



Vonnisnummer / Griffinummer 2021 / <b>5574</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>22 november 2021</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>19CO26605</b> Dossiernummer <b>21A001875</b> 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) :

007332

1 KBO  
met maatschappelijke zetel gevestigd te  
beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

007333

2 (thans ) KBO  
met maatschappelijke zetel gevestigd te  
beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

#### TENLASTELEGGING(EN)

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

Op de eigendom aldaar gelegen  
toonzaal gekadastreerd als  
met een globale oppervlakte van  
eigendom van (° voor 1/100 en van (KBO nr.  
) voor 99/100 in volle eigendom,  
met bouwjaar e van 29 oktober 2007

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, voortgezet of in stand gehouden, of als eigenaar te hebben  
toegestaan of aanvaard dat deze handelingen worden uitgevoerd,

bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

#### I. optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning

artikel 4.2.1.1°.a): het verrichten van navolgende bouwwerken, met uitzondering van  
onderhoudswerken: het optrekken of plaatsen van een constructie,

namelijk:

a) het construeren van een aparte buiteningang in plaats van de vergunde nooddeur, waardoor toegang verkregen wordt tot een afzonderlijke horeca accommodatie zonder binding met de aldaar gevestigde meubelzaak;

b) het construeren van een afzonderlijke horeca accommodatie, thans uitgebaat door , in strijd met de vergunning voor een cafetaria complementair aan de meubelzaak.

Te tussen 6 juni 2017 en 1 oktober 2018, op een niet nader te bepalen datum  
door

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

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 detailhandel naar horeca,  
door de cafetaria complementair aan de meubelzaak te bestemmen als horecagelegenheid,  
momenteel een in pandige vestiging.

Te tussen 6 juni 2017 en 1 oktober 2018, op een niet nader te bepalen datum  
door

Eerste en tweede verdachte worden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel overeenkomstig de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

\*\*\*

## **PROCEDURE**

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd.26 maart 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 (tweede beklaagde, verder: ) baat een grote handelszaak uit aan de te waar meubels en interieur-accessoires worden verkocht. In hetzelfde pand is een vestiging ondergebracht. sloot hiervoor een handelshuurovereenkomst af met de (eerste beklaagde, verder: ), die vervolgens een onderhandelshuurovereenkomst afsloot met de die instaat voor de uitbating van de handelszaak onder de merknaam (verder: .

b.

Hoewel op de locatie enkel detailhandel vergund werd, kreeg het pand van in de praktijk in de periode juni 2017 – oktober 2018 de autonome functie van een horecazaak.

### bewijs, kwalificatie en toerekening

#### *feitelijke situatie*

c.

Op 13 december 2018 maakten de omgevingsambtenaar van de stad en de consulent handhaving een nota op, die aanleiding gaf tot het aanvankelijk proces-verbaal van de lokale politie zone van 15 januari 2019. Hierbij werd vastgesteld dat in het pand gelegen te niet enkel een interieurzaak, namelijk maar ook een horecagelegenheid werd uitgebaat, meer bepaald een handelszaak onder de merknaam waar brood, viennoiserie, broodjes en warme en koude dranken kunnen worden gekocht en eventueel ter plaatse worden gebruikt (verder aangeduid als l.

Bij deze vaststellingen, bevestigd op onder meer 14 mei 2020 en 21 oktober 2020, bleek een aparte in- en uitgang te hebben, zodat de klanten de zaak ook konden bezoeken zonder de handelszaak binnen te gaan. Tevens had andere openingsuren, in het bijzonder ging deze zaak vroeger open dan en er werd ook aan de buitenzijde van het pand reclame gemaakt met het logo en de merknaam

Deze vaststellingen worden niet betwist.

#### *kader van ruimtelijke ordening*

d.

De locatie valt onder het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ' " (goedgekeurd bij MB 28 juli 2006, verder: PRUP), dat onder artikel 3 'zone voor ambachtelijke bedrijven en grootschalige kleinhandel' met betrekking tot de bestemming stipuleert (sub 1):

*De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelszaken (bestaande als nieuwe) en voor kleine en middelgrote ambachtelijke en be- en verwerkende bedrijven met een gebouwoppervlakte van min. 800 m<sup>2</sup> per (winkel)unit en max. 5.000 m<sup>2</sup> per gebouw, alsook voor autoherstelplaatsen, benzinstations, car- of truckwash.*

*(...)*

*Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals parkeerfaciliteiten, administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter...) ... De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 40 % van de hoofdfunctie.*

*(...)*

*Industriële activiteiten, transport- en distributiebedrijven, shoppingcentra, loutere kantoorgebouwen, schroothandel of schrootverwerkingsbedrijven, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), horeca-, motel- en congresaccommodaties zijn niet toegelaten.*

e.

Met betrekking tot het gebouw waar de vaststellingen betrekking op hebben, werd op 6 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, waarin verwezen wordt naar het aangehaalde PRUP. In de verantwoordingsnota bij de vergunningsaanvraag werd opgemerkt:

*De nevenfuncties blijven beperkt tot aan handel/het winkelen complementaire functies. Het betreffen onder meer parkeerfaciliteiten, administratieve ruimtes (technische ruimte, kantoor, berging, glaslokaal, etc.) en sociale lokalen (sanitair, keuken, cafetaria voor cliënteel en werknemers, kidscorner, front-end). (...)*

De bevindt zich op de plaats die in de bouwplannen is voorzien als 'cafetaria'.

f.

Beklaagden betwisten dat de feitelijke vaststellingen met zich zouden brengen dat er een functiewijziging plaatsvond, aangezien een weloverwogen nevenactiviteit zou zijn van die haar potentiële klanten een hapje en een drankje zou willen aanbieden om zo de verkoop te stimuleren.

De feitelijke vaststellingen tonen echter aan dat er wel degelijk een autonome handelszaak werd voorzien, die apart reclame maakte, apart toegankelijk was en die zelfs andere openingsuren hanteerde. Dit betreft dan ook een andere hoofdfunctie dan detailhandel, zoals omschreven in artikel 2, § 1, 5° (detailhandel) respectievelijk 6° (dancing, restaurant en café) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Ook de aangehaalde bepalingen van het PRUP en de verantwoordingsnota maken duidelijk dat de interpretatiemarge waar beklagden zich op beroepen, er in deze niet is. De omschrijving van de toegelaten nevenbestemmingen is erg beperkend omschreven en horeca-activiteiten zijn uitdrukkelijk uitgesloten. De verwijzing in de verantwoordingsnota naar een cafetaria voor werknemers en klanten moet dan ook strikt worden geïnterpreteerd, waarbij het aanbieden van eten en drinken voor derden (die werknemer noch klant van de winkel zijn) uitgesloten is.

g.

Beklaagden werden tevens gedagvaard voor het plaatsen van een constructie in strijd met de afgeleverde vergunning. Evenwel blijkt dat vorm werd gegeven overeenkomstig de bouwplannen, doch dat enkel een functionele afwijking aan de orde was. De door subtenlastelegging I geïllustreerde feiten zijn bijgevolg niet bewezen, enkel de functiewijziging – geïllustreerd door subtenlastelegging II blijkt uit het gevoerde onderzoek.

*omschrijving strafbaar feit*

h.

De aangehaalde functiewijziging wordt in de rechtstreekse dagvaarding temporeel gesitueerd tussen 6 juni 2017 en 1 oktober 2018. De begindatum van deze omschrijving betreft de datum van de vergunning. en argumenteren dat slechts op 3 oktober 2018 opende, zodat de functiewijziging op die datum te situeren valt.

De functiewijziging valt echter niet samen met de start van de exploitatie, maar met de organisatie en voorbereiding van de exploitatie van aldus noodzakelijkerwijze voorafgaand aan 3 oktober 2018.

De einddatum van de incriminatieperiode wordt dan ook aangepast tot 3 oktober 2018. Partijen waren op basis van de besluiten in kennis van deze betwisting en konden er tegenspraak over voeren. Het voorwerp van subtenlastelegging II wordt door de aanpassing niet gewijzigd.

i.

De omschrijving van de tenlastelegging in de dagvaarding bevat een verwijzing naar artikel 6.1.1 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, terwijl uit de contextuele lezing van de tenlastelegging duidelijk blijkt dat artikel 6.2.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt bedoeld, aangezien deze de strafbaarstellingen bevat die verder geëxpliciteerd worden. Deze materiële vergissing wordt rechtgezet.

Partijen waren op basis van de besluiten namens in kennis van dit euvel en konden er tegenspraak over voeren. Het voorwerp van de tenlastelegging wordt door de aanpassing niet gewijzigd.

*betrokken personen en toerekening*

j.

sloot op 29 juni 2016 een handelshuurovereenkomst af met waarbij het handelspand ter beschikking werd gesteld en volgende bestemming werd geëxpliciteerd: “de verkoop en de vervaardiging van brood, banket, viennoiserie, hartige snacks, koude en warme dranken met consumptie ter plaatse onder de handelsbenaming en logo ”. Als voorwaarde werd gestipuleerd dat de handelszaak “minstens tijdens de openingsuren (...) van de meubelzaak op de site” open gehouden zou worden. (stuk 53-60)

sloot op haar beurt op 20 juni 2018 een onderhandelshuurovereenkomst af met voor de uitbating van het -winkelpunt ter plaatse.

k.



betwist strafrechtelijk aansprakelijk te zijn en verwijst naar de franchise-overeenkomst met waarbij deze de verantwoordelijkheid zou dragen inzake het bekomen van de nodige vergunningen.

Het betreft echter wel degelijk die wetens en willens met de (hoofd)handelshuurovereenkomst sloot en die de modaliteiten van de exploitatie bepaalde, wat onder meer blijkt uit de vaststellingen door de verbalisant ruimtelijke ordening, ten aanzien van wie de gerante van aangaf voor de aanpassingswerken afhankelijk te zijn van en zie stukken 101 en 105).

Evenzeer was het die door middel van het verlenen van een franchise en het afsluiten van een onderhandelshuurovereenkomst wetens en willens de exploitatie van een vestiging met consumptie ter plaatse, aldus een horeca-aangelegenheid, op het getouw zette.

Vervolgens voerde ook actief verweer in de bestuurlijke context, stellende dat de toenmalige exploitatie van in overeenstemming zou zijn met de ruimtelijke ordening, waaruit volgt dat zij de exploitatie met de ruimere openingsuren dan met de buitenreclame en de aparte toegang, wel degelijk voor ogen had bij het contracteren met enerzijds en anderzijds

De handelingen onder subtenlastelegging II zijn in hoofde van bewezen en worden haar toegerekend.

l.

Ook stelt niet strafrechtelijk verantwoordelijk te zijn voor de functiewijziging, aangezien zij niet uitbaatte.

Het is echter wel die de (hoofd)handelshuurovereenkomst afsloot en daarin de ruimte liet voor ruimere openingsuren voor de broodjeszaak dan voor haar eigen exploitatie. Bovendien bleek tevens in de praktijk betrokken te zijn bij het al dan niet toelaten van aanpassingswerken na het positief advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering (zie stuk 105).

is ook als eigenaar met een actieve aanwezigheid ter plaatse minstens strafrechtelijk verantwoordelijk voor het toestaan of aanvaarden van de functiewijziging die onmiddellijk aansluitend op de exploitatie van haar meubelzaak plaatsvond (artikel 6.2.1 – 1° *iuncto* 7° VCRO).

De handelingen onder subtenlastelegging II zijn in hoofde van bewezen en worden haar toegerekend.

strafrechtelijke reactie

m.

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 reactie beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

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

n.

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.

Het niet-naleven van de vergunningsvoorwaarden en de voorwaarden van een PRUP, bemoeilijkt een (lokaal) beleid betreffende ruimtelijke ordening.

o.

In deze betreft de vastgestelde inbreuk een functiewijziging die afhankelijk was van de concrete voorwaarden en modaliteiten van de exploitatie van een broodjeszaak in hetzelfde pand van een grote meubelzaak. De kern van de zaak betreft een betwisting betreffende wat inzake ruimtelijke ordening concreet toegelaten was.

Het is geloofwaardig dat beklagden zich vergist hebben bij de ruime interpretatie van de geldende reglementering en geen frauduleuze bedoelingen hadden.

Terecht merken zij op dat de wederrechtelijke toestand inmiddels werd geregulariseerd.

p.

Tevens rekening houdende met het blanco strafrechtelijk verleden van beklagden, mag verwacht worden dat een schuldigverklaring 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 ten aanzien van beide beklagden opgeschort gedurende een proefperiode van drie jaar.

q.

Het openbaar ministerie vordert tevens de verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel in hoofde van beklagden.

Het bewijs van een effectief vermogensvoordeel wordt evenwel niet geleverd, zodat geen vermogensvoordeel verbeurd wordt verklaard.

herstel

r.

De intergemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur formuleerde op 19 mei 2020 een herstellvordering en de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering formuleerde een positief advies met betrekking tot deze vordering op 19 juni 2020.

Op 1 februari 2021 werd door de verblisant ruimtelijke ordening vastgesteld dat de toestand geregulariseerd werd (proces-verbaal van 5 februari 2021).





- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/2 \times 323,42 = 161,71$  EUR

Ten aanzien van                      tweede beklaagde

Spreekt                      vrij voor de de subtenlastelegging I

Verklaart de tenlastelegging II 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**.

Wijst de vordering tot verbeuring af.

Veroordeelt                      tot betaling van:

- 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  $1/2 \times 323,42 = 161,71$  EUR

herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Dit vonnis is geweest en uitgesproken in openbare zitting op 22 november 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 griffie