



Arrestnummer C 11564 / 2025
Repertoriumnummer 2025 / 3948
Datum van uitspraak 27 november 2025
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2024/PGG/1024 2024/VJ11/550

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

Na tussenarrest 3 april 2025

PRO JUSTITIA
inwendige aarde
Beroep in associatie
door
dd. en

del. 10-12-2025

By arrest van het Hof van Cassatie
d.d. 12-05-2026 werden de cassatieberoepen
verworpen.

16.05.26

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2024/PGG/1024 - 2024/VJ11/550

Not.nr. KO.66.99.000547/20

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren
wonende te
- burgerlijke partij -
2. nr. (RRN
met Belgische nationaliteit,
geboren te
wonende te
- burgerlijke partij -

tegen

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

3. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek;

om het misdrijf te hebben uitgevoerd of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks te hebben medegewerkt, of om door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend, dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet kon worden gepleegd:

A. als eigenaar het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid, van deze codex, in stand gehouden, (art. 4.2.1, 5°, b), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

vanaf 1 maart 2018 een inbreuk op artikel 4.2.1, 5° a), strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

te op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot op heden,

namelijk door het aanleggen en gewoonlijk gebruiken van parkings voor voertuigen op de percelen gelegen te kadastraal gekend onder

door

B. als eigenaar het geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunnings-plichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid, van deze codex, in stand gehouden, (art. 4.2.1, 6°, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

vanaf 1 maart 2018 inbreuk uitmakende op artikel 4.2.1, 6°, strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

te op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het omvormen van een bestaand gebouw in landbouwgebied met een restaurantfunctie, tot een feestzaal met aanhorigheden en bijgebouwen in functie van de feestzaal op de percelen gelegen te kadastraal gekend onder

door

C. als eigenaar het aanmerkelijk wijzigen van reliëf van bodem zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid van deze codex, in stand gehouden, (art. 4.2.1, 4°, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

vanaf 1 maart 2018 inbreuk uitmakende op artikel 4.2.1, 4°, strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

te op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het dempen van een vijver met bouwafval, het ophogen van een perceel weiland met het oog op het aanleggen van parkings voor voertuigen op een perceel gelegen te kadastraal gekend onder

door

D. als eigenaar het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken,

herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid van deze codex, in stand gehouden, (art. 4.1.1, 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1, 1°, c), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid 1, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

vanaf 1 maart 2018 inbreuk uitmakende op artikel 4.2.1, 1° a, strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

te _____ op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het wijzigen van het aantal raamopeningen in het hoofdgebouw van de feestzaal, door het oprichten van een afvalsorteerruimte, een technische ruimte en een rokersafdak en door het uitbreiden van een laad- en loszone ter hoogte van de dienstingang, alsmede door het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te
kadastraal gekend onder

door

E. als eigenaar het optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, 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, 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, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid van deze codex, in stand gehouden, (art. 4.1.1, 3° en 9°, 4.2.1, 1°, a), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

vanaf 1 maart 2018 inbreuk uitmakende op artikel 4.2.1, 1° a, strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

te _____ op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het oprichten van een afvalsorteerruimte, een technische ruimte en een rokersafdak en door het uitbreiden van een laad- en loszone ter hoogte van de dienstingang, op de percelen gelegen te
kadastraal gekend onder

door

* * * *

1. Voorafgaande procedure in eerste aanleg

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 18 maart 2024 op tegenspraak als volgt:

"Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A:

"(...) in op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 01 januari 2007 tot 10 maart 2016 en van 6 februari 2018 tot op 14 juli 2022"

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging C als volgt:

"(...) in op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 01 januari 2007 tot en met 26 oktober 2017 (...)".

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A, C, D en E bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlastelegging B.

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A, C, D en E bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlastelegging B.

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

(...)

Verplicht en elk tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht elk tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **332,33 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, en
aan hoofdelijk het herstel op de
percelen gelegen te kadastraal gekend

door:

- Indien een uitvoerbare regularisatievergunning bekomen wordt: het uitvoeren van bouw- en aanpassingswerken conform de voorwaarden van de verkregen regularisatievergunning.
- Indien geen uitvoerbare regularisatievergunning bekomen wordt: het uitvoeren van de volgende bouw- of aanpassingswerken:

Wat betreft constructie 1 zoals vermeld in de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur:

- Verwijdering van de aangelegde terrassen links vooraan (zuid-oost), rechts vooraan (noord-oost) en rechts naast (noord) de hoofdconstructie.
- Het verwijderen alle aanwezige verharding die niet vergund werd conform de vergunningen van 2 februari 2007 en 27 mei 2013 (zowel wat oprit de oprit met verharding links (westelijk), de drie parkings oostelijk op het perceel als de verharding achteraan (west) het hoofdgebouw)
- Afbraak van de achteraan (west) aan het hoofdgebouw aangebouwde constructie die dienst doet als chauffageruimte
- Verwijdering van het bijgebouw links (west) van de hoofdconstructie, dat dienst doet als afvalsorteerruimte

- Afbraak van de bijkomende constructie met afdak rechts (noord) aan het hoofdgebouw
- Verwijdering van de witte tent die aansluitend aan het hoofdgebouw geplaatst werd

Wat betreft constructie 2 zoals vermeld in de herstelvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur:

- Aanpassing van het hoofdgebouw zodat het qua indeling voldoet aan de op vergunde plannen conform de vergunningen van 2 februari 2007 en 27 mei 2013
- Aanpassing van het bijgebouw zodat het qua indeling voldoet aan de vergunde plannen als berging conform de vergunningen van 2 februari 2007 en 27 mei 2013

en dit onder verbeurte van:

- een **dwangsom** van **125 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur
- een **dwangsom** van **125 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de datum dat dit vonnis kracht van gewijsde gekregen heeft.

Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.3.4 VCRO, op kosten van de veroordeelde.

Op burgerlijk gebied

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk maar ongegrond wat _____ betreft.

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond wat _____ betreft.

Veroordeelt _____ hoofdelijk om aan

1.750 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 6 februari 2019 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Verleent _____ voorbehoud voor eventuele toekomstige schade die in oorzakelijk verband met de bewezen verklaarde feiten zou staan.

Veroordeelt *hoofdelijk tot de kosten van
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 600 euro.*

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv."

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

- 16 april 2024 door het openbaar ministerie;
- 23 april 2024 door de burgerlijke partijen
- 24 april 2024 door de beklaagden

Deze partijen dienden op diezelfde data ook elk een verzoekschrift in op de griffie, zoals voorgeschreven door artikel 204 Wetboek van Strafvordering.

2. Procedure in hoger beroep

2.1 Op de rechtszitting van 4 oktober 2024 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 24 januari 2025.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden gehouden.

2.2 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 24 januari 2025 in het Nederlands:

- de beklaagde *vertegenwoordigd door meester
beiden advocaat met kantoor te*
- de beklaagde *bijgestaan door meester
beiden advocaat met kantoor te*
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door *advocaat-generaal;*
- de burgerlijke partij *bijgestaan door meester* *voor*
meester *beiden advocaat met kantoor te*
- de burgerlijke partij *vertegenwoordigd door meester*
voor meester *beiden advocaat met kantoor te*

2.3 Het hof besliste bij tussenarrest van 3 april 2025 als volgt:

"verklaart de beroepen ontvankelijk;

vooraleer verder te beslissen over de grond van de zaak, heropent ambtshalve de debatten om de beklaagden toe te laten zich te verdedigen over een eventuele herkwalificatie van de telastleggingen A, C, D en E zoals weergegeven in randnummer 7 van dit arrest;

stelt de zaak daartoe in voortzetting naar de rechtszitting van vrijdag 16 mei 2025 om 9.00 uur;

houdt de beslissing over de kosten aan.”

De zaak werd op de rechtszitting van 16 mei 2025 ambtshalve uitgesteld naar de rechtszitting van 9 oktober 2025.

2.4 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 9 oktober 2025 in het Nederlands:

- de beklaagden bijgestaan door meester
advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door advocaat-generaal;
- de burgerlijke partijen vertegenwoordigd door
meester beiden advocaat met
voor meester kantoor te

Op deze rechtszitting heeft het hof de behandeling van de zaak volledig hernomen, en verklaarden het openbaar ministerie en de burgerlijke partijen er geen bezwaar tegen te hebben de syntheseconclusie van de beklaagden, neergelegd op 7 oktober 2025, in het debat te houden.

2.5 In het tussenarrest van 3 april 2025 stelde het hof vast dat de dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid, zoals voorgeschreven door artikel 6.3.1, § 6, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat de hoger beroepen ontvankelijk zijn. Het stelde eveneens vast dat de beslissing van de eerste rechter tot vrijspraak van de beide beklaagden voor de telastlegging B definitief is, net zoals dit het geval is voor de aanpassing van de incriminatieperiodes van de telastleggingen A en C.

Verder ging het hof na of alle nog te beoordelen feiten strafbaar zijn gebleven en concludeerde dat dit het geval is. De straffen zijn dezelfde gebleven.

3. Feiten

De eerste rechter vatte de feiten in het vonnis van 18 maart 2024 oordeelkundig samen als volgt:

"Op 30 juni 2014 legde bij de politie klacht neer omdat stedenbouwkundige inbreuken zouden hebben begaan.

Op 2 juli 2014 voerde de politie een controle uit aan de feestzaal van

Er werd vastgesteld dat er verharde parkings en terrassen werden aangelegd zonder vergunning. Er waren twee bijgebouwen gebouwd, maar er was voor het ene bijgebouw geen vergunning. Voor het andere bijgebouw waren de vergunningsvoorwaarden niet nageleefd. Achteraan werd een vijver gedempt en werd het reliëf gewijzigd. Achteraan werd een speelheuvel ingericht. Er waren in vergelijking met het plan bijkomende constructies geplaatst, waaronder een bijkomend raam.

Op 8 juli 2014 werd verhoord. Ze was samen met eigenaar van de feestzaal sinds 2006. De werken werden nagenoeg volledig door uitgevoerd. Op 2 april 2007 was er een vergunning uitgereikt. Er was al sinds 1973 een restaurant. In 2007 of 2008 begonnen ze met de verbouwingen. Vooraan werd een tuin en een parking aangelegd. Ter compensatie werd achteraan een parking met verlichtingspaal aangelegd. Daarvoor was geen vergunning. In 2009 werd de vijver gedempt en verhard als parking. Daarvoor was geen vergunning. De terrassen rondom het hoofgebouw werden zonder vergunning aangelegd in 2009. In 2010 werd er een afdak en bouw aan de rechterzijde van het hoofgebouw geplaatst zonder vergunning. Aan de achterkant werd een bergplaats voor afvalcontainers geplaatst zonder vergunning. In 2013 kregen ze een vergunning voor het herbouwen van het bijgebouw. Ze hadden zich niet geïnformeerd over de vergunning. Ze dachten dat ze niets verkeerd deden. Ze zouden een regularisatievergunning aanvragen.

Op 8 juli 2014 werd verhoord. Hij bevestigde de verklaring van

Op 9 juli 2014 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij op het perceel werken had uitgevoerd als aannemer, in opdracht van De verbouwingswerken werden uitgevoerd in 2007 of 2008. De oude woning die er stond werd afgebroken. Vooraan werd een tuin en een parking aangelegd. Achteraan werd een parking aangelegd, waar vroeger een speeltuin/weide was. In 2009 werd de vijver gedempt en verhard omdat er te weinig parking was. Hij had die werken niet uitgevoerd. Hij dacht dat er geen vergunning nodig was omdat de verharding in steenslag werd uitgevoerd.

Op 17 juli 2014 kwam de stedenbouwkundige inspectie ter plaatse. Ze stelden vast dat er ook een witte tent geplaatst werd. Er zou ook geen groenscherm aanwezig zijn. Er waren werken aan de gang. De stedenbouwkundige inspectie vaardigde een stakingsbevel uit. Op 18 maart 2016 voerde de politie een controle uit aan de feestzaal van De politie stelde vast dat de stedenbouwkundige inbreuken nog niet geregulariseerd waren. De wijziging van het reliëf was niet ongedaan gemaakt, de verharding was niet weggenomen en de vijver werd niet opnieuw aangelegd. Voor de verharding werd afbraakpuin van andere gebouwen gebruikt.

Op 22 september 2014 werd de ruwbouwaannemer van de werken verhoord. Hij verklaarde dat hij tot aan het stakingsbevel niet op de hoogte was van de tussenkomst van de stedenbouwkundige inspectie. Hij kreeg de opdrachten van De architect had hem bevestigd dat er een vergunning was. Hij had de duplicaatplannen van de architect gevolgd.

Op 25 september 2014 werd de architect verhoord. Hij verklaarde dat hij in 2006 was aangesteld om de stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Op 2 april 2007 was er een vergunning voor het verbouwen van een bestaand restaurant. Op 27 mei 2013 was er een vergunning voor het herbouwen van een bijgebouw. Hij hield toezicht op de werkzaamheden. deed ter plaatse het meeste. Van de aanleg van een aantal niet-vergunde werken was hij niet op de hoogte. Hij wist dat het aantal raamopeningen gewijzigd was, maar het ging volgens hem om kleine wijzigingen die geregulariseerd konden worden.

Op 13 februari 2015 leverde een planologisch attest af.

Op 17 maart 2015 verklaarde dat de regularisatievergunning zou aangevraagd worden.

Op 2 april 2015 liet aan de politie weten dat er eind mei 2015 een regularisatievergunning zou worden aangevraagd.

Op 12 oktober 2015 verklaarde dat de regularisatievergunning werd afgewacht. bevestigde die verklaring.

Op 26 oktober 2015 leverde een regularisatievergunning af, waartegen beroep werd aangetekend.

Op 10 maart 2016 leverde de deputatie een gedeeltelijke regularisatievergunning af.

Op 18 maart 2016 ging de politie opnieuw ter plaatse. De speelheuvel werd verwijderd. De verharding was nog steeds aanwezig. De vijver werd nog steeds niet opnieuw aangelegd. Het reliëf was niet hersteld. De berging werd ook voor een wc-voorziening gebruikt. De vereiste infiltratievoorzieningen waren niet uitgevoerd.

Op 26 april 2016 werd verhoord. Hij verklaarde dat de deputatie een regularisatievergunning had afgeleverd. Ze zouden de bijzondere voorwaarden naleven. De verharding van het achterliggende terrein zou verwijderd worden.

Dezelfde dag werd verhoord. Ze bevestigde de verklaring van

Op 26 oktober 2017 en 17 mei 2018 stelde de stedenbouwkundige inspectie vast dat een groot deel van de stedenbouwkundige inbreuken hersteld waren.

Op 6 februari 2018 werd de regularisatievergunning van 10 maart 2016 vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 augustus 2018 verleende de deputatie een nieuwe regularisatievergunning.

Op 17 december 2019 werd de regularisatievergunning van 14 augustus 2018 vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 24 juni 2020 legden klacht neer bij het openbaar ministerie.

Op 20 augustus 2020 legden klacht met burgerlijke partijstelling neer tegen wegens (onder meer) stedenbouwkundige overtredingen met betrekking tot de feestzaal die zij uitbaatten.

Op 5 oktober 2020 bevestigden

hun klacht.

Op 18 november 2020 werd

verhoord. Ze verklaarde dat ze aan het kijken waren wat ze konden doen nu de regularisatievergunningen vernietigd waren. Er was nog geen aanvraag ingediend.

Op 8 juli 2021 werden

door de stedenbouwkundige inspectie aangemaand om de situatie te regulariseren.

Op 14 juli 2022 werd door de Deputatie aan regularisatievergunning verleend.

een

Op 12 september 2022 hebben

tegen die vergunning een annulatieberoep ingediend. De regularisatievergunning werd op 31 augustus 2023 vernietigd."

4. Kwalificatie van de feiten

De beklaagden worden vervolgd voor het als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, zonder vergunning:

- hun terrein werd aangelegd of gewoonlijk gebruikt voor het parkeren van voertuigen (telastlegging A);
- het reliëf van de bodem van hun terrein werd gewijzigd, door het dempen van een vijver met bouwafval en het ophogen van een perceel weiland met het oog op het aanleggen van parkings (telastlegging C);
- een constructie werd afgebroken, herbouwd, verbouwd, uitgebreid, meer bepaald door het wijzigen van het aantal raamopeningen in het hoofdgebouw, door het oprichten van onder meer een afvalsorteerruimte en het aanleggen van verhardingen (telastlegging D);
- een constructie werd opgetrokken of geplaatst, meer bepaald onder meer een afvalsorteerruimte en een technische ruimte en door het uitbreiden van een laad- en loszone (telastlegging E).

Artikel 6.2.1, eerste lid, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vóór 1 maart 2018: artikel 6.1.1, eerste lid, 3°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) vormt een afzonderlijke strafbaarstelling voor de eigenaar van het perceel of de constructie, die toestaat of aanvaardt dat wederrechtelijke handelingen op of ten aanzien van zijn eigendom worden gesteld, wat wijst op een eerder passieve houding, door geen gebruik te maken van zijn zeggenschap over de zaak.

In deze concrete zaak daarentegen stelden de beklaagden-eigenaars louter actieve daden met betrekking tot de feiten. Ze hebben immers minstens aan de aannemer(s) en architect de opdracht gegeven om de strafbare gedragingen zoals omschreven in de telastleggingen te stellen. De beklaagden erkenden dit ook tijdens het onderzoek. Het hof verwijst naar de verklaring die aflegde op 8 juli 2014 (p. 211 strafdossier, kaft 2):
"Betreffende kan ik het volgende verklaren: ik zeg u dat ik samen met mijn

man inzake dit onroerend goed beiden eigenaar, bouwheer en opdrachtgevers zijn. (...) Ik zeg u dat wij de werken uitvoerden in functie van onze horeca-zaak, wij gebruiken de percelen ook in functie van onze horeca-zaak. (...) Ik beslis samen met mijn man omtrent alles wat er in de rechtspersoon moet gebeuren. Het is wel voornamelijk ikzelf die alles opvolgde inzake de bouwwerkzaamheden en de stedenbouwkundige vergunningen." Alexander Malfait bevestigde volledig de verklaring van zijn partner (p. 218 strafdossier, kaft 2).

Beide beklaagden die volledige zeggenschap hadden over de percelen aan namen de beslissing om werken uit te voeren zonder de vereiste omgevingsvergunning. Dat het de aannemer(s) en architect waren die deze werken concreet uitvoerden, doet daaraan geen afbreuk. De aannemer(s) en architect handelden niet op eigen initiatief, maar in opdracht van de beklaagden. De werken kwamen enkel de beklaagden ten goede: ze lieten ze uitvoeren in functie van de uitbating van hun feestzaal/traiteurszaak. Het is dus helemaal niet zo dat de beklaagden een passieve houding aannamen, door niet meer te doen dan het louter gedogen van werken op hun terrein, waarbij de beslissing om die werken uit te voeren door iemand anders werd genomen. Slechts in dat laatste geval zouden de feiten moeten worden gekwalificeerd, zoals oorspronkelijk in de aanhangig makende akte was voorzien.

De beklaagden zijn dus (mede)dader(s), zoals bedoeld in artikel 6.2.1, eerste lid, 1°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vóór 1 maart 2018: artikel 6.1.1, eerste lid, 1°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Het is zeker niet onbillijk om de beklaagden zo gelijk te stellen met de aannemer(s) en architecten, uitvoerende professionelen, en in elk geval is de voorgehouden onbillijkheid geen reden om artikel 6.2.1, eerste lid, 1°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet toe te passen. De strafbaarstelling van artikel 6.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is slechts van toepassing zo er sprake is van een gedogen, zoals hoger aangegeven, wat voor de beklaagden niet het geval is.

Het hof heeft de verplichting om aan de feiten de juiste kwalificatie te geven. De feiten moeten dan ook als volgt worden geherkwalificeerd:

telastlegging A:

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid, van deze codex, in stand gehouden,

(art. 4.2.1, 5°, b), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te _____ op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot op heden,

namelijk door het aanleggen en gewoonlijk gebruiken van parkings voor voertuigen op de percelen gelegen te _____ kadastraal gekend onder

door _____ (...).

telastlegging C:

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid van deze codex, in stand gehouden,

(art. 4.2.1, 4°, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te _____ op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het dempen van een vijver met bouwafval, het ophogen van een perceel weiland met het oog op het aanleggen van parkings voor voertuigen op een perceel gelegen te _____ kadastraal gekend onder

door _____

telastlegging D:

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, 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, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid van deze codex, in stand gehouden,

(art. 4.1.1, 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1, 1°, c), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid 1, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het wijzigen van het aantal raamopeningen in het hoofdgebouw van de feestzaal, door het oprichten van een afvalsorteerruimte, een technische ruimte en een rokersafdak en door het uitbreiden van een laad- en loszone ter hoogte van de dienstingang, alsmede door het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te kadastraal gekend onder

door

telastlegging E:

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, 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, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1, derde lid van deze codex, in stand gehouden, (art. 4.1.1, 3° en 9°, 4.2.1, 1°, a), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4. en 6.1.1, eerste lid, 3°, en derde lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot en met 10 augustus 2020,

namelijk door het oprichten van een afvalsorteerruimte, een technische ruimte en een rokersafdak en door het uitbreiden van een laad- en loszone ter hoogte van de dienstingang, op de percelen gelegen te kadastraal gekend onder

door

Deze herkwalificatie laat de feiten onverlet en voegt er geen feiten aan toe. Het is op de zo geherkwalificeerde feiten dat de tegenspraak betrekking had. Telkens het hof het hierna heeft over de telastleggingen A, C, D en E, bedoelt het de telastleggingen zoals hier geherkwalificeerd.

Op geen enkele wijze schendt deze herkwalificatie de rechten van verdediging van de beklaagden. Zoals gezegd heeft het hof de plicht om aan de feiten de juiste kwalificatie te geven. Net om de rechten van verdediging te vrijwaren, heropende het hof bij tussenarrest van 3 april 2025 de debatten, om de beklaagden de kans te geven hierover standpunt in te nemen. Uit niets blijkt dat het gegeven dat deze herkwalificatie pas in hoger beroep gebeurt,

zoveel tijd na de feiten, de beklaagden het onmogelijk heeft gemaakt nog aan te tonen dat ze altijd slechts een louter passieve houding hebben aangenomen.

5. Verjaring

Van verjaring van een of meerdere misdrijven waarvoor de beklaagden worden vervolgd, is geen sprake.

De eerste rechter verbeterde de incriminatieperiode van de telastlegging A naar: *“op niet nader te bepalen tijdstippen, in de periode van 1 januari 2007 tot 10 maart 2016 en van 6 februari 2018 tot 14 juli 2022”*. Het misdrijf van de telastlegging A dat onder meer het gewoonlijk gebruik van een terrein als parkeerplaats behelst, is een voortdurend misdrijf. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat het terrein in de beide gecorrigeerde tijdspannes en alleszins vanaf 2008 voortdurend en onafgebroken werd gebruikt voor het parkeren van voertuigen (zie verder, randnummer 6.2). Op de rechtszitting van het hof van 24 januari 2025 hebben de beklaagden zelfs toegegeven dat de parkeerplaatsen op dat ogenblik nog altijd in gebruik waren.

De feiten van de telastleggingen A, C, D en E vormen een voortgezet misdrijf, zodat de verjaring van de strafvordering slechts aanvangt vanaf het laatste strafbare feit, voor zover bewezen. Dit is in dit geval de dag waarop het laatste feit van de telastlegging A werd gepleegd, namelijk 14 juli 2022.

Tussen de verschillende feiten van de telastleggingen A, C, D en E is geen periode verlopen die gelijk is aan of langer is dan de toepasselijke verjaringstermijn. Bij de beoordeling van de verjaring behoudt elk feit zijn eigen verjaringstermijn. Die termijn bedroeg voor elk van de telastleggingen tot en met 27 april 2024 vijf jaar.

Sinds de wet van 9 april 2024 Strafprocesrecht I, inwerking getreden op 28 april 2024, bedraagt die termijn tien jaar. Als de verjaringstermijn door een nieuwe wet wordt verlengd, is de nieuwe wet onmiddellijk van toepassing op de strafvordering wegens reeds gepleegde feiten op voorwaarde dat, op de dag waarop de nieuwe wet in werking trad, de verjaring niet al bereikt was volgens de oude wet. Aan die voorwaarde is in dit geval voldaan. Bovendien bepaalt artikel 23 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering sinds 28 april 2024 dat de verjaringstermijn niet meer loopt vanaf de dag van de aanhangigmaking van de strafvordering voor de correctionele rechtbank. De verjaring is dus nog lang niet ingetreden.

6. Beoordeling van de schuld

6.1 Vooraf

Uit de gegevens die het kadaster aan het openbaar ministerie bezorgde (p. 142/2 t.e.m. p. 142/6 strafdossier, kaft 2), blijkt dat de percelen niet meer bestaan sinds 2006.

Perceel bestaat niet in tweede afdeling. Uit de dossiergegevens blijkt dat het vroegere perceel deels overlapt met het huidige perceel minstens is dit vroegere perceel opgegaan in het huidige perceel

De perceelnummers vermeld in de telastlegging A moeten dan ook worden gelezen als de nummers De perceelnummers vermeld in de telastleggingen D en E moeten worden gelezen als de nummers:

6.2 Telastlegging A – aanleggen en gewoonlijk gebruik van grond voor parkeren van voertuigen

De beklaagden verkregen op 2 april 2007 een vergunning voor het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw waarin vroeger een dancing was ondergebracht en waarin zij momenteel een feestzaal uitbaten. Op 27 mei 2013 verkregen ze een vergunning voor het slopen en herbouwen van het bijgebouw, gelegen onmiddellijk naast het hoofdgebouw. Op geen enkel ogenblik vroegen ze een vergunning aan voor het aanleggen van verhardingen en bijkomende constructies. Toch legden ze onder meer een omvangrijke parking aan.

verklaarde hierover op 8 juli 2014 (p. 213 – 214 strafdossier, kaft 2): “Ik zeg u dat wij in de loop van 2008 de tuin en parking hebben aangelegd. Voordien was reeds de voorzijde van het hoofdgebouw aangelegd als parking. Meer dan de helft hiervan werd opnieuw tuin gemaakt en een gedeelte werd heraangelegd als parking voor de klanten. Als compensatie voor het verwijderen van de parking vooraan en omvormen van tuin, werd in 2008 reeds een gedeelte van het achtergelegen terrein aangelegd als parking voor de klanten zonder een stedenbouwkundige vergunning. In 2009 werd de vijver gedempt met de berm omheen de vijver, er werd hierboven steenslag gegoten en vervolgens werd het volledige achtergelegen terrein aangelegd als parking voor de klanten, dit zonder vergunning. (...)”

Uit de gegevens van het strafdossier volgt dat de parkeerplaatsen op het terrein onafgebroken als dusdanig werden gebruikt in de door de eerste rechter aangepaste incriminatieperiodes, alleszins vanaf 2008.

Toch vragen de beklaagden om hen voor de telastlegging A vrij te spreken, omdat ze menen zich te kunnen beroepen op de vergunning van 13 maart 1974.

Dit is onjuist.

De percelen aan de waarvan de beklaagden eigenaar zijn, zijn gelegen in agrarisch gebied. Op 13 maart 1974 werd een vergunning verleend voor het "*verbouwen van een bestaande schuur tot dancing*". Volgens het daarbij gevoegde plan werd ook de aanleg van "*banen en autostandplaatsen in gravier*" vergund op het (huidige) perceel en de aanleg van reserveparkeerplaatsen op perceel 628d. Uit een vergelijking van dit

plan (p. 112 strafdossier, kaft 2) met de luchtfoto van 2000 (p. 161 strafdossier, kaft 2), blijkt dat die "*banen en autostandplaatsen in gravier*" door de vroegere eigenaars nooit werden uitgevoerd zoals voorzien op het vergunde plan. Wel werd het volledige voorliggende terrein zonder meer verhard (perceel

Aangezien de oorspronkelijke vergunning verleend in 1974 nooit werd uitgevoerd zoals in die vergunning bepaald, kunnen de beklaagden er geen rechten uit putten voor de verhardingen die ze later zelf aanlegden nadat ze eigenaar werden van het terrein.

In 2009 werd de vijver op het perceel gedempt en vervolgens werd dit perceel eveneens verhard, om er een parking op aan te leggen. Het plan bij de in 1974 verleende vergunning voorziet hoogstens enkele reserveparkeerplaatsen op dit laatste perceel, terwijl de beklaagden dit nadat ze er eigenaar van werden, *volledig* hebben verhard om het te gebruiken als parking (zie de luchtfoto's op pagina 162-163 strafdossier, kaft 2). Ook om die reden kunnen ze zich niet op die vergunning beroepen.

Er anders over beslissen zou betekenen dat het voldoende is dat er ooit een vergunning is afgeleverd voor "*een parking*", opdat elke verharding of parking die vervolgens en zelfs na geruime tijd op het terrein wordt aangelegd, zou gedekt zijn door die vergunning.

De beklaagden verwijzen daarbij tevergeefs naar artikel 52 van de stedenbouwwet zoals van toepassing ten tijde van de vergunning van 13 maart 1974, stellende dat dit artikel voorzag dat het voldoende was dat de vergunninghouder binnen het jaar na afgifte van de vergunning met de werken was begonnen opdat die vergunning definitief zou zijn. De toenmalige stedenbouwwet bepaalde inderdaad niet dat de werken na de aanvang ervan, binnen een bepaalde periode moesten zijn afgewerkt. Dit had als gevolg dat bouwwerken gedurende een lange tijd konden worden onderbroken, zolang ze maar tijdig werden aangevat. Aangezien de vroegere eigenaars binnen het jaar na het verlenen van de vergunning de schuur hebben omgevormd tot dancing en de noodzakelijke parkeervoorziening op het terrein hebben ingericht, aldus de beklaagden, hoefde volgens hen niet onmiddellijk te worden begonnen met de aanleg van de op het vergunde plan voorziene reserveparking, maar konden ze dit onderdeel van de verleende vergunning later activeren, zodra ze die reserveparking nodig hadden.

Zoals hiervoor gezegd, zijn de verhardingen aangelegd voor de beklaagden eigenaar van het terrein werden, helemaal niet in overeenstemming met wat werd vergund. Ook deze aangelegd door de beklaagden zijn dat niet. De parkeerplaatsen die de beklaagden aanlegden op de percelen zijn groter en omvangrijker dan de verhardingen zoals voorzien in de vergunning van 1974. Ze stemmen ook qua indeling en wijze van aanleg helemaal niet overeen met deze zoals getekend op het op 13 maart 1974 vergunde plan. Zelfs nadat de beklaagden de door hen gedempte vijver opnieuw hadden aangelegd, was dit nog steeds zo (vgl. het plan op p. 112 strafdossier, kaft 2, met de luchtfoto's op pagina 162-

163 strafdossier, kaft 2 en met de luchtfoto van 30 maart 2021 in de conclusies van de burgerlijke partijen, p. 15).

Daarbij komt nog dat artikel 128 Decreet Ruimtelijke Ordening, dat in werking trad op 1 mei 2000, een einde maakte aan de regeling van het vroegere artikel 52 waarop de beklaagden zich beroepen, en uitdrukkelijk bepaalde dat een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege vervalt zo de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken (drie jaar volgens het huidige art. 99, § 1, 2°, Omgevingsvergunningsdecreet). De beklaagden werden in 2006 eigenaar van de betreffende percelen. De toestand waarin de gebouwen en omliggende terreinen zich bevonden op dat ogenblik, was niet anders dan deze zoals te zien op de hoger al aangehaalde luchtfoto van 2000 op pagina 161 strafdossier (kaft 2) (vgl. met de foto's van de toestand voor de werken uitgevoerd door de beklaagden, p. 251-252 strafdossier, kaft 2).

De vergunning van 13 maart 1974 is met zekerheid vervallen en kan niet herleven.

De op 6 juni 2024 verleende regularisatievergunning doet niet anders besluiten. Zoals hierna zal blijken, is deze vergunning onwettig.

Ten onrechte stellen de beklaagden dat ze onoverwinnelijk hebben gedwaald. Geen enkel normaal redelijk persoon in dezelfde omstandigheden zou er van uitgaan dat een niet correct uitgevoerde vergunning, verleend in 1974, nog steeds zou gelden en kan worden ingeroepen ter rechtvaardiging van werken uitgevoerd meer dan 30 jaar later, die trouwens niet in overeenstemming zijn met die vergunning. Dat de beklaagden maar al te goed wisten dat ze handelden zonder rechtsgeldige vergunning, blijkt uit de hoger in deze subtitel al aangehaalde verklaring van [naam] van 8 juli 2014.

De telastlegging A is bewezen voor de beide beklaagden.

6.2 Telastlegging C – aanmerkelijke reliëfwijziging

Onder meer uit de (lucht)foto's op pagina 12 en 18 van het strafdossier (OK met nr. 61, kaft 1) blijkt dat de beklaagden een biologisch waardevolle vijver op perceel [naam] hebben gedempt en het perceel hebben opgehoogd om er een parking van te maken, zonder dat ze hiervoor over een vergunning beschikten. Beide beklaagden gaven dit bij verhoor uitdrukkelijk toe. Zo verklaarde [naam] op 8 juli 2014 (p. 67-68 strafdossier, OK met nr. 62, kaft 1): *"(...) In 2009 werd de vijver gedempt met de berm omheen de vijver, er werd hiervoor steenslag gegoten en vervolgens werd het volledige achtergelegen terrein aangelegd als parking voor de klanten, dit zonder vergunning. (...) Ik zeg u dat het afbraakmateriaal van de oude woning en het oude bijgebouw gebruikt werd als onderfundering van de parking van onze klanten. Dit afbraakmateriaal werd voornamelijk gebruikt in het achtergelegen gedeelte van de parking tot aan de betonnen strook met de*

afvoergoot.' bevestigde dit en ging hiermee akkoord. Hij bevestigde dit opnieuw bij verhoor op 26 april 2016 (p. 34 strafdossier, OK met nr. 61, kaft 1).

De illegaal gedempte vijver op het perceel met nummer was volgens de biologische waarderingskaart ingekleurd als "*biologisch zeer waardevol*" en het omliggende terrein was ingekleurd als "*een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.*" (p. 43 strafdossier, kaft 2).

Door de biologisch waardevolle vijver op het perceel met nummer te dempen en het volledige perceel op te hogen om het te kunnen gebruiken als parking, brachten de beklaagden aanzienlijke schade aan het milieu toe en wijzigden ze de aard en de functie van dit perceel.

De telastlegging C is dus bewezen voor beide beklaagden. Dat de stedenbouwkundig ambtenaar op 26 oktober 2017 vaststelde dat zowel de vijver als het niveau van het terrein in hun oorspronkelijke toestand waren hersteld, doet daaraan geen afbreuk (p. 468 en 484 strafdossier). Net omwille van het herstel dat in de loop van 2017 plaatsvond, verbeterde de eerste rechter de einddatum van de incriminatieperiode van de telastlegging C naar "*tot 26 oktober 2017*". De telastlegging is zo voldoende precies.

6.3 Telastleggingen D en E – afbreken, herbouwen, optrekken, plaatsen van een constructie zonder vergunning

De Toezichthouder van de lokale politie stelde vast dat op de percelen aan de een afvalsorteer ruimte, technische ruimte en rokersafdak werden geplaatst. De laad- en loszone ter hoogte van de dienstingang werd uitgebreid. Meerdere verhardingen werden aangebracht die werden gebruikt als terras. Hiervoor was geen omgevingsvergunning. Ook het aantal raamopeningen in het hoofdgebouw van de feestzaal week af van wat op 2 april 2007 was vergund.

verklaarde hierover op 8 juli 2014 (p. 213-214 strafdossier, kaft 2): "*Dus in 2007 à 2008 zijn wij begonnen met de verbouwingen van het hoofdgebouw als restaurant/feestzaal. Het gebouw op zich met de oude muren zijn grotendeels gebleven. Het is wel zo dat aan de voorzijde er werd afgeweken van de raamopeningen zoals op het plan. (...) Alle terrassen omheen het hoofdgebouw werden aangelegd in 2009, dit zonder vergunning. Het niet vergunde afdak en uitbouw aan de rechterzijde van het hoofdgebouw is er gekomen in 2010, dit was bedoeld als rokersruimte. (...) In 2011 werd er aan de achterzijde van het containergebouw ook nog een bijgebouw geplaatst om onze afvalstoffen te sorteren en in containers onder te brengen. Deze constructie is wel nog verplaatsbaar, maar er is geen vergunning voor.*"

De eerste rechter heeft de beklaagden terecht schuldig verklaard aan de telastleggingen D en E. Dat de beklaagden voor al deze handelingen en werkzaamheden op 6 juni 2024 een

regularisatievergunning hebben verkregen, neemt niet weg dat ze die handelingen en werkzaamheden hebben uitgevoerd zonder op dat ogenblik een vergunning te hebben. Zoals hierna zal blijken, is de op 6 juni 2024 verleende regularisatievergunning overigens onwettig.

7. Straftoemeting

De beklaagden pleegden de feiten van de telastleggingen A, C, D en E met eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor elk van hen beide telkens slechts een straf toepast (art. 65, eerste lid, Strafwetboek).

De beklaagden wilden een feestzaal/traiteurszaak uitbaten en kochten met het oog daarop een vroegere dancing aan met omliggend terrein, gelegen in agrarisch gebied. Hoewel ze voor bepaalde werkzaamheden een vergunning verkregen, beslisten ze om geen vergunning aan te vragen voor vele andere stedenbouwkundige handelingen, zoals onder meer het aanleggen van een omvangrijke parking en meerdere terrassen. Jaar na jaar breidden ze zo de uitbatingsmogelijkheden van de feestzaal en de daarbij horende constructies uit, met alle, almaar toenemende overlast voor de omgeving en het milieu in het algemeen en voor hun burens (de burgerlijke partijen) in het bijzonder. De beklaagden waren bijzonder eigengereid, en legden de regels die een goede ruimtelijke ordening moeten vrijwaren, bewust naast zich neer. Ze gaven voorrang aan hun persoonlijke, financiële belangen, boven die van de gemeenschap. Ze handelden met de bedoeling om de vergunningverlenende overheden voor voldongen feiten te stellen. Ze slaagden ook meermaals in hun opzet, want verkregen verschillende keren een regularisatievergunning. Die vergunning werd wel al tot driemaal toe onwettig verklaard door de Raad voor Vergunningenbetwistingen. Een vierde procedure is lopende.

heeft nog een blanco strafregister, werd een keer veroordeeld door de politierechtbank voor een verkeersinbreuk.

De strafdoelstellingen kunnen onder meer bestaan in het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, de bescherming van de maatschappij, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht, het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade en het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en reïntegratie van de dader. Geen enkele verdragsrechtelijke of wettelijke bepaling of algemeen rechtsbeginsel verzet zich ertegen dat het hof ook de vergeldende of de algemene of specifieke preventieve werking die van een straf kunnen uitgaan als een strafdoelstelling hanteert, naaste andere, en het zijn straftoemetingsbeslissing erop afstemt.

In het licht hiervan is een geldboete de meest passende straf. De geldboete moet voldoende hoog zijn om het maatschappelijk evenwicht te herstellen en om de beklaagden te ontmoedigen om in de toekomst nog het voordeel van een overtreding en de pakkans en de straf tegen elkaar af te wegen. Zelfs al hebben de beklaagden een blanco of gunstig

strafregister, past een opschorting of een gedeeltelijke uitstel helemaal niet in deze betrachting. Bovendien zal de opgelegde geldboete de beklaagden niet sociaal declasseren of hun sociale reclassering op onevenredige wijze bemoeilijken.

De opgelegde geldboete zal de beklaagden ook confronteren met het feit dat de door hen gepleegde feiten kosten voor de samenleving veroorzaakten, in de vorm van de inzet van de administratie en justitie.

De te last gelegde misdrijven vereisen enkel (algemeen) opzet als moreel element. De beklaagden pleegden de feiten wetens en willens, dit is bewust en met kennis van zaken en zonder dat rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk wordt gemaakt, zodat vaststaat dat ze met opzet handelden. Dat ze dus geenszins opzettelijk de stedenbouwkundige regels zouden hebben geschonden, is niet alleen niet juist, maar is evenmin een reden om hen de gunst van de opschorting of het uitstel toe te staan.

Dat de beklaagden alle mogelijke pistes zouden hebben bewandeld om zich definitief te conformeren met de geldende wetgeving, onder andere door het aanvragen van een planologisch attest en het meermaals trachten te bekomen van een regularisatievergunning, doet het hof niet anders beslissen. Deze stelling van de beklaagden moet overigens genuanceerd worden. Eerder dan de vastgestelde inbreuken zoveel mogelijk te herstellen, stelden ze alles in het werk om verder te kunnen exploiteren zoals zij dat wilden. De beklaagden hebben de vastgestelde inbreuken slechts in eerder beperkte mate hersteld. Zo legden ze de door hen gedempte vijver terug aan, maar wordt het terrein dat op hetzelfde perceel ligt, nog steeds gebruikt als parking. De beklaagden verwijzen ook ten onrechte naar het gegeven dat ze worden geconfronteerd met burens die consequent hun rechten uitputten om in beroep te gaan tegen elke overheidsbeslissing en elke medewerking (o.a. aan een geluidsstudie) weigeren. Net zoals de beklaagden het recht hebben om te proberen een regularisatievergunning te bekomen, hebben hun burens, de burgerlijke partijen, het recht om die vervolgens afgeleverde regularisatievergunning aan te vechten. De beklaagden hadden al deze problemen kunnen vermijden door vooraf, vooraleer vergunningsplichtige werken uit te voeren, een omgevingsvergunning aan te vragen.

Om dezelfde redenen maken deze door de beklaagden ingeroepen argumenten ter rechtvaardiging van de gunst van de opschorting of het uitstel geen verzachtende omstandigheden uit, zoals bedoeld in artikel 85 Strafwetboek.

De geldboete is voor elke beklaagde te verhogen met 70 deciemmen.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf spoort hen voldoende tot het betalen van de geldboete aan.

8. Kosten – bijdragen – vergoeding

De eerste rechter besliste juist over de kosten van de strafvordering in eerste aanleg. Daarnaast zijn de beklaagden hoofdelijk gehouden tot die kosten in hoger beroep, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Veroordeeld tot een correctionele hoofdstraf moeten de beklaagden de bijdrage betalen 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 vermeerderd met 70 deciem tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 61,01 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1, wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 maart 2025 na indexatie 26 euro bedraagt.

9. Herstel

9.1 Op de rechtszitting van 24 januari 2025 vorderde het openbaar ministerie het herstel overeenkomstig wat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur destijds vorderde en met betrekking tot die punten waarvoor de Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering positief advies verleende, onder verbeurte van een dwangsom.

9.2 Artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

“Naast de straf beveelt de rechtbank, ambtshalve of op vordering van een bevoegde overheid, een meerwaarde te betalen en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken. Dat gebeurt, met inachtneming van de volgende rangorde:

1° als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een meerwaarde;

2° als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;

3° in de andere gevallen, de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik.

Voor de diverse onderdelen van eenzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen gecombineerd worden, bevolen volgens de rangorde, vermeld in het eerste lid. Het bevolen

herstel dekt steeds de volledige illegaliteit ter plaatse, ook al werd die mee veroorzaakt door stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken die niet bij de rechter aanhangig zijn.”

Het bevelen van een herstelmaatregel vereist dat de plaatselijke ordening door het misdrijf is geschaad en de maatregel er toe strekt deze plaatselijke ordening te herstellen. Het is dus niet zo dat bij een niet-regulariseerbare overtreding van de bestemmingsvoorschriften het herstel in de oorspronkelijke toestand steeds moet worden bevolen, ongeacht de impact van de constructie op de plaatselijke ordening.

Overeenkomstig artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), moet de rechter nagaan of de herstellvordering uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Hij moet de vordering die gebaseerd is op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is, zonder gevolg laten.

De rangorde van de te bevelen herstelmaatregelen in artikel 6.3.1, § 1, eerste lid, 1°, 2° en 3°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toont aan dat de omvang van de schade aan de plaatselijke ruimtelijke ordening, nog meer dan de overtreding zelf, bepalend is voor de keuze van de herstelmaatregel.

In beide gevallen blijft de evenredigheids- en redelijkheidstoets onverminderd van toepassing: het gevorderde herstel moet evenredig zijn aan de *in concreto* vastgestelde aantasting van de ruimtelijke ordening en de maatregel moet redelijk blijven in vergelijking tot de last die dit voor de betrokkenen meebrengt. De concrete vaststelling dat de gevolgen van het misdrijf kennelijk niet verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening volstaat om het eventueel te bevelen herstel naar recht te verantwoorden.

9.3 De beklaagden voeren aan dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn, nu de deputatie van de provincie _____ hen op 6 juni 2024 een regularisatievergunning verleende voor de handelingen en werkzaamheden, voorwerp van de telastleggingen A, D en E.

Terecht stellen het openbaar ministerie en de burgerlijke partijen dat deze regularisatievergunning onwettig is, zodat het hof die vergunning met toepassing van artikel 159 Grondwet buiten beschouwing laat.

De deputatie verleende de vergunning met de volgende bewoordingen (bijlage 47 bij stuk 1 van de burgerlijke partijen): *“Het ontwerp voorziet in de regularisatie van verschillende handelingen, in functie van een feestzaal. Het aangevraagde is gelegen in agrarisch gebied en is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Er moet dan ook toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies. (...)”*.

De basisrechten voor zonevreemde constructies en de voorwaarden om zich daarop te kunnen beroepen, zijn opgenomen in de artikelen 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.19 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Om tot het geciteerde besluit te komen, overwoog de deputatie dat om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies moet worden onderzocht of de site hoofdzakelijk is vergund, zoals voorgeschreven door artikel 4.4.10 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Volgens de deputatie is dit het geval, en moeten onder de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies worden begrepen: enkel de feestzaal zelf en de keuken. In tegenstelling tot wat in de eerdere, door de Raad voor Vergunningenbetwistingen telkens vernietigde regularisatievergunningen werd geponeerd, meent de deputatie nu plots, zonder dat ze dit verder toelicht, dat de overige constructies zoals de parking, terrassen, rokersruimte, laad- en losruimte en technische ruimte niet noodzakelijk zijn voor de normale bedrijfsvoering en dat deze constructies enkel nuttig en dienstig zijn voor de zonevreemde bedrijfsvoering. Ze zouden slechts aanhorigheden zijn, louter ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteit (p. 21 van de regularisatievergunning). Nochtans stelt de deputatie wat verderop in de regularisatievergunning, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dan weer wel uitdrukkelijk (p. 25 van de regularisatievergunning): *“Een voldoende ruime parking is noodzakelijk in functie van de activiteit van feestzaal/restaurant die reeds jaar en dag op de site aanwezig is.”* Dit is tegenstrijdig, zodat de regularisatievergunning op zijn minst gebrekkig is gemotiveerd.

Nog wat de parking betreft, stelt de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (p. 26 regularisatievergunning): *“De oorspronkelijke vergunning omvatte 45 parkeerplaatsen en voorzag in een uitbreidingszone. De verharde ruimte zoals aangevraagd stemt overeen met de oppervlakte zoals aangeduid in de vergunning van 1974. Dit werd hierboven ook reeds aangetoond aan de hand van het inplantingsplan van 1974.”* Anders dan deze laatste zin laat uitschijnen, is nochtans nergens in de regularisatievergunning sprake van dit inplantingsplan. Dit plan maakt geen deel uit van de vergunning en is niet opgenomen in de overwegingen. Ook om die reden is de regularisatievergunning gebrekkig gemotiveerd. Daarbij komt nog dat, zoals het hof hoger in randnummer (titel) 6.2 van dit arrest al oordeelde, het helemaal niet zo is dat de verhardingen waarvoor de beklaagden menen zich op de regularisatievergunning te kunnen beroepen, overeenstemmen met de oppervlakte van de verhardingen (parking) zoals vergund op 13 maart 1974. De parkeerplaatsen die de beklaagden aanlegden zijn groter in aantal en omvangrijker dan de verhardingen voorzien in de vergunning van 1974. Dit blijkt heel duidelijk uit een vergelijking van het in 1974 vergunde plan (p. 112 strafdossier, kaft 2) en de luchtfoto van de toestand van het terrein in 2021 (zie p. 15 van de conclusie in hoger beroep van de burgerlijke partijen).

Tot slot overwoog de deputatie dat toepassing moet worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies, maar heeft ze nagelaten om na te gaan of de toepassingsvoorwaarden vervuld zijn zoals voorzien in de artikelen 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.19 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

9.4 De eerste rechter beval het herstel als volgt, waarbij hij zich baseerde op de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 25 juli 2014:

“Wat betreft constructie 1, zoals vermeld in de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur:

- *verwijdering van de aangelegde terrassen links vooraan (zuid-oost), rechts vooraan (noord-oost) en rechts naast (noord) de hoofdconstructie;*
- *het verwijderen van alle aanwezige verharding die niet vergund werd conform de vergunningen van 2 februari 2007 en 27 mei 2013 (zowel de oprit met verharding links (westelijk), de drie parkings oostelijk op het perceel, als de verharding achteraan (west) het hoofdgebouw);*
- *afbraak van de achteraan (west) aan het hoofdgebouw aangebouwde constructie die dienst doet als chauffageruimte;*
- *verwijdering van het bijgebouw links (west) van de hoofdconstructie, dat dienst doet als afvalsorteerruimte;*
- *afbraak van de bijkomende constructie met afdak rechts (noord) aan het hoofdgebouw;*
- *verwijdering van de witte tent die aansluitend aan het hoofdgebouw geplaatst werd.*

Wat betreft constructie 2, zoals vermeld in de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur:

- *aanpassing van het hoofdgebouw zodat het qua indeling voldoet aan de vergunde plannen, conform de vergunningen van 2 februari 2007 en 27 mei 2013;*
- *aanpassing van het bijgebouw zodat het qua indeling voldoet aan de vergunde plannen als berging conform de vergunningen van 2 februari 2007 en 27 mei 2013.”*

Met constructie 1 worden alle werkzaamheden en constructies bedoeld, andere dan het hoofdgebouw en bijgebouw zelf, “constructie 2” slaat op het hoofdgebouw waarin de feestzaal werd ondergebracht, en het bij dit hoofdgebouw horende bijgebouw (voor de sloop en heropbouw waarvan een vergunning werd verkregen op 27 mei 2013).

Terecht overwoog de eerste rechter dat de beklaagden een volwaardig groenscherm aanlegden, het reliëf van het perceel herstelden en de vijver opnieuw aanlegden. Ook de speelheuvel werd verwijderd. Met verwijzing naar een proces-verbaal van 25 januari 2016 (p. 404 strafdossier, kaft 2), overwoog de eerste rechter dat de witte tent die de beklaagden plaatsten over het terras rechts naast het hoofdgebouw (richting noorden) hadden verwijderd zodat het herstel daarvan niet meer moest bevolen worden. Uit de foto op pagina 6 van de conclusies van de burgerlijke partijen en die dateert van 31 augustus 2023, blijkt dat de beklaagden de tentconstructie hebben teruggeplaatst. Het is dus nog steeds nodig om de verwijdering daarvan te bevelen.

Deze herstelmaatregel is nog steeds noodzakelijk om de goede ruimtelijke ordening te vrijwaren. Uit de foto's in de conclusies in hoger beroep van de burgerlijke partijen (p. 15 onderaan) en in het verzoekschrift van 29 augustus 2024 tot vernietiging van de regularisatievergunning van 6 juni 2024 (p. 28 en p. 42 onderaan) blijkt dat het herstel nog niet werd uitgevoerd. De beklaagden betwisten dit trouwens niet, aangezien ze zich ertoe beperken te stellen dat de herstellvordering zonder voorwerp is omwille van de op 6 juni 2024 verleende regularisatievergunning.

De beklaagden verkregen een stedenbouwkundige vergunning (nu: omgevingsvergunning) voor het verbouwen van een restaurant en het slopen en herbouwen van een bijgebouw (berging). Ze voerden die werken niet uit volgens de vergunde plannen. Zo stemt het aantal raamopeningen in de voorgevel van het hoofdgebouw niet overeen met wat werd vergund. In de oostgevel van het bijgebouw plaatsten ze een deur en twee ramen in plaats van een schuifpoort. In de noordgevel voorzagen ze enkel een raam in plaats van twee deuren. Bovendien had hun vergunningsaanvraag geen betrekking op verhardingen en bijkomende constructies. Toch legden ze die verhardingen aan en plaatsten ze die constructies, en dit in ruimtegebied dat voorbehouden is voor agrarische activiteiten. Een feestzaal met zo'n grote oppervlakte aan verharding die dienstdoet als parking en terrassen is niet te verantwoorden in agrarisch gebied. Naar functionele inpasbaarheid toe is dit ontoelaatbaar in een landelijke omgeving met beperkte bebouwing. Het aanleggen van meer parkeerplaatsen dan vergund heeft bovendien een negatieve mobiliteitsimpact. De luchtfoto op pagina 49 van het verzoekschrift van de burgerlijke partijen van 29 augustus 2024 toont aan dat geen enkele bebouwing zo diep in het landschap snijdt, als de parking die de beklaagden wederrechtelijk aanlegden. Op visueel-vormelijk vlak valt het terrein in negatieve zin op in de agrarische omgeving. De wederrechtelijk uitgevoerde werken, opgerichte constructies en verhardingen passen niet in de open en landelijke omgeving.

Het herstel heeft noodzakelijk ook betrekking op het bij het hoofdgebouw horende bijgebouw (voor het slopen en heropbouwen waarvan de beklaagden op 27 mei 2013 een vergunning verkregen) en de tentconstructie, ook al worden de beklaagden niet vervolgd voor wat ze aan dit bijgebouw anders uitvoerden dan vergund, of voor het plaatsen van de tentconstructie zonder vergunning. Artikel 6.3.1, § 1, tweede lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt immers dat het bevolen herstel steeds de volledige illegaliteit ter plaatse dekt, ook al werd die mee veroorzaakt door stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken die niet bij de rechter aanhangig zijn. Het bijgebouw en de tent vormen één geheel met de wederrechtelijke constructies die wel het voorwerp uitmaken van de bewezenverklarde telastleggingen A, D en E, waardoor die niet aanhangige stedenbouwkundige inbreuken mee oorzaak zijn van de illegale constructies. Ook dit bijgebouw bestemd tot bergruimte en de tent worden door de beklaagden net als de parkeerplaatsen, terrassen, afvalsorteerruimte, chauffageruimte en rokersruimte gebruikt bij de uitbating van de feestzaal.

Het betalen van een meerwaarde herstelt de gevolgen van de wederrechtelijke constructies niet op een wijze die kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In geval

van het betalen van een meerwaardesom zou de ruimtelijke impact door het verder gebruik van de illegale constructies blijven bestaan.

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 beklaagden tot gevolg heeft. Daarbij houdt het hof ook rekening met het flagrant karakter van de inbreuken die de beklaagden pleegden.

Het hof concretiseert de herstelmaatregel hierna verder in het beschikkend gedeelte van dit arrest, waarbij de parkeerplaatsen op het perceel behouden mogen blijven, zoals ook de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering destijds adviseerde naar aanleiding van de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

9.5 Omwille van het talmen van de beklaagden in het verleden om tot herstel over te gaan, voorziet het hof de verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel.

De hierna bepaalde modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagden om effectief zelf tot herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagden al konden overgaan tot herstel en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, hebben tot gevolg dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de dwangsom pas zal kunnen verbeuren.

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 beklaagden dit niet zelf binnen de gestelde termijn zouden doen.

10. Burgerlijke vorderingen

10.1 Overeenkomstig artikel 6.5 Burgerlijk Wetboek, en tot 1 januari 2025 artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek, is eenieder aansprakelijk voor de schade die hij door zijn fout aan een ander veroorzaakt. De bewezen verklaarde misdrijven die de beklaagden pleegden, zijn fouten zoals bedoeld in die wettelijke bepalingen en staan in de hierna bepaalde mate in oorzakelijk verband met een zekere schade van de burgerlijke partijen. De beklaagden zijn daarom gehouden de hierdoor ontstane schade van de burgerlijke partijen te vergoeden.

De eerste rechter veroordeelde de beklaagden om aan de burgerlijke partijen hoofdelijk een vergoeding van 1.750 euro te betalen voor morele schade, genotschade en administratiekosten, te vermeerderen met de interesten en de kosten. Hij verleende ook een voorbehoud voor eventuele toekomstige schade. Het gevorderde exploitatieverbod wees hij af.

In hoger beroep vorderen de burgerlijke partijen de toegekende schadevergoeding te verhogen tot in totaal 61.120 euro in hoofdsom (57.520 euro + bijkomend 3.600 euro, gevorderd op de rechtszitting van 9 oktober 2025), de beklaagden te veroordelen tot een herstel in natura onder verbeurte van een dwangsom, het opleggen van een exploitatieverbod en het verlenen van een voorbehoud voor toekomstige genotsderving en toekomstige morele schade.

Dit incidenteel beroep is ontvankelijk.

10.2 De burgerlijke partijen zijn de bewoners van de woning aan de Groenstraat 5 in Meulebeke. Hun eigendom grenst aan de oostzijde van de percelen 627d en 628d van de beklaagden. Hun woning is dus gelegen onmiddellijk naast het terrein waar de beklaagden hun feestzaal uitbaten en waar de beklaagden zonder vergunning omvangrijke parkings aanlegden. Het is voor het hof aangetoond dat de bewezen misdrijven voor de burgerlijke partijen substantiële hinder tot gevolg hadden. Zo ondervinden de burgerlijke partijen met zekerheid visueel-vormelijke hinder, doordat nagenoeg de volledige percelen eigendom van de beklaagden en waarop de burgerlijke partijen uitkijken, werden verhard. Ten onrechte doen de beklaagden deze hinder af als onbestaande. De burgerlijke partijen lijden ook morele schade en een zekere genotsderving. Inderdaad moeten de burgerlijke partijen hoe dan ook de exploitatie van de feestzaal en een daarmee gepaard gaande, bepaalde “last” tolereren, aangezien deze activiteit op zichzelf is toegelaten en vergund. De last die de burgerlijke partijen ondervinden, is echter niet louter aan deze vergunde activiteit toe te schrijven, maar is gedeeltelijk het gevolg van het feit dat de beklaagden veel meer verhardingen (terrassen en parkeerplaatsen) aanlegden dan vergund. Meer onvergunde terrassen en parkeerplaatsen, het plaatsen van een tent over die terrassen, brengen mee dat de capaciteit van de feestzaal minstens indirect wordt uitgebreid, met onder andere meer lawaaihinder voor de burgerlijke partijen tot gevolg. Hoe meer (onvergunde) parkeerplaatsen en terrassen er zijn, hoe meer mensen er zich op het terrein van de beklaagden bevinden. Het is voor het hof bewezen dat dit geluidsoverlast meebrengt, door het af- en aanrijden van voertuigen, maar ook door het lawaai dat de feestvierders zelf produceren. De geluidstudie die de beklaagden zelf voorleggen en die werd uitgevoerd tijdens een babyborrel overdag, toont aan dat de geluidsnormen effectief werden overschreden (stuk 6 van de beklaagden). Ten onrechte stellen de beklaagden het voor als zouden de vastgestelde overschrijdingen slechts minimaal zijn. Dat de strengere geluidsnormen van toepassing in agrarische gebieden werden gehanteerd, is geen reden om het resultaat van de studie te relativiseren. Het staat voor het hof bovendien vast dat een avondfeest nog meer geluidsoverlast genereert. De visuele en geluidshinder die de burgerlijke partijen moeten ondergaan, hebben ongetwijfeld een negatieve impact op hun mentale welzijn en brengen dus een zekere morele schade mee.

Enig oorzakelijk verband tussen het onvergund voorzien van een uitbreiding van de laad- en loszone, een rokersruimte, technische ruimte en afvalsorteerterruimte en door de burgerlijke partijen geleden schade is daarentegen niet bewezen. Deze constructies hebben op zichzelf

geen capaciteitsuitbreiding tot gevolg en leiden niet tot enige vorm van overlast of hinder voor de burgerlijke partijen.

Bij gebrek aan objectieve gegevens die een meer concrete schadebegroting mogelijk maken, begroot het hof de schade voor visueel-vormelijke hinder, geluidsoverlast en morele schade in billijkheid op 5.000 euro voor elk van de burgerlijke partijen. Het hof houdt in het bijzonder rekening met de lange periode waarin de burgerlijke partijen de hiervoor beschreven hinder al hebben ondergaan. Het verleent ook voorbehoud voor eventuele toekomstige schade.

Het is eveneens bewezen dat de burgerlijke partijen administratiekosten hebben moeten maken, onder andere door in het kader van de huidige procedure de nodige stukken te moeten verzamelen. Het hof begroot deze kosten net als de eerste rechter in billijkheid op 250 euro voor beide burgerlijke partijen samen.

Net als de eerste rechter houdt het hof geen rekening met de morele schade die de burgerlijke partijen aangeven te lijden en de (administratieve en verdedigings-)kosten die ze stellen te hebben gemaakt in het kader van de administratieve procedures tot vernietiging van de verleende regularisatievergunningen. Deze morele schade en kosten staan niet in oorzakelijk verband met de misdrijven die de beklaagden pleegden. Door meermaals een regularisatievergunning aan te vragen, hebben de beklaagden enkel gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wetgeving hen biedt. Dat de verleende regularisatievergunningen werden vernietigd door de Raad voor Vergunningenbetwistingen, is te wijten aan het feit dat de deputatie van de provincie _____ telkens een onwettige beslissing nam, niet aan de bewezen verklaarde misdrijven.

Dat de eigendom van de burgerlijke partijen door de misdrijven minder waard zou zijn geworden, is niet aangetoond.

10.3 De burgerlijke partijen vorderen terecht het private herstel. Enkel het ongedaan maken van de wederrechtelijk aangelegde parkeerplaatsen en verhardingen gebruikt als terrassen, het verwijderen van de tent, herstelt de wettigheid en biedt de burgerlijke partijen volledige teruggave. Een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, met onder meer het aanpakken van de visuele hinder en ander ongemak als gevolg van die overmatig aangelegde verhardingen, maakt daar voor de burgerlijke partijen deel van uit.

Geen enkel gegeven laat toe te besluiten dat de burgerlijke partijen door het herstel in natura te vorderen, misbruik van recht maken. Het herstel in natura zoals het hof dit hierna beveelt, staat helemaal niet in wanverhouding met de veroorzaakte schade. Het veroorzaakt evenmin disproportionele kosten voor de beklaagden.

Het hof beslist wel dat, net zoals voor de publieke herstelmaatregel, het private herstel geen betrekking kan hebben op de parkeerplaatsen aangelegd op perceel _____. De beklaagden

zijn nu eenmaal gerechtigd om een feestzaal te exploiteren. De exploitatie zonder een minimumaantal parkeerplaatsen is onmogelijk. De parkeerplaatsen op perceel staan niet in oorzakelijk verband met enige schade van de burgerlijke partijen, nu zij zoals het hof hoger al aangaf, hoe dan ook de exploitatie van de feestzaal en een daarmee gepaard gaande, bepaalde "last" moeten tolereren.

Anders dan de burgerlijke partijen stellen, is de onvergunde ophoging van het perceel (zie de telastlegging C), wel degelijk ongedaan gemaakt. Op 26 oktober 2017 schreef de verbalisant ruimtelijke ordening in een navolgend proces-verbaal (p. 468 strafdossier, kaft 2): *"Ik stel vast dat op perceel het grind werd afgegraven, de ophoging werd verwijderd en dat de vijver in de oorspronkelijke staat werd hersteld. Een deel van de verwijderde verharding ligt nog gestapeld centraal op het parkeerterrein."* Op 17 mei 2018 meldde hij (p. 484 strafdossier, kaft 2): *"Met betrekking tot de omgeving rond de natuurlijke poel, beschouw ik de toestand als hersteld in oorspronkelijke staat. Ik stel vast dat het afgegraven steenpuin op heden werd verwijderd. Het kleine hoopje bouwafval dat achteraan het terrein ligt gestapeld, betreft gemalen beton. Bouwheren kunnen ons meedelen dat dit te koop wordt aangeboden en zo snel mogelijk zal worden verwijderd."* De burgerlijke partijen bewijzen het tegendeel niet en tonen evenmin aan dat er door de beweerde ophoging overmatig water richting hun eigendom dreigt te stromen. De burgerlijke herstellvordering kan dus niet slaan op de verwijdering van die ophoging.

Om de effectiviteit van het herstel te waarborgen, legt het hof beide beklaagden een dwangsom op.

De door de burgerlijke partijen voorgestelde hersteltermijn is te kort. Het hof voorziet dezelfde uitvoeringstermijn als voor de publieke herstelmaatregel.

10.4 Ook het hof gaat niet in op de vraag van de burgerlijke partijen om de beklaagden een exploitatieverbod op te leggen. De exploitatie van de feestzaal gebeurt anders dan ze stellen, niet onvergund. Op 13 maart 1974 verkregen de vroegere eigenaars een vergunning om het hoofdgebouw waarin de beklaagden een feestzaal onderbrachten, van landbouwschuur om te vormen tot dancing (p. 109 e.v. strafdossier, kaft 2). Op 6 januari 1978 werd een vergunning verleend voor het omvormen van de dancing tot restaurant (zie bijlage 3b, bij stuk 1 van de burgerlijke partijen). De beklaagden kochten het terrein met daarop het hoofdgebouw aan in 2006, en verbouwden het in 2007 en 2008 tot feestzaal.

Artikel 2, § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalde tot en met 28 november 2015:

"Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als één van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere

hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd (benadrukking toegevoegd):

- 1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie;*
- 4° landbouw in de ruime zin;*
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;***
- 6° industrie en ambacht"***

Met ingang van 29 november 2015 worden als hoofdfunctie beschouwd (benadrukking toegevoegd):

- "1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;*
- 4° land- en tuinbouw in de ruime zin;*
- 5° detailhandel;*
- 6° dancing, restaurant en café;***
- 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;*
- 8° industrie en bedrijvigheid;*
- 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*
- 10° militaire functie"*

Het hoofdgebouw is als restaurant vergund geweest. Een feestzaal is niet uitdrukkelijk opgenomen in de hiervoor opgesomde categorieën, maar valt wel onder de categorie dancing, restaurant en café. Een feestzaal is een combinatie van een restaurant en dancing. Het blijkt dus niet dat de beklaagden de functie van het hoofdgebouw hebben gewijzigd, zonder de vereiste vergunning.

Anders dan de burgerlijke partijen in het grievenformulier aanvoeren, kan het gevorderde exploitatieverbod niet worden geënt op de telastleggingen A, C, D en E. Het gebruik van constructies die onvergund werden opgericht of aangelegd, kan niet zonder meer worden gelijkgesteld met een exploitatie of uitbating. Bovendien moeten de beklaagden de tijd krijgen om aan hun herstelverplichtingen te voldoen en zich met het oog daarop te organiseren.

10.5 Aan de burgerlijke partijen komt een rechtsplegingsvergoeding toe die het hof begroot op 3.750 euro voor de procedure in eerste aanleg, het basisbedrag voor vorderingen van 40.000,01 tot 60.000 euro. De vordering van de burgerlijke partijen is een "*gemengde*" vordering, waarbij het in geld waardeerbare gedeelte aanleiding geeft tot de hoogste rechtsplegingsvergoeding. Voor de procedure in hoger beroep bedraagt de verschuldigde rechtsplegingsvergoeding 4.709,30 euro, het basisbedrag voor vorderingen van 60.000,01

tot 100.000 euro, aangezien de burgerlijke partijen op de laatste rechtszitting voor het hof hun vordering tot schadevergoeding in hoofdsom verhoogden tot 61.120 euro.

Anders dan de eerste rechter, is het hof niet van oordeel dat de burgerlijke partijen het gevorderde bedrag klaarblijkelijk hebben overgewaardeerd.

10.6 Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

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

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

Beslissing van het hof:

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak, na het tussenarrest van 3 april 2025,

beslist over de grond van de hoger beroepen **met eenparige stemmen**:

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden voor het overige **als volgt**:

op strafgebied:

herkwalificeert de feiten van de telastleggingen A, C, D en E zoals in titel 4 van dit arrest beslist;

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen A, C, D en E en veroordeelt hem voor deze telastleggingen samen tot een **geldboete** van 2.000 euro, met deciemmen gebracht op **16.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen A, C, D en E en veroordeelt hem voor deze telastleggingen samen tot een **geldboete** van 2.000 euro, met deciemmen gebracht op **16.000 euro**, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 deciemmen en zo gebracht op telkens 200 euro te

betalen 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 een bedrag van 61,01 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden tot betaling van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 332,33 euro in eerste aanleg en op 236,30 euro in beroep;

wat betreft de herstellvordering van het openbaar ministerie:

beveelt om de percelen gelegen te kadastraal gekend als te herstellen door:

- het verwijderen van de aangelegde terrassen vooraan (zuid-oost), rechts vooraan (noord-oost) en rechts naast (noord) de hoofdconstructie;
- het verwijderen van alle verhardingen, gebruikt als parking, behalve deze aangelegd op het perceel
- het verwijderen van de oprit met verharding, links (westelijk), dienende als uitbreiding van de laad- en loszone ter hoogte van de dienstingang en het verwijderen van de verharding achteraan (west) het hoofdgebouw;
- afbraak van de constructie die dienst doet als chauffageruimte, aangebouwd achteraan (west) aan het hoofdgebouw;
- het verwijderen van het bijgebouw links (west) van de hoofdconstructie, dat dienst doet als afvalsorteerruimte;
- het verwijderen van de bijkomende constructie (afdak) rechts (noord) aan het hoofdgebouw, dat dienst doet als rokersruimte;
- het verwijderen van de witte tent geplaatst aansluitend aan het hoofdgebouw;
- aanpassing van het hoofdgebouw zodat het qua indeling conform is aan de op 2 februari 2007 vergunde plannen;
- aanpassing van het bijgebouw, bestemd tot berging en bedoeld in de op 27 mei 2013 verleende vergunning, zodat het qua indeling conform is aan deze vergunning;
- daarin begrepen de legale afvoer van alle uitgebroken materiaal;

binnen een termijn van **twalf maanden** nadat dit arrest in kracht van gewijsde is getreden;

onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, voor elk van de beklaagden;

maakt overeenkomstig artikel 6.3.4, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester van _____ tot ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel.

op burgerlijk gebied:

veroordeelt de beklaagden _____ hoofdelijk tot betaling
aan de burgerlijke partij _____ van een bedrag van **250**
euro voor administratiekosten, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 6 februari 2019 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet;

veroordeelt de beklaagden _____ hoofdelijk tot betaling
aan de burgerlijke partij _____ van een schadevergoeding van **5.000 euro** voor
visuele hinder, geluidshinder en morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 6 februari 2019 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet;

veroordeelt de beklaagden _____ hoofdelijk tot betaling
aan de burgerlijke partij _____ van een schadevergoeding van **5.000 euro** voor
visuele hinder, geluidshinder en morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 6 februari 2019 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke interesten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet;

verleent de burgerlijke partijen _____ **voorbehoud** voor
eventuele toekomstige schade;

beveelt de beklaagden _____ op vordering van
_____ om de percelen gelegen te _____
kadastraal gekend als _____ te
herstellen door:

- het verwijderen van de witte tent geplaatst aansluitend aan het hoofdgebouw;
- het verwijderen van de aangelegde terrassen vooraan (zuid-oost), rechts vooraan (noord-oost) en rechts naast (noord) de hoofdconstructie;
- het verwijderen van alle verhardingen, gebruikt als parking, behalve deze aangelegd op het perceel
- daarin begrepen de legale afvoer van alle uitgebroken materiaal;

binnen een termijn van **twalf maanden** nadat dit arrest in kracht van gewijsde is getreden;

onder verbeurte van een **dwangsom** van **75 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, verschuldigd door elk van de beklaagden;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 3.750 euro in eerste aanleg en op 4.709,30 euro in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 332,33**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 63,00
Afschriften akten HB:	€ 9,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 35,00
Dagv. beklaagden:	€ 31,41
Dagv. BP'n:	€ 31,41
TA 03.04.'25:	€ 45,00

€ 214,82

+ 10 % : € 21,48

Totaal : **€ 236,30**

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 **27 november 2025** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____ substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier _____