



Arrestnummer
C1943 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 2137
Datum van uitspraak
19 juni 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal
2024/PGG/952 2024/VJ11/432

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/952 - 2024/VJ11/432

Not.nr. GE.66.97.000773/21

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende te
- beklaagde -

verdacht van:

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek, namelijk:

zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks hebben meegewerkt;

“A functioneel samenbrengen van materialen tot constructie 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 functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, 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,

namelijk door een parking en een terras te hebben aangelegd,

*op een perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van*

1. en
geboren
samen volle
*geboren
wonend te
eigenaar voor 21/100 en vruchtgebruiker voor 39/500;*

2. geboren wonend te
volle eigenaar voor 1/100;

3. geboren wonend te
blote eigenaar voor 39/50;

te in de periode van 21 oktober 2016 tot en met 20 oktober 2021

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, b), 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)

B optrekken of plaatsen van constructie 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 optrekken of plaatsen 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,

namelijk door een stal te hebben verbouwd in strijd met de verleende vergunning van 28/03/2014,

op een perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van

1. geboren en geboren
wonend te samen volle
eigenaar voor 21/100 en vruchtgebruiker voor 39/500;

2. geboren wonend te
volle eigenaar voor 1/100;

3. geboren wonend te
blote eigenaar voor 39/50;

te 'n de periode van 21 oktober 2016 tot en met 20 oktober 2021

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 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)

C 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,

op een perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van

1. , geboren en geboren
wonend te samen volle
eigenaar voor 21/100 en vruchtgebruiker voor 39/500;
2. geboren wonend te
volle eigenaar voor 1/100;
3. geboren wonend te
blote eigenaar voor 39/50;

1 te in de periode van 21 oktober 2016 tot en met 20 oktober 2021

namelijk door de functie van een loods te hebben gewijzigd van landbouw naar dag- en verblijfsrecreatie,

2 te in de periode van 21 oktober 2016 tot en met 20 oktober 2021

namelijk door de functie van een stal te hebben gewijzigd van landbouw naar bedrijvigheid,

(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)

D plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 30 december 2017

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, publiciteitsinrichtingen of uithangborden zonder of in strijd met een geldige vergunning te hebben geplaatst, 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 door publiciteitsborden te hebben aangebracht op het openbaar domein te

op een perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van

1. geboren en geboren
wonend te samen volle
eigenaar voor 21/100 en vruchtgebruiker voor 39/500;
2. geboren wonend te
volle eigenaar voor 1/100;
3. geboren wonend te
blote eigenaar voor 39/50;

te in de periode van 21 oktober 2016 tot en met 20 oktober 2021

(art. 4.2.1., 9°, a), 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.

Feiten voor 01/03/2018 zijn strafbaar gesteld door art. 6.1.1 al 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 21 november 2023 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B, C.1, C.2 en D bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B, C.1, C.2 en D:

tot een **geldboete van 24.000,00 EUR**, zijnde **3.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

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 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,18 EUR.

Herstel

Beveelt aan op vordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur het **herstel in oorspronkelijke/vergunde staat**, meer concreet het herstel van en met betrekking tot het goed gelegen te

- verwijderen publiciteitsinrichtingen op het openbaar domein;
- verwijderen van verhardingen en inrichtingen voor het stallen van voertuigen op het terrein die afwijken van de vergunning van 18 maart 2014;
- herstellen van het maaiveld na verwijderen van verhardingen;
- staken gebruik van nieuwe rundveestal als ambachtelijke werkplaats;
- nieuwe rundveestal aanpassen aan de vergunde toestand van 18 maart 2014, alsook de vergunde agrarische functie opnieuw invoeren;
- staken recreatief gebruik van de constructie 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' als feestlocatie en overnachtingsplaats;
- 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' aanpassen naar de laatste vergunde toestand, met inbegrip van het verwijderen van alle elementen die een recreatief gebruik toelaten (o.a. keuken, bar, slaapkamers, toiletten) alsook de vergunde agrarische functie terug invoeren.

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een **termijn van 6 maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis (met uitzondering van de **staking van het recreatief gebruik dat onmiddellijk dient te gebeuren**), onder verbeurte van een **dwangsom van 100,00 EUR** per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn.

Zegt dat de stedenbouwkundige inspecteur of burgemeester die de titel heeft laten betekenen met bevel tot uitvoeren, onmiddellijk met een beveiligde zending ervan op de hoogte moet brengen als hij de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig heeft uitgevoerd.

Machtigt de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester van _____ indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn vrijwillig uit te voeren, om zelf het herstel uit te voeren, overeenkomstig art. 6.3.4 §1, op kosten van de veroordeelde.

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.”

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld door het afleggen van een verklaring op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 20 december 2023 door de beklaagde
- 22 december 2023 door het openbaar ministerie.

Deze partijen dienden tegelijk ook elk een verzoekschrift in op die griffie, overeenkomstig artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

1.3 Op de rechtszitting van 28 november 2024 (inleidingszitting) legde dit hof conclusietermijnen vast bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering. Het hof bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 2 mei 2025.

De beklaagde heeft tijdig geconcludeerd.

1.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 15 mei 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ vertegenwoordigd door meester
advocaat met kantoor te Gent,
- het openbaar ministerie vertegenwoordigd door _____ advocaat-generaal.

2.1 De verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 21 november 2023 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, zijn tijdig en regelmatig naar de vorm. Ook de verzoekschriften zijn tijdig ingediend.

De advocaat van de beklaagde bepaalde in het verzoekschrift nauwkeurige grieven over de opgelegde herstellvordering, die geen rekening zou houden met het deels vrijwillig uitgevoerd herstel. Bovendien zou de hersteltermijn te kort zijn. Ook het openbaar ministerie duidde grieven aan over de hersteltermijn en de straf, en deed dit nauwkeurig.

2.2 De hoger beroepen van de beklaagde _____ en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

Gelet op de devolutieve kracht van de aangetekende beroepen en de grieven, is de saisine van het hof beperkt tot de straf, de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de herstellvordering. Alle overige beslissingen van de eerste rechter zijn definitief.

3. De dagvaarding werd op 14 februari 2023 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid (referentie _____). Hiermee is voldaan aan artikel 6.3.1, § 6, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Het hof herneemt het pertinente feitenrelaas uit het eerste vonnis.

"1. Op 20 oktober 2021 stelde de verbalisant ruimtelijke ordening van _____ een stedenbouwkundige inbreuk vast op het adres _____ Buren hadden reeds geklaagd over overlast omdat er zich aldaar een feestlocatie zou bevinden. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied en bevindt zich in tweede orde ten opzichte van de woningen langsheen de weg _____ Op het terrein bevond er zich centraal de (thans zonevreemde) woning en deze was vroeger omringd door diverse bijgebouwen in agrarisch gebruik. _____ landbouwer, betreft de eigenaar en heeft een landbouwbedrijf in _____ Diverse bijgebouwen werden gesloopt, de woning werd uitgebreid en een rundveestal werd bijgebouwd om te komen tot huidige constellatie.

Op het kruispunt van de _____ met de wijk _____ bevonden er zich publiciteitsinrichtingen voor _____ met richtingaanwijzing. Deze zijn aangebracht op een verkeerspaaltje op het onenhaar domein en tegen een haagafsluiting, alsook op een paal in de voortuinen van _____ en op de hoek van een woning _____ Dergelijke publiciteit is vergunningsplichtig.

Op het perceel zelf bevond er zich een pijltje 'parking' met richtingaanwijzing naar rechts. Aldaar was er een centrale strook zichtbaar van 4m 50cm breed met zwarte plastic honinggraten, afgeboord met grijze betonstenen. Deze strook liep ongeveer 50 meter door waarbij aan weerskanten kon geparkeerd worden in het gras. Deze parking was niet opgenomen in het vergunde inplantingsplan van 28 maart 2014.

Vanaf de parking liep er een pad naar een toegangsdeur van een voormalig bedrijfsgebouw. Aan de noordzijde van dit gebouw bevond er zich een terraszone in tegels alsook kiezelverharding.

Op de website op Facebook van _____ was op de afbeeldingen te zien dat het gelijkvloers van dit gebouw werd ingericht als feestlocatie met barinrichting en dat ook een gedeelte onder het dak werd ingericht als feestlocatie. Uit een andere internetlocatie bleek dat er ook slaapgelegenheid werd aangeboden. Dit betrof een zonevreemde functiewijziging.

In het als 'nieuwe rundveestal' vergunde gebouw was _____ aanwezig. Hij verklaarde dat hij niet de eigenaar was, maar exploitant van het bedrijf _____ zijnde een ambachtelijke meubelmakerij. In vooraanzicht week de loods af van de vergunde plannen. Centraal in de voorgevel bevond er zich een deur en aan de rechterzijde geen houten schuifdeur.

In de loods bevond er zich een voertuig lichte vracht met reclame van _____ en enkele werktuigen. De loods werd aldus niet gebruikt voor een agrarische functie maar als ambachtelijke werkplaats, wat een vergunningsplichtige functiewijziging uitmaakt.

Tot slot werd vastgesteld dat de verhardingen op het terrein richting de ambachtelijke werkplaats niet overeenstemden met de vergunde inplanting van de verhardingen.

Het echtpaar _____ is voor 21/100 volle eigenaar van _____ in _____ en voor 39/50 vruchtgebruiker.

2. _____ was reeds gekend bij de cel leefmilieu omwille van overtredingen van de omgevingsregelgeving. Zo was zijn landbouwerf te _____ in het verleden reeds een problematische situatie. Er werden toen steeds opnieuw aanvragen voor vergunningen gedaan die vervolgens niet conform werden uitgevoerd, dit ondanks het aanstellen van een milieuadviesbureau en architect, waardoor steeds opnieuw vergunningen dienden te worden aangevraagd. De onderzoekers besloten hieruit dat _____ wel degelijk de regelgeving kent en er aldus sprake was van recidive.

3. Een stafmedewerker handhaving van _____ bracht via mail van 2 december 2021 de politie ervan in kennis dat hij opgebeld werd door _____ die meldde dat de eigenaar wou dat hij tegen maandag het magazijn zou leegmaken en vertrekken. Hij zou geen contract hebben om het magazijn te huren, maar wel 450 euro per maand betalen voor de vaste kosten.

4. Op 10 december 2021 werd _____ verhoord. Hij verklaarde de hoofdeigenaar te zijn van _____ 'n degene te zijn die over alles beslist omtrent het onroerend goed. De woning werd door hem verhuurd aan _____ voor 750 euro per maand, maar de hangaar niet. _____ nocht dit gratis gebruiken. Hij wou nu niet vertrekken. Alles wat niet conform is, zou hij regulariseren. De parking en het terras werden vermoedelijk in de loop van 2016 aangelegd. Dit had hij zelf gedaan. Sinds vorig jaar ongeveer augustus 2020 maakte _____ gebruik van de stalling voor zijn

werkplaats. De publicatie van met betrekking tot zijn handelszaak naar het adres was niet met zijn akkoord geplaatst.

De oude stalling werd een drietal jaren geleden opgekuist. De bedoeling hiervan was om aan hoevetoerisme te doen en een B&B uit te baten. Er was een polyvalente ruimte bij ter beschikking. Over het gegeven dat uit gegevens op internet bleek dat de locatie verhuurd zou worden als feestzaal en er al communiefeesten hadden plaatsgevonden, kon hij niets verklaren. Mensen huurden de locatie en voor de rest ging hij niet kijken wat ze daar deden.

Alle werken had hij zelf samen met familieleden uitgevoerd.

Het klopte dat hij bordjes had opgehangen in de omgeving om de richting naar aan te geven.

Het tarief van de kamers en polyvalente ruimte wist hij nog niet. Hij hoopte dat alles op gang ging komen na corona. Hij had deze nog niet verhuurd.

Hij had zich vooraf niet geïnformeerd over de parking en de functiewijziging. Hij wist niet dat er een vergunning nodig was.

Een adviesbureau was bezig met een regularisatie.

5. Op 18 maart 2014 had beklaagde een vergunning bekomen voor het uitbreiden van een zonevreemde woning, het slopen van een bijgebouw, het bouwen van een rundveestal en het aanleggen van verharding in

De vergunning werd afgeleverd onder voorwaarden, onder meer dat de werken werden uitgevoerd conform het plan en de stal enkel mocht gebruikt worden voor het stallen van dieren en voor de opslag van hooi, stro, voeder en mestopslag in functie van het houden van weidedieren.

6. Bij brief van 16 mei 2022 werd een herstellvordering ingeleid bij het parket door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, namelijk het herstel in oorspronkelijke toestand:

- verwijderen publiciteitsinrichtingen op het openbaar domein;
- verwijderen van verhardingen en inrichtingen voor het stallen van voertuigen op het terrein die afwijken van de vergunning van 18 maart 2014;
- herstellen van het maaiveld na verwijderen van verhardingen;
- staken gebruik van nieuwe rundveestal als ambachtelijke werkplaats;
- nieuwe rundveestal aanpassen aan de vergunde toestand van 18 maart 2014, alsook de vergunde agrarische functie opnieuw invoeren;
- staken recreatief gebruik van de constructie 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' als feestlocatie en overnachtingsplaats;
- 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' aanpassen naar de laatste vergunde toestand, met inbegrip van het verwijderen van alle elementen die een recreatief gebruik toelaten alsook de vergunde agrarische functie terug invoeren.

Een uitvoeringstermijn van zes maanden werd voorgesteld en een dwangsom van 150 euro per dag vertraging werd gevorderd.

De herstellvordering kreeg een positief advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering op 22 april 2022. De Raad stelde wel dat beklaagde niet kon verplicht worden om effectief de agrarische functie op te nemen, maar enkel om de gebouwen hiervoor geschikt te maken. De Raad wees op het gebrek van inpasbaarheid in de omgeving, de onaanvaardbare mobiliteitsproblematiek en de hinder voor derden. De omgeving kenmerkt zich door woningen en landbouw. De feestactiviteit is niet te verzoenen met de agrarische potenties die het perceel heeft.

7. Het openbaar ministerie voegde na het bevel tot dagvaarding van 22 december 2022 nog stukken waaruit het gebruik van het voormalig bedrijfsgebouw als feestlocatie zou blijken:

- Foto's van een doopfeest in _____ op 12 juni 2022 georganiseerd door _____
- Verhoor van de zaakvoerder van _____ van 8 mei 2023 waarbij zij verklaart dat zij éénmalig een doopfeest organiseerde in _____ op 12 juni 2022. De klanten hadden deze locatie geregeld. De verhuurder stelde zijn locatie te huur op het internet en zij gingen er samen met haar klanten van uit dat alles in orde was.
- De politie stelde op 5 maart 2023 om 12u03 na een oproep vast dat er een babyborrel aan de gang was in het _____. De organisator verklaarde dat hij de zaal had gehuurd. Beklaagde kwam ter plaatse en stelde dat hij met alles in orde was omdat het toegestaan was om viermaal per jaar in blokken van één maand de bestemming van de zaal te wijzigen.
- Een pv van 22 april 2023 waarbij de politie vaststelde dat de parking van de feestzaal vol met voertuigen stond. Er stond een witte feesttent, een springkasteel en foodtruck. Er waren heel wat mensen in de zaal en in de tent aanwezig. Heel wat kinderen waren buiten aan het spelen. De organisatoren verklaarden dat er een communiefeest aan de gang was. Ze moesten 500 euro betalen voor de huur van de zaal. Ze betaalden op rekeningnummer _____ op naam van _____ (de vrouw van beklaagde). Ze wisten dat er de dag nadien opnieuw een feest stond gepland. Ze waren er niet van op de hoogte dat er geen vergunning was.
- Een pv van 23 april 2023 waaruit blijkt dat er opnieuw een klacht was over een feestje in _____. De politie stelde een parking vol auto's en een springkasteel vast. De organisator verklaarde 200 euro betaald te hebben op rekeningnummer _____. Na het feest moest er nog 300 euro betaald worden. Het betrof een babyborrel.
- Een lijst met interventies van de politie op de locatie voor nachtlawaai, geluidshinder of gemeentelijke regelgeving, namelijk 14 interventies in de periode van 6 maart 2022 tot en met 9 april 2023.
- Bij nazicht in mei 2023 stelde de politie vast dat _____ op het internet nog steeds gepromoot werd als feestlocatie.
- Beklaagde werd verzocht om een overzicht te geven van de verhuuractiviteiten, maar deed dit niet. Hij ontkende de verhuur. Uit het KBO bleek geen geregistreerde activiteit van verhuur feestlocatie.

- *Op 15 juni 2023 had beklaagde een overleg met* *Hij verklaarde dat de meubelmakerij weg was en hij bereid was om een deel van de parking uit te breken. Hij wist niet wat hij met de feestzaal zou doen. Misschien een B&B. Het kwam niet tot een akkoord.*

Beklaagde werd hierover bijkomend verhoord op 15 juni 2023. Hij verklaarde nooit iets verhuurd te hebben, maar veranderde dit antwoord na tussenkomst van zijn raadsman in het antwoord dat hij niet wenste te antwoorden op de vraag. Ook op alle overige relevante vragen, antwoordde beklaagde niet. Hij stelde in overleg te zijn met

. Er zouden enkel nog landbouwactiviteiten zijn. Hij wenste zijn verklaring niet te ondertekenen.

Beklaagde overhandigde bij zijn verhoor een besluit van 13 september 2022 van het college van burgemeester en schepenen van tot weigering van een omgevingsvergunning voor het regulariseren van verhardingen en een parking.

5. De beklaagde pleegde de feiten van de telastleggingen A, B, C.1, C.2 en D met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof hiervoor maar een straf oplegt (artikel 65, eerste lid Strafwetboek).

is bijna jaar oud. Zijn strafregister vermeldt dat hij op 10 oktober 2022 voor een stedenbouwkundig misdrijf werd veroordeeld tot een geldboete van 1.000 euro, waarvan de helft met uitstel.

De beklaagde richtte een zonevreemde woning in agrarisch gebied in als feestlocatie met kamerverhuur. De uitbating daarvan leidde tot klachten wegens overlast en geluidshinder. Hij legde ook onvergund een parking en een terras aan en plaatste publiciteitsborden, alweer zonder vergunning. Op die manier legde hij de wetgeving inzake ruimtelijke ordening moedwillig naast zich neer. Hij handelde enkel met het oog op gemakkelijk geldgewin. Net zoals de eerste rechter, tilt ook het hof er zwaar aan dat de beklaagde de locatie nog verder verhuurde voor feestjes zelfs na ontvangst van de dagvaarding en nadat de zaak voor de eerste rechter was voorgekomen. Dit laat uitschijnen dat hij weinig onder de indruk was van de hangende procedure.

verzoekt het hof om een milde straf op te leggen, geheel of deels met uitstel. Hij wijst op de inspanningen die hij leverde om de situatie te regulariseren en het gedeeltelijk herstel, alsook op de termijn die is verstreken sinds de vaststellingen, die hij situeert in 2016.

De beklaagde wendt voor dat hij niet wist dat er een vergunning nodig was voor interne functiewijzigingen. Dit is niet geloofwaardig. In zijn verhoor van 10 december 2021 liet hij uitschijnen dat hij niet wist dat er ook feesten op de locatie werden georganiseerd. Deze geveinsde onwetendheid wijst op kwade trouw, te meer nu de beklaagde al eerder gekend was wegens schendingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op zijn landbouwerf

in Bovendien veroordeelt het hof hem nu niet enkel voor onvergunde functiewijzigingen, maar ook voor het aanleggen van een parking en een terras zonder vergunning en het onvergund plaatsen van publiciteitsborden. Het heeft er alle schijn van dat de beklaagde de overtredingen heeft begaan vanuit de stoutmoedige overtuiging dat dit ongestraft zou blijven.

De redelijke termijn in deze zaak nam geen aanvang op 21 oktober 2016, startdatum van de incriminatieperiode, maar wel op 18 november 2021, datum waarop een uitnodiging tot verhoor werd gestuurd. Op 16 mei 2022 werd de herstellvordering ingeleid en op 22 december 2022 volgde de opdracht tot dagvaarding. De beklaagde verzocht zowel de eerste rechter als het hof om ruime conclusietermijnen. Op de zitting van de eerste rechter van 21 maart 2023 vroeg hij om de zaak pas na de zomer te behandelen, omdat hij tijd wilde om gras in te zaaien en een nacontrole te laten uitvoeren. De eerste rechter ging daarop in. Ook het hof ging in op zijn uitdrukkelijk verzoek om hem een ruime conclusietermijn toe te kennen. Het tijdsverloop in deze zaak is voor een groot deel aan de ruime termijnen te wijten die op zijn uitdrukkelijk verzoek zijn bepaald. De tijd liep bovendien in zijn voordeel, nu hij gedeeltelijk kon herstellen en een nieuwe regularisatie-aanvraag kon indienen. Ten overvloede wijst het hof erop dat de dreigende vervolging schijnbaar niet al te zwaar op hem woog, nu hij na de zitting in eerste aanleg nog twee feesten op de locatie liet doorgaan.

De redelijke termijn is niet geschonden. De geldboete die de eerste rechter oplegde blijft gepast als maatschappelijke reactie op de bewezen misdrijven. Deze geldboete moet voldoende hoog en effectief zijn om de beklaagde ertoe aan te zetten geen afweging van pakkans en straf te maken. Deze geldboete compenseert bovendien in zekere mate de kosten die de misdrijven voor de samenleving veroorzaakten in de vorm van inzet van politie en justitie. Uit niets blijkt dat deze boete de financiële draagkracht van de beklaagde zou overstijgen.

De eerste rechter vermeerde de boete met de juiste decimen en legde een gepaste vervangende gevangenisstraf op om de beklaagde ertoe aan te sporen om die boete te betalen. Het hof bevestigt ook die beslissingen.

7. De eerste rechter veroordeelde de beklaagde al tot de kosten van de procedure in eerste aanleg. Bijkomend veroordeelt het hof de beklaagde nog tot de beroepskosten. Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken verhoogt het hof de kosten met 10 %.

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerdert met 70 decimen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

De beslissingen van de eerste rechter over de vaste vergoeding, de bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand en de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen zijn definitief.

8.1 De rechter die een stedenbouwkundig misdrijf bewezen verklaart, dient overeenkomstig artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de hierdoor ontstane wederrechtelijke toestand een herstelmaatregel te bevelen.

De eerste rechter beval het herstel in de oorspronkelijke staat van het perceel gelegen te door het:

- verwijderen van publiciteitsinrichtingen op het openbaar domein;
- verwijderen van verhardingen en inrichtingen voor het stallen van voertuigen op het terrein die afwijken van de vergunning van 18 maart 2014;
- herstellen van het maaiveld na verwijderen van verhardingen;
- staken van het gebruik van nieuwe rundveestal als ambachtelijke werkplaats;
- de nieuwe rundveestal aanpassen aan de vergunde toestand van 18 maart 2014, alsook de vergunde agrarische functie opnieuw invoeren;
- staken van het recreatief gebruik van de constructie 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' als feestlocatie en overnachtingsplaats;
- 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' aanpassen naar de laatste vergunde toestand, met inbegrip van het verwijderen van alle elementen die een recreatief gebruik toelaten (o.a. keuken, bar, slaapkamers, toiletten) alsook de vergunde agrarische functie terug invoeren;

en dit binnen een termijn van zes maanden (met uitzondering van de staking van het recreatief gebruik dat onmiddellijk dient te gebeuren) onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag.

De beklaagde verzocht het hof om de herstellvordering deels zonder voorwerp te verklaren, rekening houdend met de laatste nacontrole, en voor het overige de hersteltermijn te verlengen tot een jaar. Het openbaar ministerie vorderde de bevestiging van deze herstelmaatregel, maar had geen bezwaar tegen de verlenging van de termijn.

8.2 De herstellvordering is intern en extern wettig en is voldoende gemotiveerd in functie van een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen van de bewezen misdrijven zijn kennelijk niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, zodat het herstel moet worden bevolen. Het gevorderde herstel is bovendien evenredig aan de concreet vastgestelde aantasting van de ruimtelijke ordening en is redelijk in vergelijking tot de last die dit voor de beklaagde meebrengt.

Op 13 mei 2025 voerde de verbalisant ruimtelijke ordening op verzoek van de beklaagde een nacontrole uit. Hieruit bleek dat de publiciteit op het openbaar domein is verwijderd en dat er geen ambachtelijke activiteit meer wordt uitgeoefend in de stal. De controleur stelde vast dat de agrarische functie hierin was hersteld. Het eerste, het vierde en het vijfde onderdeel

van de herstellvordering zijn dan ook zonder voorwerp. Daarentegen zijn nog niet alle verhardingen verwijderd (zodat ook het maaiveld nog niet is hersteld) en zijn de keuken, bar, slaapkamers en toiletten nog niet uit het voormalig bedrijfsgebouw verwijderd. Dat de feestzaal er bij de laatste nacontrole stoffig bijlag, belet niet dat het hof ook de staking van het recreatief gebruik beveelt. De huidige toestand sluit het onmiddellijk hernemen van dit recreatief gebruik niet uit.

8.3 Omdat de beklaagde in het verleden talmde om tot integraal herstel over te gaan, legt het hof een dwangsom op bij niet naleving van het bevel tot herstel. Omdat de beklaagde voor de overige onderdelen van de herstelmaatregel een regularisatieverzoek heeft ingediend, verlengt het hof de hersteltermijn tot een jaar.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde al kon overgaan tot het herstel en de ruime termijn die hem al is verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Het bedrag van de dwangsom per dag dat na het in kracht van gewijsde gaan van het arrest en na het verlopen van de hersteltermijn geen gevolg wordt gegeven aan het opgelegde herstel, moet voldoende hoog zijn om de beklaagde aan te zetten tot vrijwillig herstel.

Er is geen grond om een maximum voor de te verbeuren dwangsom te bepalen, gezien dit *in casu* de effectiviteit van de dwang die moet uitgaan van een dwangsom zou beperken, wat nodeloze uitvoeringskosten voor de gemeenschap zou veroorzaken.

Overeenkomstig artikel 6.3.4, § 1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening machtigt het hof de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien wanneer de beklaagde dit niet zelf binnen de gestelde termijn zou doen.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Perken van het hoger beroep:

De saisine van het hof is beperkt tot de beslissing over de straf, de bijdrage aan het Slachtofferfonds en de herstellvordering.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

op strafgebied:

veroordeelt de beklaagde _____ voor de bewezen telastleggingen A, B, C.1, C.2 en D samen tot een effectieve geldboete van 3.000 euro, met deciemmen gebracht op **24.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagde _____ tot betaling van de beroepskosten, begroot op 125,85 euro;

voor wat betreft de herstellvordering:

beveelt _____ om op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur van _____ over te gaan tot uitvoering van de volgende herstelmaatregelen van het perceel en het goed gelegen te _____ kadastraal gekend als _____

- verwijderen van verhardingen en inrichtingen voor het stallen van voertuigen op het terrein die afwijken van de vergunning van 18 maart 2014;
- herstellen van het maaiveld na verwijderen van verhardingen;
- staken van het recreatief gebruik van de constructie 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' als feestlocatie en overnachtingsplaats;
- het 'bestaand voormalig bedrijfsgebouw' aanpassen naar de laatste vergunde toestand, met inbegrip van het verwijderen van alle elementen die een recreatief gebruik toelaten (o.a. keuken, bar, slaapkamers, toiletten) alsook de vergunde agrarische functie terug invoeren;

en dit binnen een termijn van een jaar (met uitzondering van de staking van het recreatief gebruik dat onmiddellijk dient te gebeuren) nadat dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden en onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel;

machtigt, voor het geval dat het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester van _____ overeenkomstig artikel 6.3.4, § 1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tot ambtshalve uitvoering ervan.

|

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 6,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.:	€ 31,41
	€ 114,41
+ 10 % :	€ 11,44
Totaal :	€ 125,85

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend magistraat _____ en in openbare rechtszitting van **19 juni 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____ advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____