



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 oktober 2025
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 22CO42283 Rolnummer Notitienummer parket GE66.97.608/2022

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en de EISER TOT HERSTEL :

GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN
met kantoor te

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen de BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

TENLASTELEGGING

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

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

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,

namelijk een pand met handelsfunctie en appartement te hebben omgevormd tot een gastenverblijf en appartement,

op een perceel gelegen te
, kadastraal gekend als , in eigendom toebehorend aan

(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)

te) in de periode van 1 januari 2020 tot en met 19 november
2021

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 21 maart 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te
Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is
van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de
wetgeving inzake hypotheken.

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.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1.

De beklaagde is eigenares van een pand gelegen aan de
. Het pand is gelegen in woongebied.

Op 28 oktober 2010 werd voor het pand een regularisatievergunning verleend voor “het
inrichten van een aangevraagde en goedgekeurde handelsruimte op het gelijkvloers tot een
handels- en/of kantoorruimte met binnenkoer”.

Op 14 juni 2011 werd door een brief verstuurd naar de beklaagde en haar
toenmalige echtgenoot waarin vermeld werd dat op 2 februari 2009 een PV
werd opgemaakt voor de uitvoering van diverse wederrechtelijke werken in het pand
waaronder de inrichting van een badkamer daar waar de keuken/kitchenette was voorzien en
inrichting van een keuken daar waar het kantoor/ de handelsruimte was voorzien. De
eigenaars werden in deze brief gewezen op de bijzondere voorwaarde opgenomen in de
regularisatievergunning: “de omvorming van het handelsgelijkvloers tot een afzonderlijke
woonentiteit is niet toegelaten. Het feit dat een personeelskeuken en een sanitaire ruimte voor
het persoon voorzien worden mag hiertoe geen aanleiding geven” (stuk 15).

Op 15 juli 2019 werd een PV opgesteld voor het gebruik van de handelsfunctie als woonentiteit. Bij een controle op 21 januari 2020 werd vastgesteld dat de handelsfunctie leeg stond en er geen bewoning meer was en er de intentie was om het pand als handels-of bureauruimte te verhuren.

Op 19 augustus 2021 weigerde het college van burgemeester van schepenen een omgevingsvergunning te verlenen voor de omvorming van het pand met handelsfunctie en een appartement tot een gastenverblijf en appartement.

2.

Op 3 augustus 2022 stelde _____, verbalisant ruimtelijke ordening, van _____ vast dat de functie van de handelswoning gelegen te _____, _____ wederrechtelijk omgevormd werd van gelijkvloerse handelsruimte naar verblijfsrecreatie onder de vorm van vakantielogies onafhankelijk van de woongelegenheid op de hogere verdiepingen. Het gelijkvloers was gemeubeld en ingericht als woonentiteit. De tweede kamer, eerder ook als slaapkamer ingericht, was als aparte zitplaats ingericht, terwijl dit enkel als berging kon worden gebruikt. Aangezien er in de keuken en slaapkamer lichten aan waren concludeerde de verbalisant ruimtelijke ordening dat er sprake was van een recent gebruik van de entiteit als logies.

De verbalisant vermeldt in het PV dat er reeds meerdere aanvragen werden ingediend voor het desbetreffende pand waaronder ook onvolledig verklaarde dossiers inzake het aanvragen voor een bijkomende woonentiteit, flex-bureau, autonoom vakantie- en gastenverblijf telkenmale met alle faciliteiten van een appartement.

De verbalisant stelde een PV te hebben opgesteld daar het vast zou staan dat de huidige inrichting erop wijst dat de beklaagde niet de intentie zou hebben om het pand te gebruiken of te verhuren overeenkomstig de vergunde toestand.

3.

De beklaagde werd verhoord op 21 oktober 2022. In dit verhoor verklaarde ze het pand aanvankelijk gekocht te hebben samen met _____ van wie ze sedert 2017 gescheiden is. Na de scheiding verkreeg ze het pand in eigendom. Ze heeft enkel geveerd en wat opfrissingswerken gedaan. Ze heeft een regularisatieaanvraag ingediend om er beneden een vakantiewoning van te maken maar dat werd geweigerd ingevolge een negatief advies van de brandweer. Ze heeft dan een brandladder laten plaatsen in oktober 2021 maar er werd opnieuw een negatief advies gegeven. Ze is nu bezig met een procedure bij de beroepscommissie van toerisme. Op de vraag wie de opdracht heeft gegeven voor het uitvoeren van de wederrechtelijke werken stelde ze dat dit haar ex Arnold De Buck was. Hij was aannemer van bouwwerken en hij voerde de werken uit in 2010-2011. De toestand op vandaag is nog steeds dezelfde, behoudens de brandladder die ze heeft laten plaatsen.

Door het openbaar ministerie werd een dossier ter info gevoegd waaruit blijkt dat er op 18 juli 2019 een PV werd opgesteld lastens de beklaagde en _____ voor de functiewijziging van het pand van handelsfunctie op het gelijkvloers naar woonfunctie nadat huurders _____ er werden aangetroffen.

4.

Op 8 maart 2023 formuleerde haar herstellvordering meer bepaald de staking van het strijdig gebruik en het herstel in de oorspronkelijke toestand meer bepaald het herstel naar een eengezinswoning met handelsruimte op het gelijkvloers en een woongedeelte op de verdiepingen. De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering verleende positief advies op 21 april 2023.

Op 22 juni 2023 werd opnieuw de omgevingsvergunning voor dezelfde omvorming van het pand geweigerd. Hiertegen werd geen beroep aangetekend.

Op 28 februari 2025 ging het parket over tot dagvaarding van de beklaagde.

De zaak werd ingeleid op 1 april 2025 voor deze rechtbank en kamer en voor behandeling uitgesteld naar de zitting van 2 september 2025.

Op 25 augustus 2025 stelde namens dat het pand thans in gebruik is als handelspand/kantoor zodat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

2. Beoordeling van de tenlastelegging

De beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de wederrechtelijke omvorming van een pand met handelsfunctie en appartement naar een gastenverblijf en appartement. De ten laste gelegde periode betreft de periode van 1 januari 2020 tot en met 19 november 2021.

De beklaagde verzocht om de vrijspraak. Ze stelt na de vaststellingen van 2 februari 2009 een schrijven van van 14 juni 2011 ontvangen te hebben waarin gemeld werd dat het bouw misdrijf voor hen opgeheven was.

Ook bij een controle op 21 januari 2020 werd vastgesteld dat de betreffende entiteit leeg staat en er geen bewoning was. Na deze datum en ook in de haar ten laste gelegde incriminatieperiode heeft zij geen vergunningsplichtige werken of wijzigingen meer uitgevoerd behoudens de plaatsing van een brandtrap op de buitenkoer. Zij heeft wel verschillende vergunningsaanvragen ingediend om een functiewijziging te bekomen en in afwachting stelde ze het pand te huur als kantoor (hetgeen tevens vastgesteld werd door). De beklaagde legde stukken voor die deze stelling zoals tevens ontwikkeld in conclusies bevestigen.

Het openbaar ministerie stelde op de behandelende terechtzitting van 2 september 2025 dat het strafdossier inderdaad geen aanwijzingen bevat dat de beklaagde in de haar ten laste gelegde periode het pand met handelsfunctie en appartement wederrechtelijk heeft omgevormd tot gastenverblijf en appartement. Het openbaar ministerie verzocht de vrijspraak van de beklaagde.

De rechtbank stelt vast dat het strafdossier geen bewijzen bevat op grond waarvan besloten kan worden dat de beklaagde in de haar ten laste gelegde periode bepaalde handelingen heeft

gesteld waarbij de vergunde functie van het pand met handelsfunctie en appartement wederrechtelijk omgevormd werd tot een gastenverblijf met appartement. Het aantreffen van huurders situeerde zich vóór de huidige incriminatieperiode met name op 18 juli 2019 en de initiële vaststellingen waarvoor de beklaagde thans gedagvaard werd dateren van 3 augustus 2022, hetgeen zich situeert na de huidige incriminatieperiode.

Bij gebrek aan bewijzen aan gestelde strafbare handelingen binnen de incriminatieperiode zoals omschreven in de dagvaarding dient de beklaagde dan ook te worden vrijgesproken.

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. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Spreekt **vrij** voor de tenlastelegging.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie ten laste van de Staat, tot heden begroot op **350,15 EUR**.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **7 oktober 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier .