

Vonnis nr. 593 F° 1

**VONNIS**

nummer: 593

datum: 06/02/2017

De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC1 kamer, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN66.LA.9413-13

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:

TEGEN:

1042 1. ingenieur  
geboren te , op  
wonende te Rijkevorsel,

1043 2. technicus in technische installaties  
geboren te op  
wonende te Brecht,

BETICHT VAN:

Te

Op het onroerend goed gelegen te  
Kadastraal omschreven als :

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

en  
krachtens de akte van aankoop verleden voor  
Notaris geregistreerd op

**In agrarisch gebied****A. De eerste, op 1 februari 2009, de verjaring der strafvordering terzake de tenlastelegging rechtsgeldig gestuit zijnde door daden van onderzoek of vervolging, namelijk door het aanvankelijk proces-verbaal AN66.LA.009413-13 dd. 21 november 2013,**

bij inbreuk op artikel 6.1.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat hiernavermelde 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, hiernavermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal wooneenheden 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)



Vonnis nr. 593 F° 3

namelijk:

- I. Tussen 31 januari 2009 en 10 mei 2009, op niet nader te bepalen datum, de verjaring der strafvordering terzake de tenlastelegging rechtsgeldig gestuit zijnde door daden van onderzoek of vervolging, namelijk door het aanvankelijk proces-verbaal AN66.LA.009413-13 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 43 bis 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 vervolgte misdrijven, zoals omschreven in de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie die gevoegd werd aan het dossier;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te Antwerpen II, dd. 26 augustus 2016 boek 58 deel T nr. 17760 en 17759;

En inzake van:

**1044** College van Burgemeester en Schepenen van de  
gemeente  
Met adres te

- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser tot herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester J. Van Lommel, advocaat bij de balie te Antwerpen;

oOOo

Vonnis nr. 93 F° 4

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester J. Van Lommel, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging,  
- voor eerste beklaagde, vertegenwoordigd door meester R. De Koninck, advocaat bij de balie te Antwerpen;  
- voor tweede beklaagde, bijgestaan door meester O. Populaire, advocaat, loco meester S. De Coster, advocaat bij de balie te Antwerpen;

oOOo

## 1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

### - Beoordeling

Eerste beklaagde is eigenaar van het onroerend goed gelegen te

Tweede beklaagde huurt sinds 31.01.2009 voornoemde woning van eerste beklaagde.

Onder de tenlastelegging A wordt eerste beklaagde vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse Codex inzake Ruimtelijke Ordening. De woning van eerste beklaagde zou voorheen deel hebben uitgemaakt van een landbouwbedrijf waarbij thans iedere landbouwactiviteit zou zijn beëindigd en waarbij eerste beklaagde zou hebben nagelaten een vergunning voor deze functiewijziging aan te vragen.

In besluiten betwist eerste beklaagde deze tenlastelegging. Eerste beklaagde stelt dat de woning steeds gebruikt is geweest als residentiële woning en nooit enige landbouwexploitatie heeft gekend

De rechtbank verwijst naar de aan het strafdossier gevoegde kadastrale gegevens waaruit blijkt dat het gebouw van eerste beklaagde wordt aangeduid als een hoeve.

Verder verklaarde tweede beklaagde dat hij van eerste beklaagde "een oude boerderij" huurde.



Vonnis nr. 593 F<sup>o</sup> 5

Uit de eigen stukken van eerste beklagde (st. 1, bundel eerste beklagde) blijkt dat de woning sinds 01.01.1962 werd bewoond door de heer , van beroep landbouwer.

Verder blijkt uit de dossiergegevens dat aan de bewoners van het pand van eerste beklagde op 05.03.1973 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een kippenhok, op 28.05.1973 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een leghennenhok en op 24.09.1974 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een mestvarkenstal.

Uit het voorliggende fotomateriaal blijkt dat de woning van eerste beklagde thans nog steeds wordt omringd door een aantal gebouwen die als stallingen worden aangeduid.

In die omstandigheden oordeelt de rechtbank het bewezen dat er voorheen weldegelijk een landbouwactiviteit heeft plaatsgevonden in en om het onroerend goed van eerste beklagde zodat de woning zelf beschouwd dient te worden als een landbouwbedrijfswooning.

Eerste beklagde betwist niet dat er thans geen enkele vorm van landbouwexploitatie meer voorhanden is en dit minstens sinds 01.02.2009.

Enige vergunning voor deze functiewijziging ligt niet voor.

De tenlastelegging A is dan ook bewezen t.a.v. eerste beklagde.

Onder de tenlasteleggingen B. I en B. II worden eerste beklagde, als eigenaar en hoofdverhuurder van het gebouw, en tweede beklagde, als hoofdhuurder en onderverhuurder van een deel van het gebouw, vervolgd voor inbreuken op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening doordat zij het aantal wooneenheden in het onroerend goed gelegen te , zouden hebben gewijzigd.

Wat de tenlastelegging B. I betreft, heeft deze betrekking op het gegeven dat de woning zou zijn gesplitst in een zgn. woning links en woning rechts.

Het wordt niet betwist dat tweede beklagde een deel van de door hem gehuurde woning, sinds 09.05.2009, onderverhuurt aan derden.

Het wordt evenmin betwist dat eerste beklagde hiervan in kennis werd gesteld.

Eerste en tweede beklagde stellen dat er van enige opsplitsing in meerdere wooneenheden geen sprake kan zijn nu er geenszins enige verbouwing werd uitgevoerd aan het onroerend goed en het onroerend goed steeds bewoond is geweest door meerdere gezinnen.



Vonnis nr. 593 F° 6

De rechtbank stelt vast dat enige recente verbouwing aan het onroerend goed tot opsplitsing ervan niet voorligt.

Uit de voorliggende stukken blijkt dat het onroerend goed van eerste beklagde een ruime woning is die op dusdanige wijze is opgedeeld dat er meerdere gezinnen kunnen wonen.

Dit blijkt ook uit de voorliggende administratieve stukken waaruit blijkt dat in het verleden de woning niet enkel werd bewoond door het gezinshoofd en zijn echtgenote doch ook door kinderen, kleinkinderen en eventueel schoonkinderen.

Op zich impliceert het gegeven dat meerdere leden van eenzelfde familie samen wonen in één onroerend goed evenwel niet dat deze woning dan ook per definitie een meersgezinswoning is.

Uit de eigen verklaring van eerste beklagde volgt dat ook hij zijn woning – ondanks het gegeven dat deze geschikt is om met meerdere personen in te wonen – beschouwt als een eengezinswoning. Eerste beklagde verklaarde zelf: "...Ik verhuur de woning als 1 woning aan \_\_\_\_\_, die (het) zelf een deel ervan onderverhuurt. Er is namelijk maar één elektriciteitsmeter enz., daarom dat ik het als één geheel verhuur. ..."

Vanaf 09.05.2009 werd een deel van het onroerend goed evenwel onderverhuurd waardoor een tweede persoon als gezinshoofd van de woning werd opgegeven en waardoor het onroerend goed werd opgesplitst in een zgn. woning links en woning rechts. (zie het stuk van eerste beklagde m.b.t. de bewoning inzake \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_)

Dergelijke juridische opsplitsing was voorheen onbestaand.

Sinds 09.05.2009 werd het aantal wooneenheden van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ dan ook gewijzigd van 1 woongelegenheid naar 2 woongelegenheden.

De tenlastelegging B. I is dan ook bewezen t.a.v. eerste en tweede beklagde.

De tenlastelegging B. II heeft eveneens betrekking op een (verdere) opsplitsing van het aantal woongelegenheden binnen voornoemd onroerend goed.

De rechtbank verwijst naar de verklaringen van tweede beklagde die stelde dat hij in zijn woning een hobbyruimte ombouwde tot een studio door onder meer de plaatsing van een keukentje en badkamer waarbij het de bedoeling was deze studio te verhuren voor 300 EURO per maand.



Vonnis nr. 593 F° 7

Deze verbouwing wordt door tweede beklaagde niet betwist.

Nu hiervoor geen vergunning voorhanden was, is de tenlastelegging B. II ten aanzien van hem bewezen.

De rechtbank oordeelt het niet bewezen dat ook eerste beklaagde op de hoogte was van deze verbouwing en verhuring door tweede beklaagde.

Eerste beklaagde moet voor het feit B. II dan ook worden vrijgesproken.

- Strafmaat

De handelingen van beklaagden wijzen op een gebrek aan respect voor de geldende regels inzake ruimtelijke ordening. Deze regels zijn noodzakelijk om de woonkwaliteit van eenieder te respecteren en het samengaan van menselijke bewoning en respect voor het leefmilieu te benaarstigen.

Beklaagden dient een signaal te worden gegeven teneinde hen te wijzen op het belang van deze regelgeving en hen ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

Rekening houdende met de principiële betwisting die beklaagden voeren en hun gunstig strafrechtelijk verleden oordeelt de rechtbank huidige strafrechtelijke procedure een afdoende signaal naar beklaagden toe om hen te wijzen op de ernst van de feiten en hen ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

De gunst van de opschorting – waartoe beklaagden in besluiten in ondergeschikte orde zelf verzoeken – kan hen worden toegestaan.

- Verbeurdverklaring

Ingevolge de tenlastelegging B. I genereerden zowel eerste als tweede beklaagde huurinkomsten. Door tweede beklaagde rechtstreeks – door onderverhuring – door eerste beklaagde onrechtstreeks doordat hij zijn woning kon verhuren mits het toestaan van deze onderhuur.

Deze inkomsten werden enkel mogelijk gemaakt ingevolge de weerhouden inbreuk B. I.

Door het Openbaar Ministerie werden deze illegale vermogensvoordelen begroot op 770 EURO per maand, hetzij de inkomsten verbonden aan de onderhuur. Voor de betrokken periode (56 maanden) betreft het een illegaal inkomen van 43.120 EURO.



Vonnis nr. 593 F° 8

Naar billijkheid deelt de rechtbank dit toe aan eerste en tweede beklagde, ieder voor de helft.

Wat de tenlastelegging B. II betreft, beslaat het illegaal inkomen uit de verhuur van de betrokken studio, aan 300 EURO per maand over 15 maanden, uit 4.500 EURO.

Dit illegaal vermogen dient t.a.v. tweede beklagde verbeurd te worden verklaard.

- De herstellvordering

De herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente strekt ertoe de zonevreemde meersgezinswoning van beklagden om te vormen naar een eengezinswoning waarbij een regularisatievergunning dient te worden aangevraagd voor de omvorming van een landbouwbedrijfs woning naar een zonevreemde eengezinswoning.

De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid waaruit volgt dat de regularisatie van een zonevreemde woning geen voorwerp kan uitmaken van een herstelmaatregel.

De rechtbank stelt verder vast dat het meervoudig karakter van de bewoning van het onroerend goed inzake de tenlastelegging B. I geen gevolg is van enige verbouwing zodat ook hieromtrent geen herstellvordering kan worden opgelegd.

Wat betreft de tenlastelegging B. II staat het vast dat er in het pand een verbouwing is geweest door het toevoegen van een keuken en een badkamer aan een bestaande hobbykamer in het gebouw.

Het past het herstel ervan in de oorspronkelijke toestand te bevelen.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 191, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,  
artikelen 1, 3, 7 van het Strafwetboek,  
artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935  
de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en  
nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26/06/2000 en 30/06/2000  
betreffende de invoering van de euro,  
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,



Vonnis nr. 593 F° 9

en bij toepassing van de artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964;  
en bij toepassing van de artikelen 42-3° en 43bis van het Strafwetboek,  
en bij toepassing van de artikelen 21, 22, 23, (25) van de wet van 17/4/1878.

**Rechtdoende op tegenspraak.**

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

Sprekt eerste beklagde | **VRIJ** voor het hem ten laste  
gelegde feit 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.*

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

Verplicht eerste en tweede beklagde tot betaling van elk 1/2 van de kosten  
van het geding –de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens  
beklaagden weerhouden en bewezen feiten- belopende **321,71 EUR in  
totaal** op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28  
december 1950, tot een vergoeding van elk **51,20 EUR**.

oOOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen,  
\* lastens eerste en tweede beklagde –ieder voor de helft-, de som van  
**43.120 euro**,  
\* lastens tweede beklagde, de som van **4500 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 43 bis van het  
Strafwetboek.

oOOo



Vonnis nr. 593 F° 10

Beveelt het herstel van het onroerend goed, gelegen te kadastraal omschreven als :

met een oppervlakte van 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;

oOo

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en die aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op zes februari tweeduizendzeventien in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

G. Segers,  
F. De Buynne  
D. Mariën,

voorzitter van de kamer, enig rechter  
substituut-procureur des konings,  
griffier.



D. Mariën



G. Segers