



Vonnisnummer / Griffienummer <b>2024 / 1939</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>15 april 2024</b>
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket <b>21CO37972</b> Rolnummer
Notitienummer parket <b>AN66.LB.47797/2021</b>

rechtbank van eerste aanleg  
Antwerpen, afdeling  
Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDEN:

1.                                      RRN  
geboren te                      op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester                      advocaat te                      loco  
Meester                      advocaat te
2.                                      RRN  
geboren te                      op  
van Poolse nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester                      advocaat te                      loco  
Meester                      advocaat te
3.                                      met maatschappelijke zetel gevestigd te  
ingeschreven onder het ondernemingsnummer

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester                      advocaat te

**TENLASTELEGGING(EN)**

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

**In het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als**

**met een oppervlakte van 02a 23ca**

**eigendom van de huwgemeenschap                      (geboren op**  
**(geboren op                      ) voor de gehele blote eigendom en van                      voor het**  
**gehele vruchtgebruik,**  
**ingevolge akte dd. 18 december 2018**

**A 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 de hoofdfunctie van de gelijkvloerse verdieping vooraan (garage en chauffageplaats horend

bij het woonhuis) werd gewijzigd van wonen naar kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen

(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 2019 tot en met 31 december 2019, op een niet nader bepaalde datum,**

door

**B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen 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 opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden 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, 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 op de gelijkvloerse verdieping achteraan werd een woongelegenheid bij gecreëerd die als zelfstandige woning kan gebruikt worden en bestaat uit een volledig ingerichte keuken, badkamer, woon- en slaapruiimte, berging en tuin.

(art. 4.2.1., 7°, 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 2019 tot en met 31 december 2019, op een niet nader bepaalde datum,**

door

Eerste, tweede en derde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 43 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen, elk te bepalen volgens hun aandeel, tot de bijzondere verbeurdverklaring van een totaal bedrag van **30.545 euro**, ex aequo et bono berekend als volgt :

- 1) 10.250 euro, zijnde de geschatte huuropbrengst van de handelsruimte op het gelijkvloers, gebaseerd op de laagste huurprijs voor een handelsruimte van een gelijkaardige oppervlakte in de omgeving, namelijk 250 euro per maand. De onvergunde handelsruimte is in gebruik sinds 1 februari 2020 tot minstens juni 2023 blijkens de gegevens in de KBO (41 maanden x 250 euro = 10.250 euro);
- 2) 20.295 euro, zijnde de geschatte huuropbrengst van het appartement op het gelijkvloers, gebaseerd op de laagste huurprijs voor een appartement van een gelijkaardige oppervlakte in de omgeving, namelijk 495 euro per maand. De onvergunde woongelegenheid is in gebruik sinds 1 februari 2020 tot minstens juni 2023 blijkens de gegevens in de KBO (41 maanden x 495 euro = 20.295 euro).

**EN INZAKE :**

De BURGEMEESTER VAN  
met kantoor gevestigd aan

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 18 augustus 2023 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.

## beoordeling

op strafgebied  
context

a.

eerste beklaagde, verder: en tweede beklaagde,  
verder: is sedert 18 december 2018 blote eigenaar van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als (verder: het onroerend goed). Het onroerend goed is vergund om er twee wooneenheden in onder te brengen (op basis van de bouwvergunning van 3 juni 1959).

b.

Het onroerend goed werd in vruchtgebruik gegeven aan (derde beklaagde, verder: die een kantoor in het onroerend goed vestigde. Volgens de Kruispuntbank van Ondernemingen betreft een aannemingsbedrijf gespecialiseerd in stukadoorswerken en de bouw van residentiële woningen, op het onroerend goed omschreef haar activiteiten als "totaalprojecten" (zie foto's bij de vaststellingen door de verbalisant ruimtelijke ordening). is oprichter en bestuurder van

feiten

c.

Beklaagden renoveerden het onroerend goed in 2019 en dit zonder een omgevingsvergunning aan te vragen. De verbouwingswerken hadden nochtans tot gevolg dat de garage en de berging op de benedenverdieping werden omgevormd naar een kantoorruimte en een volwaardige studio met eigen badkamer en keuken.

De verbouwingswerken wijzigden aldus de hoofdfunctie van een gedeelte van het onroerend goed. Waar er eerst enkel sprake was van een woonfunctie, heeft de benedenverdieping nu ook een commerciële functie gekregen gelet op de gecreëerde kantoorruimte. De woonfunctie op het gelijkvloers bleef enkel behouden doordat er bijkomend een studio werd opgetrokken, wat het onroerend goed opsplijste in drie wooneenheden zonder dat het daarvoor vergund is.

## bewijs, kwalificatie en toerekening

d.

De inbreuken werden door de stedenbouwkundig inspecteur op 1 april 2021 vastgesteld en werden gestaafd met foto's. In besluiten en bij de behandeling ten gronde worden de verbouwingswerken en de inbreuken op de VCRO door geen van de beklaagden betwist.

In de antwoordformulieren bevestigden beklaagden dat er tussen 1 januari 2019 en 31 december 2019 verbouwingswerken in het onroerend goed werden uitgevoerd en ze gaven aan dat de verbouwingen kaderden binnen hun professionele activiteiten. erkenden op de hoogte te zijn van de uitgevoerde werken maar stelden wel da Je verantwoordelijke was voor de verbouwingen, wat de vertegenwoordigers var ovestigden. Beklaagden gaven aan dat ze niet wisten dat voor de verbouwingswerken een omgevingsvergunning vereist was.

e.

Nochtans waren en zijn professioneel actief als zelfstandig aannemer. Het is dan ook ongeloofwaardig dat ze niet op de hoogte waren van de toepasselijke regelgeving, minstens hadden zij hiervan op de hoogte moeten zijn.

De vaststelling dat professioneel actief waren binnen de bouwsector brengt overigens met zich mee dat ze vallen onder de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1, tweede lid VCRO. Deze verzwarende omstandigheid heeft betrekking op personen die omwille van hun professionele activiteiten met betrekking tot vastgoed – activiteiten in de ruime zin, met inbegrip van aannemingswerken – meer dan de gemiddelde burger kennis hebben, of kennis moeten hebben, van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en vergunningen.

In tegenstelling tot wat aanhalen, mag men van een aannemingsbedrijf en zijn bestuurders verwachten dat zij op de hoogte zijn van de toepasselijke bouwvoorschriften en vergunningen, minstens dat zij weten dat ze zich hieromtrent goed moeten laten informeren.

De feiten onder de tenlasteleggingen A en B worden wat betreft geherkwalificeerd als zijnde gepleegd met de verzwarende omstandigheid vervat in artikel 6.2.1, tweede lid VCRO. Partijen werden in kennis gesteld van de mogelijke herkwalificatie en kregen de kans om hier standpunt over in te nemen. Het voorwerp van de strafvordering wordt door de aangepaste kwalificatie niet gewijzigd

f.

betwisten in besluiten en bij de behandeling ten gronde evenwel dat de feiten hun toegerekend kunnen worden en wijzen hiervoor naar elkaar.

De raadsman van stelt dat zijn cliënt als vruchtgebruiker niet strafrechtelijk verantwoordelijk kan worden gehouden voor de verbouwingswerken en meent dat de eigenaars verantwoordelijk zijn. De bestuurders van zijn immers ook de eigenaars van het onroerend goed. is slechts gebonden door de beslissingen van haar bestuurders.

De raadsman van stelt dan weer dat de verbouwingswerken werden uitgevoerd door en dat zijn cliënten dus niet verantwoordelijk kunnen zijn voor de tenlastegelegde feiten.

g.

In het antwoordformulier erkende nadrukkelijk dat de verbouwingswerken door haar werden uitgevoerd. Dit is ook logisch aangezien kantoor wenste te houden in het onroerend goed. Dat als bestuurder van deze keuze vorm gaf doet geen afbreuk aan de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van nu het nemen van beslissingen namens een rechtspersoon door een (bevoegde) natuurlijke persoon is hoe een rechtspersoon handelt, in het bijzonder een kleine

rechtspersoon zoals Een dergelijke rechtspersoon kan strafrechtelijk verantwoordelijk worden gehouden voor de vennootschapsrechtelijk rechtsgeldige beslissingen die namens de rechtspersoon door een natuurlijke persoon worden genomen, dit behoort tot de werking van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van een rechtspersoon. De begane misdrijven kaderen ook binnen het statutair doel van de vennootschap en werden in hoofdzaak in naam en voor rekening van gepleegd.

zijn sterk met elkaar verweven, doordat een van de twee bestuurders betreft van Uit de publicaties in het Staatsblad blijkt dat concreet leidt. Het komt dan ook uiterst ongeloofwaardig over dat het onroerend goed niet zou hebben willen verbouwen of hiertoe geen medewerking zou hebben verleend. Een dergelijk verweer werd ook niet gevoerd in het antwoordformulier van 17 mei 2021. Bovendien beschikker beiden over een zakelijk recht met betrekking tot het onroerend goed, waardoor zowel als geëbaat waren bij de verbouwingen.

kunnen zich dan ook niet zinnig achter elkaar verschuilen om hun strafrechtelijke verantwoordelijkheid te ontlopen. De geherkwalificeerde feiten worden toegerekend.

h.

Anders dan voor haar echtgenoot is het voor niet met zekerheid vast te stellen dat zij actief heeft meegewerkt aan de verbouwingen in het onroerend goed of hiervoor mede verantwoordelijk was. Wel staat op basis van het strafdossier en de context vast dat mede-eigenaar is van het onroerend goed, dat ze op de hoogte was van de uitgevoerde verbouwingen en dat ze toestond dat de verbouwingen werden uitgevoerd in het onroerend goed.

Derhalve worden de feiten onder de tenlasteleggingen A en B wat haar betreft geherkwalificeerd naar een schending van artikel 6.2.1, 7° VCRO in plaats van artikel 6.2.1, 1° VCRO. De raadsman van verwees in besluiten ook al naar deze bepaling en suggereerde dat deze beter gepast was. Partijen kregen ter zitting tevens de kans standpunt in te nemen over de mogelijke herkwalificatie. Het voorwerp van de strafvordering wordt door de aangepaste kwalificatie niet gewijzigd.

De geherkwalificeerde feiten worden toegerekend.

strafrechtelijke reactie

i.

Het opleggen van een straf of het bepalen van een strafrechtelijke reactie 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 of reactie beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing of maatregel 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 straf of de concrete strafrechtelijke reactie 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 met bijkomende straffen wordt opgelegd.

j.

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 omgevingsvergunning, stelden beklaagden hun persoonlijk belang boven het maatschappelijk belang en verhinderden de noodzakelijke afstemming met de bevoegde diensten.

k.

Het is laakbaar dat [redacted] professioneel actief zijn binnen de bouwsector en dus op de hoogte waren van de toepasselijke wetgeving, maar zich daar voor de verbouwing van hun eigen pand klaarblijkelijk niets van aantrokken.

l.

[redacted] kan een blanco strafregister voorleggen. [redacted] werd een keer veroordeeld door de politierechtbank en haar echtgenoot reeds vier keer.

m.

In besluiten en bij de behandeling ten gronde verzochten de raadslieden van [redacted] om de gunst van de opschorting, dan wel om een straf met uitstel van tenuitvoerlegging op te leggen. Beklaagden zouden immers niet op de hoogte zijn geweest van de vergunningsplicht en beschikken over gunstige strafregisters.

Rekening houdend met haar beperkt aandeel in de feiten en haar gunstig strafrechtelijk verleden, volstaat het de veroordeling van [redacted] op te schorten. Er mag immers worden verwacht dat een schuldigverklaring voor [redacted] volstaat als signaal en om het plegen van nieuwe feiten tegen te gaan. Aangezien een correctionele veroordeling en bestraffing niet strikt noodzakelijk zijn, wordt de veroordeling voor haar opgeschort gedurende een proefperiode van drie jaar.

Zoals eerder aangehaald, is het ongeloofwaardig dat [redacted] niet op hoogte zouden zijn geweest van de vergunningsplicht gelet op hun professionele bezigheden. Een correctionele veroordeling en bestraffing zijn derhalve noodzakelijk, gelet op de aard en omvang van de feiten. Het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar [redacted] toe. Het opleggen van een geldboete voor [redacted] is een gepaste en noodzakelijke straf. De uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboete wordt uitgesteld, om de financiële impact van de veroordeling (voorwaardelijk) te beperken, om de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete 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.

n.

Het openbaar ministerie vordert een verbeurdverklaring van de verkregen vermogensvoordelen.

In besluiten en bij de behandeling ten gronde betwisten beklaagden evenwel dat zij vermogensvoordelen hebben opgestreken. [redacted] had vruchtgebruik over het onroerend goed waardoor het geen huur moest betalen en zou bijkomend geen bijkantoor hebben gehad mocht het er niet gratis over hebben kunnen beschikken. De studio werd enkel verhuurd door [redacted] wat zou impliceren dat [redacted] geen financieel voordeel hebben genoten. Tot slot werd aangehaald dat de eerste verdieping en de studio gezamenlijk verhuurd werden aan particulieren voor 1.000 euro per maand. Op basis van de oppervlakte zou de huur van de studio 325,76 euro per maand bedragen en niet 495 euro.

Vooreerst blijkt dat enkel [redacted] een vermogensvoordeel heeft genoten als vruchtgebruiker van het onroerend goed. [redacted] ontvingen geen huurgelden en maakten persoonlijk geen gebruik van de gecreëerde kantoorruimte. Hoewel de verbouwingen wel een meerwaarde betekende voor het onroerend goed, hebben [redacted] deze meerwaarde niet kunnen verzilveren.

De bewezen verklaarde misdrijven leverden aldus enkel vermogensvoordelen op. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat zou kunnen blijven beschikken over de winst die zij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven. Zonder de onwettige verbouwingen kon de kantoorruimte immers niet door worden aangewend en kon de studio niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie berekende het vermogensvoordeel aan de hand van vergelijkbare huurprijzen voor een studio en een kantoorruimte in de buurt.

Uit het strafdossier en bij de behandeling ten gronde bleek wel degelijk dat het nodig achtte om over deze kantoorruimte te beschikken nu ze zelf een kantoor bouwde of liet bouwen, en inrichtte. Tevens maakten ze er gebruik van voor reclamedoeleinden. Het staat vast dat ervoor opteerde in het onroerend goed een kantoor in te richten en kosten uitspaarde door op onwettige wijze te voorzien in die behoefte. De berekening van het openbaar ministerie wordt door niet betwist en komt redelijk voor.

Tevens staat het vast dat de gecreëerde studio een meerwaarde vormde voor ook al werd het niet afzonderlijk verhuurd maar samen met de woning op de eerste verdieping. Doordat de studio mee was opgenomen in de huurovereenkomst van het appartement op de eerste verdieping, is het gepast om op basis van de huurovereenkomst en de oppervlakte van de studio een huuropbrengst van 325,76 euro per maand vast te stellen. Dit brengt het verworven vermogensvoordeel voor de studio op 13.356,16 euro (325,76 maal 41 maanden).

In combinatie met het vermogensvoordeel betreffende de kantoorruimte komt aldus een bedrag van 23.606,13 euro voor verbeurdverklaring in aanmerking. Rekening houdende met de financiële impact van de herstelmaatregel (*infra*) en om geen onredelijk zware bestraffing op te leggen, wordt de verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel beperkt tot 17.500 euro.

herstel

o.

(de eiser tot herstel, verder: formuleerde op 7 juli 2022 een herstellvordering overeenkomstig artikel 6.3.1 en volgende VCRO, houdende de veroordeling van beklaagden tot het herstel van het onroerend goed in de oorspronkelijke staat door de hoofdfunctie van het onroerend goed te herstellen en het aantal wooneenheden terug te herleiden naar twee in plaats van drie. Tevens verzocht om de volgende aanpassingswerken op te leggen: (i) de verharding in de voortuin moet overeenkomstig het plan van bouwlating worden aangepast, (ii) de ramen op de eerste verdieping moeten vervangen worden en (iii) het buitenschrijnwerk van het gelijkvloers kantoor moet opnieuw worden gewijzigd naar een garagepoort.

De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering verleende op 26 augustus 2022 een positief advies met betrekking tot de herstellvordering.

stelt in besluiten dat de herstellvordering niet kennelijk onredelijk is en verwijst hiervoor naar de motivering opgenomen in de herstellvordering. Het betalen van een meerwaarde zou geen afdoende herstel bieden, omdat de begane inbreuken niet verzoenbaar zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening en hiermee ook niet in overeenstemming kunnen worden gebracht.

p.

Volgens beklaagden is de herstellvordering ongegrond omdat de vordering gebrekkig en foutief werd gemotiveerd. De eiser tot herstel zou bij de motivering van de herstellvordering enkel rekening hebben gehouden met de bepalingen van de Bouwcode van (verder: de Bouwcode) en niet hebben getoetst aan het principe "van de kennelijke onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening".



In ondergeschikte orde halen ze aan dat de herstellvordering voorbarig is, aangezien er een regularisatieaanvraag hangende is en er beroep werd aangetekend tegen de weigeringsbeslissing.

Uiterst ondergeschikt wenst men een meerwaarde te betalen in combinatie met kleine aanpassingswerken, aangezien de gevolgen van de renovatiewerken in overeenstemming zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening.

q.

De herstellvordering is ontvankelijk en er bestaat geen noodzaak om de beoordeling van de herstellvordering uit te stellen.

Vooreerst verhindert geen enkele wettelijke bepaling dat er een herstellvordering kan worden opgelegd ongeacht een lopende regularisatieaanvraag.

Verder moet worden opgemerkt dat meer dan drie jaar na de feiten de wederrechtelijke toestand nog steeds niet (gedeeltelijk) werd geredieerd. Dergelijke houding wijst op een zekere gelatenheid bij beklagden. Beklagden kunnen in die zin niet zinvol verwijzen naar hun regularisatieaanvraag, die pas op 12 september 2023 werd ingediend, nu die op 2 februari 2024 werd afgewezen door

r.

De vordering tot het herstellen van het onroerend goed in de oorspronkelijke staat door de hoofdfunctie van het onroerend goed te herstellen en het aantal wooneenheden terug te herleiden naar twee in plaats van drie en de vordering tot het opnieuw plaatsen van een garagepoort is gegrond. Dit omvat ook het ontmantelen van de nieuw gecreëerde woning op de benedenverdieping.

Concreet blijkt immers niet dat de gevolgen van de misdrijven kennelijk verenigbaar zouden zijn met een goede ruimtelijke ordening of dat de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken kennelijk zouden volstaan om de plaatselijke ordening te herstellen. In die zin kan verwezen naar de motivering van die onder meer verwijst naar de mobiliteitsimpact, de functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik. De beoordeling terzake door is niet onredelijk en is afdoende gemotiveerd in functie van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien beperkt de motivering zich niet, in tegenstelling tot wat beklagden voorhouden, tot een loutere toets aan de Bouwcode. Het is overigens niet onlogisch dat de Bouwcode mee hanteert in de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, nu de Bouwcode reeds op een zeer nauwkeurige en gedetailleerde wijze het beleid en visie inzake ruimtelijke ordening van omschrijft. In die zin mag ze haar motivering wel degelijk ook baseren op de Bouwcode, wat ook aan te moedigen valt aangezien het willekeur tracht uit te sluiten en objectieve handvaten aanreikt aan het bestuur ter beoordeling van het principe "van de kennelijke onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening" en voorspelbaarheid creëert voor de burger.

s.

Bij het bepalen van de hersteltermijn houdt de rechtbank rekening met het hangende beroep dat werd ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen inzake de regularisatie-aanvraag, ingediend door . De hersteltermijn wordt bepaald op 9 maanden en aan het herstel wordt een dwangsom gekoppeld om de uitvoering van de herstellwerkzaamheden te bewerkstelligen, aangezien de wederrechtelijke situatie al minstens drie jaar aansleept. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 50 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.

De burgemeester van

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.

t.

De herstellvordering is ongegrond in de mate dat het tot voorwerp heeft aanpassingswerken uit te voeren aan de ramen op de eerste verdieping en de verharding in de voortuin. Deze herstelmaatregelen zijn kennelijk onredelijk.

De voortuin was in 1959 immers reeds vergund om nagenoeg volledig verhard te zijn en dit zelfs nog voordat de Bouwcode van toepassing was. Het klopt evenwel dat ook in de plannen van 1959 drie kleine groene stroken waren voorzien. Evenwel, gelet op de uiterst beperkte impact van de aangebrachte wijzigingen, zou het disproportioneel zijn om deze herstelmaatregel op te leggen.

Dat de nieuw geplaatste ramen op de eerste verdieping uit rechthoekige profielen bestaan, geplaatst achter raamopeningen met boogvorm, terwijl de oorspronkelijke profielen de boogvorm volgden, levert voor derden geen noemenswaardig visueel-vormelijk nadeel op. De ramen verschillen op het eerste zicht niet van de vergunde toestand en het is pas na een grondig nazicht dat opgemerkt kan worden dat er sprake is van een lichte afwijking van de oorspronkelijk vergunde ramen. Het zou kennelijk onredelijk zijn om beklagden te verplichten deze ramen aan te passen, gelet op de uiterst minimale impact op de ruimtelijke ordening en het kwalitatieve karakter van de nieuw geplaatste ramen.

rechtsplegingsvergoeding

u.

De burgemeester van \_\_\_\_\_ 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, 5, 6, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;  
art. 4 V.T.Sv;  
art. 6.2.1 2<sup>de</sup> lid,  
art. 185 Sv;  
art. 1, 3, 5, 6 van de wet van 29 juni 1964;  
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

**De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van

## Op strafgebied

Verleent akte aan De BURGEMEESTER VAN van haar vrijwillige tussenkomst.

Ten aanzien van eerste beklagde

Kwalificeert de feiten onder tenlasteleggingen A en B zoals voorzien in de inleidende dagvaarding, met toevoeging van de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1, tweede lid VCRO, namelijk:

*de feiten werden gepleegd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep;*

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A -met toevoeging van de verzwarende omstandigheid- en B -met toevoeging van de verzwarende omstandigheid-:

tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 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 deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **13600,00 EUR**, zijnde **1700,00 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/3 \times 362,13 = 120,71$  EUR.

Ten aanzien van tweede beklagde

Herkwalificeert de feiten zowel onder tenlastelegging A als onder tenlastelegging B naar een inbreuk op artikel 6.2.1 7° VCRO in plaats van artikel 6.2.1 1° VCRO:

*het als eigenaar toestaan of aanvaarden dat een van de misdrijven, vermeld in artikel 6.2.1. punt 1° tot en met 6°, worden gepleegd.*

Verklaart de tenlasteleggingen A -zoals geherkwalificeerd- en B -zoals geherkwalificeerd- lastens bewezen.

Stelt vast dat in de voorwaarden verkeert om te genieten van de **gewone opschorting** van de uitspraak van de veroordeling.

Zegt dat de uitspraak van de veroordeling zal opgeschort worden met een proeftijd van **3 jaar**.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/3 \times 362,13 = 120,71$  EUR.

Ten aanzien van

derde beklaagde

Kwalificeert de feiten onder tenlasteleggingen A en B zoals voorzien in de inleidende dagvaarding, met toevoeging van de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1, tweede lid VCRO, namelijk:

*de feiten werden gepleegd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep;*

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A -met toevoeging van de verzwarende omstandigheid- en B -met toevoeging van de verzwarende omstandigheid-:

tot een **geldboete van 16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 17.500 euro.

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/3 \times 362,13 = 120,71$  EUR.

Herstel

Vernordeelt tot het hiernabepaalde herstel van het pand gelegen te kadastraal gekend als

in de oorspronkelijke toestand, meer bepaald:

- *de hoofdfunctie van de gelijkvloers verdieping vooraan moet, conform het plan van bouwtoelating van 3 juni 1959, naar de oorspronkelijke toestand gebracht worden (wonen – garage horend bij bovenliggende woongelegenheden);*
- *het aantal woongelegenheden moet teruggebracht worden naar 2 (één op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping), conform het plan van bouwtoelating van 3 juni 1959. De woongelegenheden achteraan de gelijkvloerse verdieping moet integraal worden ontmanteld (weghalen van nieuw geplaatste binnenmuren, keuken- en badkamermeubel, ..);*
- *het buitenschrijnwerk van het gelijkvloers kantoor moet worden gewijzigd naar een garagepoort in dezelfde kleur en materiaal als de rest van het buitenschrijnwerk van de voorgevel.*

wijst de herstellvordering voor het overige af;

bepaalt de hersteltermijn op negen maanden;

legt een dwangsom op van 50 euro per dag vertraging, geplafonneerd op 30.000 euro;

machtigt de burgemeester van \_\_\_\_\_ en de stedenbouwkundig inspecteur tot uitvoering van de bevolen herstelmaatregel in de plaats en op de kosten van de veroordeelde.

Rechtsplegingsvergoeding

Wijst de vordering van de burgemeester van \_\_\_\_\_ tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding af.

\*\*\*\*

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 april 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

rechter

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