



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 4818
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 18 oktober 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 17RA38855 Dossiernummer 21A002252 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) :

006389

KBO  
met maatschappelijke zetel gevestigd te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester  
loco Meester

, advocaat te  
advocaat te

### TENLASTELEGGING(EN)

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

#### Te Antwerpen.

Op de eigendom aldaar gelegen  
huis gekadastraerd als  
met een globale oppervlakte van  
eigendom van (KBO nr.  
ingevolge akte van 17 november 2015,

#### **A. I. geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning**

In strijd met artikel 6 al.1 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning een project dat bij of krachtens de decreten, vermeld in artikel 5, is onderworpen aan vergunningsplicht te hebben uitgevoerd, geëxploiteerd, verkaveld of een vergunningsplichtige verandering eraan te hebben gedaan, namelijk hetzij zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, 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, stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te hebben uitgevoerd of verder te hebben uitgevoerd. De schendingen worden bestraft overeenkomstig artikel 6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

I. 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,

namelijk:

de functiewijziging van gemeenschapsvoorziening naar kantoor op de gelijkvloerse verdieping.

Tussen 1 augustus 2017 en 20 maart 2019, op niet nader te bepalen data, en ondermeer op 6 september 2017, 20 september 2017 en 19 maart 2019,

**A.II. opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning**

Artikel 4.2.1.7°: het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer,

namelijk het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden van 1 naar 3:

- door op de eerste en tweede verdieping twee woonegelegenheden te creëren en op de dakverdieping een bijkomende woonegelegenheden.

Tussen 30 december 2018 en 20 maart 2019, op niet nader te bepalen data, en ondermeer op 19 maart 2019,

**B. stakingsbevel**

Bij inbreuk op artikel 6.2.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het verder uitvoeren van de handelingen in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kort geding;

namelijk: de werken aan de gelijkvloerse verdieping te hebben verder gezet in strijd met het stakingsbevel van de stedenbouwkundige ambtenaar van de stad dd. 6 september 2017, zoals bekrachtigd door de stedenbouwkundig inspecteur op 15 september 2017,

I. Op 20 september 2017,

II. Op 19 maart 2019,

De verdachte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen A.I en II, namelijk het bedrag aan ontvangen huurinkomsten, voorlopig begroot op 5 x 600,- Euro, hetzij 3.000,- Euro.

\*\*\*

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid 3 dd. 26/3/2021 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.

## BEOORDELING

### op strafgebied

feiten

a.

De (beklaagde, verder: ) is de eigenaar van een pand aan de te waarbij de gelijkvloerse verdieping minstens sinds 2014 een gemeenschapsvoorziening was. Zonder vergunning werd de gelijkvloerse verdieping in 2017 omgebouwd tot een kantoor.

Op de bovenverdiepingen bevond zich één woning. Zonder vergunning werden de bovenverdiepingen opgedeeld in drie woningen, met een bijzonder kleine oppervlakte.

b.

Op 6 september 2017 legde de toezichter van de stad mondeling een stakingsbevel op, dat schriftelijk werd bevestigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 15 september 2017. Op 20 september 2017 en op 19 maart 2019 werd vastgesteld dat het stakingsbevel doorbroken werd.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

Op 6 september 2017 stelde de toezichter van de stad vast dat er ingrijpende verbouwwerken aan de gang waren aan de gelijkvloerse verdieping van het pand aan de te Mondeling werd het stilleggen van de werken opgelegd, beslissing die schriftelijk werd bevestigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 15 september 2017 (stuk 1-8).

Twee weken later, op 20 september 2017, bleek bij controle dat de werken aan de gelijkvloerse verdieping niettemin werden verdergezet.

Op 19 maart 2019 bleek vervolgens dat de benedenverdieping afgewerkt werd als kantoorruimte.

d.

Tevens bleken de bovenverdiepingen te zijn gewijzigd van één woning naar drie woningen, waarbij de woningen op de eerste en de tweede verdieping een oppervlakte hebben van ongeveer 32 m<sup>2</sup>. Op de derde verdieping werd tevens een woongelegenheden gecreëerd met een gecorrigeerde oppervlakte van ongeveer 4 m<sup>2</sup> (waarbij deze oppervlakte dermate beperkt is omdat enkel de ruimtes met een voldoende vrije hoogte in rekening worden gebracht).

Het kantoor was in gebruik op 19 maart 2019, de woningen waren bewoond.

e.

Er werden geen vergunningen aangevraagd, laat staan afgeleverd voor de vastgestelde werken. Gelet op de beperkte oppervlakte van de woningen, zou de opdeling van de bovenverdiepingen ook niet vergund kunnen worden, aangezien de bouwcode dit niet toelaat.

f.

De doorbrekingen van de stakingsbevelen werden vastgesteld op 20 september 2017 en 19 maart 2019. Deze data van vaststellingen betreffen echter niet de data waarop de stakingsbevelen doorbroken werden. De tijdsbepaling van tenlastelegging B wordt dan ook gewijzigd zoals nader bepaald in het beschikkend gedeelte. Het voorwerp van de tenlastelegging wordt hierdoor niet gewijzigd.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding, mits aanpassing van tenlastelegging B, en worden beklagde toegerekend.

bemiddeling

g.

vraagt een gerechtelijke bemiddeling bij de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering op te starten.

In deze daten de eerste vaststellingen evenwel van 6 september 2017 en werden stakingsbevelen meermaals doorbroken. Er wordt bovendien geen inhoudelijk interpretatie- of toepassingsprobleem met betrekking tot de regels inzake ruimtelijke ordening op het pand aan de opgeworpen, zodat het niet duidelijk is wat het doel zou zijn van een bemiddeling.

De rechtbank beveelt geen bemiddeling.

straf en strafmaat

h.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklagde 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.

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 met een bijkomende straf wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

i.

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 beklaagde haar persoonlijk belang boven het maatschappelijk belang en verhinderde ze de noodzakelijke afstemming met de bevoegde diensten.

Hierbij is het stuitend dat er vaststellingen gebeurden en stakingsbevelen werden opgelegd, die gewoon naast zich neerlegde. Naar aanleiding van de stakingsbevelen werd communicatie gevoerd, zodat duidelijk wel degelijk kennis had van het verbod.

Daarnaast maakt gewag van een communicatieprobleem en bleek het ook reeds in het vooronderzoek bijzonder moeilijk om iemand met beslissingsbevoegdheid en verantwoordelijkheid voor de rechtspersoon te kunnen spreken. Het communicatieprobleem in het strafonderzoek staat echter in schril contrast met de daadkracht van om verbouwingswerken te laten uitvoeren en contracten af te sluiten voor het gebruik van de verschillende ruimtes van het pand aan de zoals vastgesteld.

j.

De hiernabepaalde geldboete dringt zich op.

Het bewezen verklaarde misdrijf leverde beklaagde vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagde zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven.

herstel

k.

Overeenkomstig artikel 6.3.1, §1 VCRO beveelt de rechtbank ambtshalve of op vordering van een bevoegde overheid een rechterlijke herstelmaatregel.

De burgemeester van de stad en de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur namens de stad hebben een herstellvordering ingesteld voor het gebouw te die er concreet toe strekt om het pand te herstellen in de oorspronkelijke toestand, namelijk:

- de hoofdfunctie van de gelijkvloerse verdieping dient gewijzigd te worden naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zoals de vergund geachte situatie op 28 november 2015;
- het pand moet terug worden omgevormd tot een eengezinswoning waarbij de keukens en badkamers van twee woongelegenheden moeten worden ontmanteld (weghalen van nieuw geplaatste binnenmuren, keuken- en badkamermeubels, leidingen, tegelwerk en dergelijke);
- het vlakke wit pvc buitenschrijnwerk moet worden gewijzigd naar geprofileerd houten buitenschrijnwerk met de oorspronkelijke indeling conform de vergunning van 1907;

De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering verleende op 15 mei 2020 een positief advies met betrekking tot deze herstellvordering.

De rechtbank acht de herstellvordering wettig. De herstellvordering is gesteund op motieven van een goede ruimtelijke ordening en is niet disproportioneel, zodat de herstellvordering wordt opgelegd.

De herstelltermijn wordt bepaald op twaalf maanden en aan het herstel wordt een dwangsom gekoppeld, aangezien beklagde reeds eerder een bevel van de bevoegde overheid naast zich heeft neergelegd.

Het doel van de dwangsom, het bewerkstelligen van de uitvoering, kan alleen bereikt worden indien de dwangsom in verhouding staat tot het belang van de zaak, de financiële draagkracht van de veroordeelde en diens te verwachten weerstand. Urgentie speelt hierbij geen rol. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde herstelltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

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

## **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, 5, 7, 7bis, 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

Wijst het verzoek tot gerechtelijke bemiddeling door de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering af.

## Op strafgebied

### Ten aanzien van

Corrigeert de tijdsbepaling van de tenlastelegging B als volgt :

*"tussen 15 september 2017 en 20 maart 2019, meermaals op niet nader te bepalen data"*

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.I, A.II en B :

tot een **geldboete van 8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 3000 EUR.

### Herstel

Veroordeelt tot het herstel van het pand gelegen  
(kadastraal gekend als ) in de oorspronkelijke toestand,  
meer bepaald:

- de hoofdfunctie van de gelijkvloerse verdieping dient gewijzigd te worden naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zoals de vergund geachte situatie op 28 november 2015;
- het pand moet terug worden omgevormd tot een eengezinswoning waarbij de keukens en badkamers van twee woonegelegenheden moeten worden ontmanteld (weghalen van nieuw geplaatste binnenmuren, keuken- en badkamermeubels, leidingen, tegelwerk en dergelijke);
- het vlakke wit pvc buitenschrijnwerk moet worden gewijzigd naar geprofileerd houten buitenschrijnwerk met de oorspronkelijke indeling conform de vergunning van 1907;

Bepaalt de hersteltermijn op **twaalf maanden**;

Legt een dwangsom op van **150 euro per dag** vertraging, **geplafonneerd op 80.000 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;

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 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 293,08 EUR

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 18 oktober 2021 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