gelaten van alle uit dit misdrijf bekomen vermogensvoordelen. Deze verbeurdverklaring beteugelt de Immorele geldzucht van de beklaagde

De ontvangen huurgelden werden niet gevonden in het vermogen van beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag. Bij ontstentenis van nauwkeurige beoordelingsgegevens mag de raming van het equivalente bedrag ook naar billijkheid geschieden.

Het wederechtelijk vermogensvoordeel wordt berekend aan de hand van de in het dossier beschikbare informatie over de periode van illegale verhuring zoals voorzien in de in hoofde van de beklaagde bewezen feiten en de overeengekomen huurprijs zijnde 1.750,00 euro (huur betaald door huurder ) en 300 euro (huur betaald door een derde voor de studio).



Deze vermogensvoordelen werden niet aangetroffen in het vermogen van beklaagde en worden dus bij equivalent bepaald.

Wellswaar heeft de eerste rechter geen rekening gehouden bij de berekening van deze illegale vermogensvoordelen met de voorziene tijdsperiode zoals voorzien bij de in hoofde van beklaagde bewezen verklaarde feiten A. en B.II., zodat het hof de omvang van de illegale vermogensvoordelen als volgt begroot:

- feit sub A.: "op 1 februari 2009", hetzij 1 maand huur van 1.750,00 euro
- feit sub B.II.: "tussen 30 september 2013 en 1 november 2013", hetzij 1 maand huur aan 300,00 = 300,00 euro : 2 = 150,00 euro

totaal: 1.750,00 euro + 150,00 euro = 1.900,00 euro.

#### **6.4. Met betrekking tot de herstellvordering ten aanzien van beide beklaagden**

Gelet op het hoger beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente is het hof bevoegd kennis te nemen van de herstellvordering ten aanzien van beklaagde en ten aanzien van oorspronkelijk beklaagde Jaeken.

Middels het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 1 december 2014 werd het herstel in de oorspronkelijke staat gevorderd door de omvorming van een meergezinswoning tot een eengezinswoning. Een regularisatievergunning dient te worden aangevraagd voor de omvorming van een landbouwbedrijfswoning naar een zonevreemde éénggezinswoning.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 5 februari 2015 een positief advies, met uitzondering met betrekking tot de vraag tot indiening van een regularisatievergunning.

In besluiten neergelegd ter griffie wijzigde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente deels zijn herstellvordering en vorderde het herstel in de oorspronkelijke staat:

*"door de omvorming van een meergezinswoning tot een eengezinswoning met name de afbraak van de derde woonéénheid en op te leggen dat de rechter en linker woning maar kan gebruikt worden door één gezin als éénggezinswoning".*





Het college van burgemeester en schepenen verzoekt om het herstel op te leggen binnen 2 jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest. Er wordt geen dwangsom gevorderd.

Gelet op de inhoud van deze herstellvordering stelt het hof vast dat de herstellvordering geënt is op de feiten sub B.I. en B.II.

Beklaagde | werd vrijgesproken voor het feit sub B.I. Met betrekking tot deze beklagde is het hof derhalve enkel bevoegd te oordelen over de herstellvordering in zoverre deze geënt is op het feit B.II.

Oorspronkelijk beklagde werd door de eerste rechter definitief veroordeeld voor de feiten sub B.I. en B.II. zodat de herstellvordering wel geënt kan worden op de feiten sub B.I. en B.II.

Aangaande de herstellvordering met betrekking tot de afbraak van de derde wooneenheid (feit sub B.II.), houden beide beklagden voor dat dit onderdeel van de herstellvordering zonder voorwerp is, gezien het keukentje en de badkamer uit de oorspronkelijke hobbykamer zouden verwijderd zijn. Oorspronkelijk beklagde verwijst naar de neergelegde foto's in zijn bundel.

Met betrekking tot de herstellvordering geënt op het feit B.I. ten aanzien van oorspronkelijk beklagde , verwijst hij naar het attest van woonst waaruit blijkt dat de huurder sinds 12 augustus 2017 is afgeschreven op het vermeld adres (stuk 5 bundel oorspronkelijk beklagde ). De verhuring van de rechter wooneenheid zou derhalve gestopt zijn. Oorspronkelijk beklagde houdt dan ook voor dat ook dit onderdeel van de herstellvordering zonder voorwerp is.

Het hof verwijst naar art. 6.1.45 VCRO dat, wanneer de overtreder vrijwillig de herstellmaatregel heeft uitgevoerd, hij de eiser tot herstel hiervan in kennis dient te stellen per aangetekend schrijven zodat de eiser tot herstel een controle kan uitvoeren en daarvan een proces-verbaal kan opstellen. Beklaagden hebben echter geen aangetekend schrijven verzonden zodat de eiser tot herstel geen controle heeft kunnen uitvoeren of de herstellmaatregel al dan niet werd uitgevoerd.

Het is voor het hof dan ook onmogelijk uit te maken of de herstellmaatregel integraal werd uitgevoerd zodat de herstellmaatregel nog geldt en door het hof dient beoordeeld te worden. De bijgebrachte foto's en het attest van woonst acht het hof onvoldoende.



De herstellvordering strekt er in deze zaak toe de onrechtmatige toestand Ingevolge de bewezen verklaarde misdrijven sub B.I. in hoofde van oorspronkelijk beklagde en B.II. in hoofde van oorspronkelijk beklagde en beklagde te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf ongedaan te maken. De herstelmaatregel inzake stedenbouw heeft in deze zaak een burgerrechtelijk karakter daar het een bijzondere vorm van teruggave beoogt, zij het dat deze burgerlijke vordering door het Openbaar Ministerie wordt uitgeoefend in het algemeen belang.

Tot voor de inwerkingtreding op 1 september 2009 van de VCRO had de eiser tot herstel bij de keuze van de herstelmaatregel een ruime beleidsvrijheid. Ingevolge het art. 6.1.41.51 van de VCRO bepaalt thans een prioriteitenorde de aard van de herstelmaatregel. Deze bepaling beperkt de beleidsvrijheid van de eiser tot herstel bij de keuze van de herstelmaatregel. Bepalend voor de prioriteitenorde en dus voor de keuze van de herstelmaatregel is uiteraard de categorie waartoe het stedenbouwmisdrijf behoort.

De rechter houdt toezicht op de correcte toepassing door de eiser tot herstel van deze decretale prioriteitenorde.

In casu is het door beklagde en oorspronkelijk beklagde begane misdrijf sub B.II. en het door oorspronkelijk beklagde begane misdrijf sub B.I. een "ernstig" misdrijf in de zin van art. 6.41.51.1° VCRO, met name het verrichten van handelingen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande voor het gebied toegelaten bestemmingen voor zover daarvan niet is afgeweken. Dit impliceert dat als keuze van de herstelmaatregel ofwel het herstel in de oorspronkelijke toestand dan wel bouw- of aanpassingswerken kunnen worden opgelegd indien hierdoor kennelijk de plaatselijke ordening wordt hersteld. Het betalen van een meerwaarde komt dan ook niet aan de orde. De eiser tot herstel motiveert in zijn herstellvordering dat het organiseren van een meervoudige bewoning in een landbouwwoning niet kan aanvaard worden *in agrarisch gebied* en in functioneel opzicht niet kan worden ingepast binnen de agrarische omgeving. Bovendien is de verwezenlijking van drie woongelegenheden niet te verzoenen met de woonpotenties van het pand.

De rechter is gehouden de herstelmaatregelen te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid maar dient deze wel op de interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze stroken met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendings berusten (art. 159 GW).



De rechter kan enkel nagaan of de door de herstellvorderende overheid gedane keuze van herstelmaatregel uitsluitend steunt op motieven van een goede ruimtelijke ordening en gebeurlijk een herstellvordering die zou steunen op motieven vreemd aan de ruimtelijke ordening of die kennelijk onredelijk zou zijn zonder gevolg laten. Bovendien moet de rechter ook nagaan of de last die voor de beklaagden uit het gevorderde herstel zou voortvloeien, opweegt tegen het voordeel dat hieruit voor de ruimtelijke ordening zou ontstaan. Het is dan ook niet aan de rechter om te oordelen of aanpassingswerken al dan niet een juistere toepassing van de wetgeving zou zijn die een goede ruimtelijke ordening beoogt.

De gemotiveerde herstellvordering van 1 december 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente | ; na positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid en zoals gewijzigd in de neergelegde besluiten, is zowel intern als extern wettig en beoogt, binnen de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van het door de beklaagde | gepleegde misdrijf sub B.II. Zij steunt op motieven van goede ruimtelijke ordening en is niet kennelijk onredelijk.

De gevorderde herstelmaatregel vindt derhalve steun in de elementen van het dossier en de aangevoerde motieven maar beperkt zich in hoofde van beklaagde | tot de afbraak van de studio.

De herstellvordering geënt op het felt B.II. houdt derhalve in:

*“het herstel in de oorspronkelijke staat door de omvorming van een meergezinswoning tot een eengezinswoning met name de afbraak van de derde woonéénheid”.*

De herstellvordering zoals nu gesteld en gehandhaafd brengt voor de beklaagde | geen onredelijke last mee die het voordeel dat voor de ruimtelijke ordening zou ontstaan ruim overstijgt.

De gemotiveerde herstellvordering van 1 december 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente | , na positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid en zoals gewijzigd in de neergelegde besluiten, is zowel intern als extern wettig en beoogt, binnen de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door oorspronkelijk beklaagde | gepleegde misdrijven sub B.I. en B.II. Zij steunt op motieven van goede ruimtelijke ordening en is niet kennelijk onredelijk.



De gevorderde herstelmaatregel vindt derhalve steun in de elementen van het dossier en de aangevoerde motieven en houdt in:

*"het herstel in de vorige plaats door de omvorming van een meergezinswoning tot een eengezinswoning met name de afbraak van de derde woonéénheid en op te leggen dat de rechter en linker woning maar kan gebruikt worden door één gezin als ééngesinswoning".*

De herstellvordering zoals nu gesteld en gehandhaafd brengt voor oorspronkelijk beklagde geen onredelijke last mee die het voordeel dat voor de ruimtelijke ordening zou ontstaan ruim overstijgt.

Op grond van art. 6.1.41.53 VCRO bepaalt de rechtbank een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan de rechtbank op vordering van de eiser tot herstel een dwangsom bepalen. De eiser tot herstel vordert echter geen dwangsom.

De termijn voor het herstel dient, zoals gevorderd, te worden bepaald op 2 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest om de beklagden de nodige tijd te verschaffen om zich aan de hen bij dit arrest opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het hof stelt vast dat de eerste rechter naliet de stedenbouwkundige inspecteur overeenkomstig art. 6.1.46 VCRO te machtigen om, voor het geval dat de plaats niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

## **7. Wettelijke bepalingen**

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 210, 211, 211bis, 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66 van het Strafwetboek
- art. 2, 93.6°, 93.7°, 146, 149.5§1 en 1/2, 150, 151, 151/1, 153, 160 en 204 decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, gew. art. 2 decreet van 28 september 1999, gew. art. 16, 34, 36, 38, 64 van het decreet van 26 april 2000, gew. art. 4 en 10 decreet van 13 juli 2001, gew. art. 2 en 3 decreet van 1



maart 2002, gew. art. 6 en 7 decreet van 8 maart 2002, gew. art. 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni 2003, gew. art. 46, 47 en 48 decreet van 21 november 2003 en gew. art. 36, 50, 53, 54, 55, 56, 61, 95, 110 en 111 van het decreet 27 maart 2009

- 4.2.1.6°, 4.2.1.7°, 6.1.1.lid 1.1°, 6.1.1.lid 1.3°, 6.1.41.§§1 en 3, 6.1.42, 6.1.43, 6.1.44, 6.1.46 en 6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 21 tot 26 van de wet van 17 april 1878

## **8. Beslissing**

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak en met eenparigheid van stemmen;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagde | , het Openbaar Ministerie en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente | ontvankelijk, behoudens het hoger beroep van beklaagde tegen de vrijspraak voor de feiten sub B.II. en de afwijzing van de herstellvordering geënt op de feiten sub B.II.;

### Op strafrechtelijk gebied inzake beklaagde

Het bestreden vonnis wijzigend;

Verklaart beklaagde niet schuldig aan het feit sub B.I., spreekt hem hiervan vrij en ontslaat hem van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen;



Verklaart de beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten A. en B.II.;

Stelt vast dat deze verschillende misdrijven zoals aangenomen en bewezen bevonden sub A. en B.II. de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet;

Veroordeelt de beklaagde wegens deze vermengde feiten tot een geldboete van TWEEHONDERD EURO gebracht op DUIZEND TWEEHONDERD EURO door verhoging met 50 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van ZESTIG DAGEN;

Gelast het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor een gedeelte van HONDERD EURO te vermeerderen met 50 opdecimen en alzo gebracht op ZESHONDERD EURO of een vervangende gevangenisstraf van DERTIG DAGEN, zodat gedeelte van HONDERD EURO te vermeerderen met 50 opdecimen en alzo gebracht op ZESHONDERD EURO of een vervangende gevangenisstraf van DERTIG DAGEN effectief blijft;

Stelt vast dat de feiten gepleegd werden zowel voor als na 1 januari 2012, doch niet na 31 december 2016;

Verplicht de beklaagde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 70 opdecimen en alzo gebracht op TWEEHONDERD EURO;

Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van EENENVIJFTIG EURO en TWINTIG CENT;

Verklaart verbeurd het bedrag van DUIZEND NEGENHONDERD EURO als illegale vermogensvoordelen op grond van art. 42, 3° en 43 bis Sw.;

Met betrekking tot de herstellvordering

Verklaart zich niet bevoegd om kennis te nemen van de herstellvordering in zoverre deze geënt is op het feit B.I. ten aanzien van beklaagde | gelet op de vrijspraak voor felt B.I.;

Verklaart de herstellvordering geënt op het feit B.I. ten aanzien van oorspronkelijk beklaagde gegrond;

┌ PAGE 01-00000995488-0022-0025-01-01-4 ┐



Verklaart de herstellvordering geënt op het feit sub B.II. gegrond ten aanzien van de beklaagde | en oorspronkelijk beklaagde | ;

#### Beveelt

- oorspronkelijk beklaagde | de plaats in de oorspronkelijk staat te herstellen door op te leggen dat de rechter en linker woning maar kan gebruikt worden door één gezin als ééngezinswoning (feit B.I)
- beklaagde | en oorspronkelijk beklaagde | solidair de plaats in de oorspronkelijke staat te herstellen, door de omvorming van een meergezinswoning tot een eengezinswoning met name de afbraak van de derde woonéénheid (feit B.II.)

en dit binnen de termijn van TWEE JAAR ingaande vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt, voor het geval de plaats niet binnen 2 jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest in de vorige staat wordt hersteld, en/of het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt, zoals hiervoor gezegd, dat de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden;

Zegt dat de overheld die het arrest uitvoert, gerechtigd is om de materialen en voorwerpen afkomstig van de herstelling van de plaats of van de staking van het strijdig gebruik te verkopen, te vervoeren en te verwijderen;

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheld die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

#### De kosten

Bevestigt het bestreden vonnis in zover de beklaagde | werd veroordeeld tot de 1/2 van de kosten gerezen op de strafvordering, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 321,71 euro;



Veroordeelt de beklaagde tot de kosten gerezen op de strafvordering in hoger beroep, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 106,11 euro;

Veroordeelt de beklaagde en oorspronkelijk beklaagde solidair tot de kosten van de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 58,41 euro;

Stelt vast dat al deze kosten in beide aanleggen ondeelbaar veroorzaakt werden door de thans nog weerhouden felten.





Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, kamer C4 (voorheen kamer 12), samengesteld uit:

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter

E. Van Dooren raadsheer

J. Decoker raadsheer

en in openbare terechtzitting van 13 december 2017

ultgesproken door L. Knapen, raadsheer d.d. voorzitter

in aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

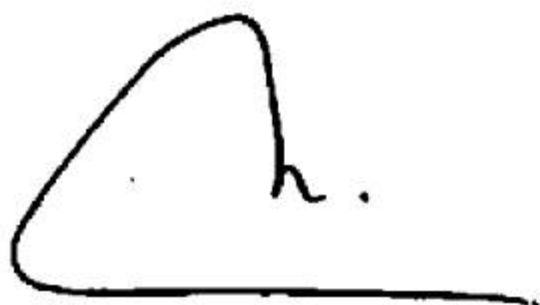
met bijstand van griffier J. Geysmans



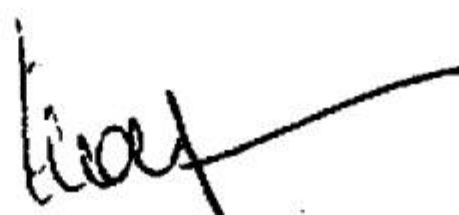
J. Geysmans

J. Decoker

in de onmogelijkheid zijnde om te tekenen  
(art. 195bis Wetboek van Strafvordering)



E. Van Dooren



L. Knapen

