



Vonnisnummer / Griffinummer 2022 / <i>MS</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 februari 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 16RA55533 Dossiernummer 16A055551 Notitienummer parket

rechtbank van eerste
aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

RRN

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

000949

beklaagde, bijgestaan door meester
Meester advocaat te

advocaat te

loco

TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

M.b.t. het gebouw op het perceel aldaar gelegen te

te

gekadastraerd als

eigendom van () en)

ingevolge aktes verleden door notaris dd. 06/12/2006 en 18/01/2008

en de ondergrondse verdieping van het gebouw aldaar gelegen te

te

gekadastraerd als

eigendom van) en ()
ingevolge aktes verleden door notaris dd. 08/09/2015 en door notaris dd.
17/10/2016

A afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, 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, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden,

(art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.1.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare

inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.1.1. lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te tussen 1 februari 2016 en 11 mei 2016

namelijk:

- het openbreken van de bestaande kelderverdieping
- het slopen van de bestaande helling naar de garages
- het uitbreiden van de bestaande kelder met een ruimte van circa 13 bij 9 meter die 1,20 meter boven het maaiveld uitsteekt;

Vanaf 1 maart 2018 strafbaar gesteld als buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

(art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

B geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, 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, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden,

(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.1.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon

optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.
(art. 6.1.1. lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te tussen 1 februari 2016 en 11 mei 2016

namelijk de wijziging van de functie van de kelderverdieping van wonen naar detailhandel.

Vanaf 1 maart 2018 strafbaar gesteld als buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

C stakingsbevel

bij inbreuk op artikel 6.2.1. 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, handelingen verder te hebben uitgevoerd in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kortgeding

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

1 te op 23 november 2020

namelijk in strijd met het stakingsbevel van 22 februari 2016 en de bekrachtigingsbeslissing van 4 maart 2016, de werken aan de kelderverdieping verder te hebben uitgevoerd

2 te tussen 19 november 2020 en 9 december 2020

namelijk in strijd met het stakingsbevel van 22 februari 2016 en de bekrachtigingsbeslissing van 4 maart 2016, alsook met het stakingsbevel van 19 november 2020 en de bekrachtigingsbeslissing van 30 november 2020 de werken aan de kelderverdieping verder te hebben uitgevoerd

en inzake :

De burgemeester van de Stad
met kantoor gevestigd te

000950

vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door Meester
te

advocaat

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid 3 dd. 10/9/2021 ref.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

situering

a.

De heer (beklaagde, verder: is samen met zijn echtgenote de volle eigenaar van de volgende entiteiten in het pand aan de in de ondergrondse verdieping: een appartement en een garage in 'blok 1', en de garages nummer 3 en nummer 4 in 'blok 2'. Tevens zijn zij de eigenaar van het pand aan de

De kelderverdieping van de en het pand te zijn allebei tevens bereikbaar via een zijweg van de ,
namelijk de .

Deze zaak heeft betrekking op de verbouwingswerken die vanaf 2016 uitvoerde en liet uitvoeren aan deze entiteiten, in het bijzonder aan de zijde van de

Beoordeling

vaststelling van de feiten en bewijs

feiten

b.

voerde in een periode van begin januari 2016 tot 18 februari 2016 verbouwingswerken uit aan de kelderverdieping van het pand met als doel deze ruimte samen te voegen met de kleinhandelzaak gevestigd in het pand (een dierenspecialzaak). Meer bepaald werd de helling naar de parkeergarages aan de achterzijde (toegankelijk van de uitgebroken, werd de kelderverdieping opengebroken en blootgelegd. Er werd een bouwput uitgegraven waar beton in werd gestort.

Voor deze werken werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd, maar de werken werden uitgevoerd vooraleer de vergunning toegestaan of geweigerd werd. (feit onder tenlastelegging A)

c.

De kelderverdieping van het pand werd met de werken van 2016 omgevormd van een kelderruimte van een woning, naar een ruimte voor gebruik door een (klein)handelszaak. (feit onder tenlastelegging B)

d.

Aan de gevel van het pand was een reclamepaneel bevestigd met vermelding "Honden – katten – snacks – voeding – Het beste voor uw huisdier", wat verwees naar de detailhandel gevestigd in het pand

e.

Op 22 februari 2016 werd een bevel tot staking van de werken opgelegd.

f.

Op 15 november 2019 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad een regularisatievergunning, met vijf stedenbouwkundige voorwaarden, waaronder:

1. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van de eerste ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;
4. de gevel op het gelijkvloers van het pand met huisnummer te voorzien zoals gevelplan in dossier

In hoger beroep bevestigde de deputatie van de provincie op 5 maart 2020 de omgevingsvergunning, met behoud van de voorwaarden

g.

Bij een controle door de stadstoezichter op 19 november 2020 werd vastgesteld dat de verbouwingen aan de kelderverdieping van het pand aan de te niet werden uitgevoerd in overeenstemming met de bouwplannen op basis waarvan de vergunning werd verleend. Met name (1) werd een de verhoogde kelderverdieping afgewerkt met een plat dak (groendak) dat ter hoogte van de appartementen aan de achterzijde van de hoger kwam dan voorzien.

Tevens (2) werden acht lichtkoepels met een oppervlakte van elk anderhalve vierkante meter geplaatst, terwijl op de plannen vier lichtkoepels met een oppervlakte van één vierkante meter voorzien waren.

Ook (3) werd de doorgang tussen de bestaande winkelruimte en de voorziene kelderberging aanzienlijk ruimer uitgevoerd dan getekend op de plannen, zodat het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer geen betrekking heeft op de uitgevoerde situatie.

h.

Op basis van de aangehaalde vaststellingen werd op 19 november 2020 mondeling een stakingsbevel geformuleerd, wat op 30 november 2020 bekrachtigd door de stedenbouwkundig inspecteur (stuk 228).

Niettemin werden de werken verdergezet, zo werden elektriciteitswerken uitgevoerd, werd de vloer afgewerkt en de dagkanten van de koepels.

bewijs

i.

De bouwwerken aan de kelderverdieping van de _____ werden op 18 en 22 februari 2016 vastgesteld door de gemeentelijke bouwinspectie. Bij de vaststellingen van 22 februari 2016 verklaarde de uitbater van de detailhandel gevestigd in het pand _____ dat de ruimte op de kelderverdieping van de _____ zou worden toegevoegd aan de winkel.

Bij deze vaststellingen werd ook het reclamepaneel aan de voorgevel van het pand _____ opgemerkt. Hoewel betwist door _____ blijkt uit de samenlezing van de vaststellingen met de gevoegde foto's dat het reclamepaneel dat in februari 2016 bevestigd was aan de voorgevel van het pand met huisnummer _____ verwees naar de handelszaak van huisnummer _____

j.

Het bevel tot staking van 22 februari 2016 en de bevestiging ervan door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werden aan het dossier gevoegd (stukken 17-18 respectievelijk 7-8).

k.

Dat de werken in 2016 werden uitgevoerd zonder geldige stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, volgt enerzijds uit de samenlezing van de materiële vaststellingen en de historiek van de vergunningen, in het bijzonder de weigering door het college van Burgemeester en schepenen van de stad _____ van 18 november 2016. Anderzijds bevestigde _____ bij verhoor op 14 juni 2016 dat de werken werden uitgevoerd zonder vooraf een vergunning bekomen te hebben en ook bij de behandeling ten gronde worden de feiten onder tenlastelegging A niet betwist.

Met betrekking tot de feiten onder tenlastelegging B staat het niet ter discussie dat de verbouwing van de kelderruimte van het pand _____ werd uitgevoerd om gebruikt te worden door de uitbater van de kleinhandelszaak gevestigd in het gelijkvloers van de

huurder van Deze uitbater verklaarde bij de initiële vaststellingen dat de kelderruimte zou worden toegevoegd aan de winkel, verklaarde dat de kelderruimte zou dienen als 'bijkomende kelderberging ten begunste van de dierenwinkel'.

l.

Het strafdossier bevat een kopie van de omgevingsvergunning van 15 november 2019, met inbegrip van het brandpreventieverslag (stuk 264-266), waarin bouwtechnische vereisten inzake brandveiligheid werden geëxpliciteerd op basis van het bouwplan gevoegd bij de vergunningsaanvraag. In het stukkenbundel van VERHEYEN werd de beslissing van de deputatie van 5 maart 2020 opgenomen.

Bij de vaststellingen door de stadstoezichter op 19 november 2020, zoals hiervoor weergegeven, werd ook de uitbater van de dierenpecialzaak gehoord (zie stuk 223-227 en 314-321). Deze gaf aan dat het van meet af aan de bedoeling was dat de uitbreiding naar de kelderverdieping van het pand Prins Boudewijnlaan 122 ook een uitbreiding van het publiek toegankelijk winkelgedeelte zou omvatten.

m.

Het uitvoeren van werkzaamheden in strijd met het stakingsbevel van 19 november 2020 werd op 9 december 2020 vastgesteld (proces-verbaal van de stadstoezichter van 15 december 2020, stuk 314-317).

op strafgebied

kwalificatie en toerekening

n.

gaf in zijn verklaring van 14 juni 2016 aan dat de verbouwingen aan de kelderruimte werden aangevat onmiddellijk na de kerstvakantie van 2015-2016 (stuk 24) en uit de vaststellingen van de gemeentelijk ambtenaar van 18 februari 2016 blijkt dat de verbouwingen, wat de stedenbouwkundig bepalende aspecten betreft, toen reeds voltooid werden (stuk 56). Het past dan ook de tijdsbepaling van de feiten onder de tenlasteleggingen A en B nader te omschrijven, zoals geëxpliciteerd in het beschikkend gedeelte.

De door de strafvordering onder deze tenlasteleggingen geïndiceerde feiten worden door deze aanpassing niet gewijzigd.

o.

Dat zich schuldig maakte aan de feiten onder tenlastelegging A wordt niet betwist en blijkt rechtstreeks uit de aangehaalde vaststellingen.

Ook met betrekking tot de feiten onder tenlastelegging B wordt geen actief verweer gevoerd. Waar hierbij wordt vervolgd wegens het doorvoeren van een onvergunde functiewijziging, zijn de verwijzingen in de syntheseconclusie naar de stakingsbevelen en de regulariserende vergunning niet relevant.

Uit de vaststellingen blijkt dat de werken aan de kelderruimte van het pand aan de

tot doel hadden bijkomende ruimte te creëren voor de uitbating van de dierenpeciaalzaak gevestigd aan de . Of de ruimte voorzien werd als berging of als bijkomende winkelruimte is voor de gegrondheid van de strafvordering onder deze tenlastelegging niet bepalend, aangezien sowieso een functiewijziging werd doorgevoerd van 'wonen' naar 'detailhandel' (artikel 2 § 1 sub 1° respectievelijk 5° van het Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen).

De feiten onder tenlastelegging B zijn bewezen en worden toegerekend.

p.

Onder tenlastelegging C.1 wordt formeel een schending ten laste gelegd van het stakingsbevel van 22 februari 2016, bekrachtigd op 4 maart 2016. Inhoudelijk gaat het om het uitvoeren van bouwwerken in strijd met de afgeleverde omgevingsvergunning van 5 maart 2020, waarbij de handelingen door het niet naleven van de voorwaarden van de vergunning niet gedekt worden door deze vergunning en aldus een doorbreking van het stakingsbevel van 2016 inhouden.

Niettegenstaande het verweer van zijn deze feiten bewezen, aangezien (1) betreffende de hoogte van het dak op de kelderverdieping duidelijk werd vastgesteld dat dit hoger was dan voorzien op de plannen en dit door bij de behandeling ten gronde ook werd toegegeven. De mate waarin de in de bouwplannen voorziene hoogte werd overschreden, is voor de strafrechtelijke kwalificatie niet bepalend. Ook met betrekking tot (2) het aantal koepels en de grootte van de koepels en (3) de uitvoering van de doorgang tussen de verschillende ruimtes, werd de duidelijke afwijking van de bouwplannen – waar de omgevingsvergunning naar verwijst – vastgesteld en opgetekend in de aangehaalde processen-verbaal, en toegegeven door

De feiten onder tenlastelegging C.1 zijn bewezen en worden toegerekend.

q.

Op 19 november 2020 werd opnieuw een mondeling bevel tot staking opgelegd, bekrachtigd op 30 november 2020. Op 9 december 2020 werd vastgesteld dat dit bevel tot staking niet werd nageleefd.

Deze vaststellingen zijn eenduidig en deze doorbreking van het stakingsbevel, opgenomen onder tenlastelegging C.2, maakt op zich niet het voorwerp uit van een verweer.

De feiten onder tenlastelegging C.2 zijn bewezen en worden toegerekend.

r.

Bovendien is architect en is de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1, tweede lid VCRO op hem van toepassing.

straf en strafmaat

s.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing dient ook

om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

t.

De regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw heeft tot doel tot een maatschappelijk gestroomlijnde ruimtelijke ordening te komen, waarbij het kader van regelgeving en vergunningen ertoe dient het maatschappelijk belang en het individueel belang te verzoenen. Door verbouwingen te verrichten zonder de nodige vergunningen aan te vragen of af te wachten, stelde zijn persoonlijk belang boven het maatschappelijk belang en verhinderde hij de noodzakelijke afstemming met de bevoegde diensten.

Dat een deel van de uitgevoerde werken later werd geregulariseerd, staat het bestaan en de strafwaardigheid van de feiten in 2016 niet in de weg.

Bijkomend is het laakbaar dat , niettegenstaande de vele voorafgaande procedures om tot de vergunning van 5 maart 2020 te komen, vervolgens werkzaamheden uitvoerde en liet uitvoeren die duidelijk en in belangrijke mate afwijken van de plannen die hij zelf had opgesteld en ingediend met het oog op het verkrijgen van deze vergunning.

De precieze omstandigheden en vaststellingen tonen daarenboven wel degelijk aan dat het de bedoeling was van om de omgebouwde kelderruimte niet louter als berging te verhuren. Dit betreft allerm minst louter een vermoeden dat door de verbalisanten wordt geuit, maar een logische gevolgtrekking uit de vastgestelde wijze van uitvoeren van de werken, rekening houdende met de verklaringen van de uitbaters van de dierenspecialzaak in 2016 en 2020. In het bijzonder bij de vaststellingen van 19 november 2020 werd geëxpliciteerd dat de aangepaste kelderruimte als winkelruimte zou worden gebruikt.

Dat niettemin in de bouwplannen bij de vergunningsaanvraag aanstipte dat de ruimte enkel als berging zou dienen, noopt tot een strenge beoordeling.

Ook het gegeven dat hij als architect ook professioneel actief is de materie van bouwen, verbouwen, vergunningen en stedenbouwkundige voorschriften, noopt tot een strenge beoordeling – zoals voorzien in de weerhouden verzwarende omstandigheden.

u.

stelt dat hij geen vermogensvoordelen trok uit de feiten, maar dit staat er niet aan in de weg dat hij wel een vermogensvoordeel voor ogen had bij het plegen van de feiten. Het verloop van de feiten toont immers duidelijk aan dat hij de bedoeling had de waarde van zijn onroerend goed te vergroten om het vervolgens te kunnen verhuren (zoals ook bevestigd door de uitbater van de dierenspecialzaak).

v.

De ernst van de feiten en de persoonlijke omstandigheden betreffende _____ brengen met zich dat een correctionele veroordeling en bestraffing noodzakelijk zijn, het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklagde toe.

De hierna bepaalde geldboete is gepast. Rekening houdende met het relatief gunstig strafrechtelijk verleden van _____ en de financiële impact van de herstelmaatregel (*infra*), wordt de uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboete uitgesteld, om de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te vermijden en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden. Teneinde dit ontradend karakter te maximaliseren wordt het uitstel gekoppeld aan de langste termijn van uitstel die de wet toelaat.

betreffende de herstelmaatregel

w.

De burgemeester van de stad _____ formuleerde op 2 april 2021 een herstellvordering, waarvoor de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering op 21 mei 2021 een positief advies verleende.

De herstellvordering heeft betrekking op vier punten houdende bouw- of aanpassingswerken, die hierna achtereenvolgens worden besproken. De rechtbank heeft geen rechtsmacht om hieromtrent een opportuniteitstoetsing door te voeren.

x.

Ten eerste wordt het herstel beoogd door het dak van de kelderverdieping te verlagen.

_____ minimaliseert het verschil tussen de uitgevoerde werken en de in de bouwplannen opgenomen uitwerking, en duidt ten dele waarom er een verschil tot stand is gekomen. Als architect is hij evenwel slecht geplaats om zich te beroepen op een onvoorzien verschil in de uitvoering omdat de situatie ter plaatse verkeerd werd ingeschat.

Het bestaan van een afwijking tussen de uitvoering en de plannen wordt echter niet betwist en uit de gevoerde betwistingen in de aanloop van het verkrijgen van de vergunning voor het uitvoeren van de werken blijkt duidelijk dat de hoogte van het dak van de kelderverdieping een heikel punt was voor de omwonenden (zie ook de overwegingen en verwijzingen in het advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering in dit kader).

Het is bijgevolg allerminst kennelijk onredelijk om te eisen dat het dak van de kelderverdieping qua hoogte in overeenstemming wordt gebracht met de bouwplannen waar de omgevingsvergunning naar verwijst.

Dat _____ momenteel zou trachten alsnog een regularisatievergunning te bekomen voor de opgetrokken constructie, brengt niet met zich dat het aangewezen zou zijn 'nog' geen uitspraak te doen over dit deel van de herstellvordering.

y.

Ten tweede wordt het herstel gevraagd door de acht dakkoepels te vervangen door vier dakkoepels, conform de vergunning.

betwist niet meer en grotere koepels dan vergund te hebben geplaatst, maar stelt dat dit inmiddels werd aangepast.

De door aangebrachte foto's tonen echter niet aan dat de acht koepels inmiddels werden vervangen door vier koepels van de toegelaten grote op de vergunde plaatsen. De herstellvordering is niet zonder voorwerp.

z.

Ten derde houdt de herstellvordering in dat de doorgang tussen het publiek toegankelijke (winkel)deel en de verbouwde kelderruimte in overeenstemming wordt gebracht met de vergunde bouwplannen.

Ook dit deel van de vordering is volstrekt logisch en allerminst kennelijk onredelijk. De afwijking van de (vergunde) bouwplannen is immers niet alleen een afwijking van de beoordeelde bouwplannen *an sich*, maar deze afwijking heeft mogelijk belangrijke implicaties op de inschatting van de brandveiligheid. Mocht een andere indeling voorgelegd zijn bij de bouwaanvraag, dan werd mogelijk een ander advies verleend en werd de vergunningsaanvraag mogelijk anders beoordeeld. Het komt de rechtbank geenszins toe hierover te speculeren, maar de feitelijke gegevens tonen wel aan dat enkel de in de bouwplannen waar de vergunning naar verwijst opgenomen indeling goedgekeurd werd.

Daarenboven blijkt – zoals reeds aangehaald – dat beoogd werd de kelderruimte minstens deels ook aan te wenden als commerciële ruimte, wat geen deel uitmaakte van de vergunningsaanvraag en aldus evenmin goedgekeurd werd. Het is dan ook redelijk dat de indeling van de kelderruimte als berging andermaal geëxpliciteerd wordt.

stelt dat er ondertussen aanpassingswerken plaatsvonden, maar bewijst niet dat de plaatsgesteldheid inmiddels overeenstemt met de aan de vergunning gekoppelde plannen. Ook dit deel van de herstellvordering is dan ook niet zonder voorwerp.

aa.

Ten vierde wordt gevraagd de reclamadrager aan de voorgevel te verwijderen. Zoals toegelicht ter zitting en zoals blijkt uit de omschrijving in de herstellvordering, betreft de geïndiceerde reclamadrager deze aan de voorgevel van de te zijn, volgens de meest recente foto in het strafdossier met verwijzing naar een immobiliënkantoor.

Deze reclamadrager heeft geen uitstaans met de in dit dossier onderzocht stedenbouwkundige misdrijven, die allen betrekking hebben op de werken aan de kelderverdieping van het pand aan de

Bovendien wordt noch aangetoond dat enige band heeft met diegene waar het reclamepaneel naar verwijst, noch dat hij enig zakelijk recht zou hebben ten aanzien van de gevel waaraan het reclamepaneel bevestigd is. De kadastrale informatie betreffende het pand aan de (stuk 345) heeft immers enkel betrekking op de kelderverdieping. Dat in 2016 aan deze gevel reclame bevestigd was van de uitbater in het handelspand van de toont niet aan dat daar toen bij betrokken was, noch dat hij enig actueel recht zou kunnen laten gelden met betrekking tot de voorgevel van het pand met huisnummer of de eraan bevestigde reclame.

Uit het advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering blijkt bovendien dat deze zich

vergiste bij haar beoordeling, aangezien zij verwijst naar een reclamedrager met opschriften ' en ' op foto's van 23 november 2020, waar uit het dossier blijkt dat deze reclamedrager zich bevond aan de achterzijde van het pand meer bepaald in de

Gelet op de voorgaande vaststellingen, is de herstellvordering betreffende de reclamedrager ongegrond.

ab.

De hersteltermijn wordt bepaald op één jaar en aan het herstel wordt een dwangsom gekoppeld, aangezien beklagde reeds meerdere bevelen van de bevoegde overheid naast zich heeft neergelegd. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 250 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De burgemeester van de stad en de stedenbouwkundig inspecteur worden tevens gemachtigd de bevolen herstelmaatregel uit te voeren in de plaats en op de kosten van de veroordeelde overeenkomstig artikel 6.3.4 VCRO.

ac.

De burgemeester van de stad wordt in deze procedure bijgestaan door een advocaat en vordert een rechtsplegingsvergoeding.

Artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering voorziet evenwel enkel de veroordeling van de beklagde tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan een burgerlijke partij. Een herstellvorderende overheid kan niet met een burgerlijke partij worden gelijkgesteld. Bij gebreke aan rechtsgrond, wordt deze vordering afgewezen.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 6, 38, 39, 40, 41, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

De Burgemeester van de stad

Op strafgebied

heromschrijft de tijdsbepaling van de tenlasteleggingen A en B als volgt:

- tussen 1 januari 2016 en 18 februari 2016;

Verleent akte aan de vrijwillige tussenkomst van de Burgemeester van de stad ;

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B, C1 en C2:

tot een **geldboete van 20.000,00 EUR, zijnde 2.500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 14.000,00 EUR, zijnde 1.750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 293,34 EUR

herstel

Veroordeelt tot het uitvoeren van bouw- en aanpassingswerken aan het pand gelegen de (kadastraal gekend als

), meer bepaald:

- Het dak van de kelder verdieping moet worden verlaagd zodat de bovenkant van het groendak op 0,58 meter boven de pas van de terrasvloeren komt, zoals voorzien in de omgevingsvergunning van 5 maart 2020.
- De acht koepels die zich thans in het groendak bevinden, moeten worden vervangen door vier koepels overeenkomstig de plannen horende bij de omgevingsvergunning van 5 maart 2020;
- De kelder verdieping moet worden aangepast naar de toestand zoals voorzien op de plannen, horende bij de omgevingsvergunning van 5 maart 2020. Dit wil onder meer zeggen dat:
 - o de voorziene kelderberging met compartimentering naar het publiek toegankelijke deel (zijnde de winkel) via een brandwerend sas en zelfsluitende RF deuren dient te worden uitgevoerd;

- o de onmiddellijke doorgang tussen de commerciële ruimte gelegen op huisnummer en de kelderverdieping onder huisnummer dient te worden verkleind tot twee meter;
- o de kelderverdieping dient te worden ingericht als berging en niet als winkelruimte;

Bepaalt de hersteltermijn op één jaar;

Legt een dwangsom op van 250 euro per dag vertraging, geplafonneerd op 50.000 euro;

Machtigt de burgemeester van de stad en de stedenbouwkundig inspecteur tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel in de plaats en op de kosten van de veroordeelde;

De herstellvordering met betrekking tot de reclamadrager aan de voorgevel van het pand
te wordt afgewezen

rechtsplegingsvergoeding

Wijst de vordering van de burgemeester van de stad tot betaling van een
rechtsplegingsvergoeding af;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 7 februari 2022 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

- , rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier