

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr.

1.

2.

beklaagden,

eisers,

met als raadsman mr. , advocaat bij de balie te

tegen

1.

2.

burgerlijke partijen,

verweerders.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

De cassatieberoepen zijn gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent, correctionele kamer, van 27 november 2025.

De eisers voeren in een memorie die aan dit arrest is gehecht, drie middelen aan.

Raadsheer heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

1. Het middel voert schending aan van de artikelen 149 en 159 Grondwet: het doorgedreven wettigheidsonderzoek door de appelrechters van de voorwaardelijke regularisatievergunning van 6 juni 2024 van de deputatie, komt neer op een volwaardige beoordeling van de wettigheid van deze vergunning, terwijl er tegen deze vergunning ook een vernietigingsberoep hangend was bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen; hierdoor overschrijden de appelrechters hun exceptieve toetsingsbevoegdheid; enkel een vernietigingsarrest van de administratieve rechter heeft immers absoluut gezag van gewijsde en werkt *erga omnes*; de strafrechter die, ondanks een hangend vernietigingsberoep, zelf een wettigheidstoets verricht die verder gaat dan een *prima facie*-wettigheidscontrole, moet aangeven waarom deze toets noodzakelijk is voor de beslechting van het strafrechtelijk geschil; het arrest bevat echter geen enkele overweging waaruit blijkt dat het hangende vernietigingsberoep in de beoordeling werd betrokken of dat de appelrechters hebben onderzocht of hun tussenkomst beperkt bleef tot hetgeen noodzakelijk was voor de beslechting van het voorliggende geschil.

2. De in artikel 149 Grondwet bepaalde motiveringsverplichting verplicht voor wat betreft de beslissing op de herstellvordering de rechter enkel het verweer te beantwoorden dat de partijen met een regelmatig voor hem genomen conclusie hebben gevoerd.

3. Volgens artikel 159 Grondwet passen de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.

4. De strafrechter die in zaken van ruimtelijke ordening oordeelt over een herstellvordering, moet met toepassing van artikel 159 Grondwet de interne en externe wettigheid van een regularisatievergunning beoordelen, zonder zich te beperken tot een *prima facie*-controle. Het feit dat tegen een regularisatievergunning een vernietigingsberoep hangend is voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en dat de op grond van artikel 159 Grondwet door de gewone rechter verleende uitspraak ten opzichte van die administratieve beslissing slechts *inter partes* geldt en niet, zoals een vernietigingsbeslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, gezag *erga omnes* heeft, doet hieraan geen afbreuk.

5. In zoverre het middel uitgaat van andere rechtsopvattingen, faalt het naar recht.

6. De eisers hebben in hun synthese-appelconclusie met betrekking tot de herstellvordering enkel aangevoerd dat een regularisatievergunning werd verkregen en daardoor een einde zou zijn gekomen aan de illegale situatie, zodat het herstel zich niet langer zou opdringen.

Met het oordeel, met opgave van redenen, dat deze vergunning onwettig is en dat zij op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing wordt gelaten, beantwoordt en verwerpt het arrest dit verweer van de eisers.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

Tweede middel

7. Het middel voert schending aan van artikel 6 EVRM en artikel 149 Grondwet: het arrest oordeelt enkel dat de herkwalificatie van de telastleggingen de feiten onverlet laat, geen nieuwe feiten toevoegt en het recht van verdediging is gevrijwaard doordat het debat werd heropend, maar het beantwoordt niet het verweer van de eisers dat hun recht van verdediging is miskend door de herkwalificatie van de telastleggingen die voor het eerst werd opgeworpen vijftien

jaar na de feiten; het tijdsverloop maakte het voor hen immers onmogelijk nog nuttig ontlastend bewijs bij te brengen over hun concrete rol bij de ten laste gelegde feiten; zij hebben daarbij nadrukkelijk gewezen op de onmogelijkheid om, na dergelijk tijdsverloop, nog stukken, briefwisseling of verklaringen bij te brengen die hun louter passieve houding kon aantonen.

8. Het loutere feit dat de rechter anders oordeelt dan een partij in een conclusie aanvoert, levert geen motiveringsgebrek op in de zin van artikel 149 Grondwet.

In zoverre het middel uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt het naar recht.

9. De eisers hebben in hun synthese-appelconclusie (p. 15, nr. 43) het volgende aangevoerd: *“Bovendien zijn de rechten van verdediging [...] ernstig geschonden door de laattijdige herkwalificatie. Artikel 6 EVRM vereist dat een beklaagde tijdig en in detail op de hoogte wordt gesteld van de aard en reden van de beschuldiging. Pas in 2025 – meer dan vijftien jaar na de eerste feiten – wordt voor het eerst een herkwalificatie naar artikel 6.2.1, 1° VCRO opgeworpen. Door dit tijdsverloop zijn [de eisers] niet meer in staat bijkomend bewijs aan te leveren (zoals contracten, briefwisseling, foto’s of verklaringen) die hen zouden vrijpleiten van elke actieve uitvoeringsdaad.*

Deze herkwalificatie komt voor [de eisers] als een volstreekte verrassing en confronteert hen, gelet op de aanzienlijke tijdspanne tussen de feiten en het voor het eerst opwerpen van deze herkwalificatie, met de onmogelijkheid om het noodzakelijk bewijs te leveren dat zij steeds een louter passieve houding hebben aangenomen.”

10. Het arrest (p. 16-17) stelt vast dat de herkwalificatie de feiten onverlet laat en er geen feiten aan toevoegt en dat het op de zo geherkwalificeerde feiten is dat de tegenspraak betrekking had. Het arrest oordeelt verder dat deze herkwalificatie op geen enkele wijze het recht van verdediging van de eisers miskent, aangezien:

- het hof van beroep de plicht heeft om aan de feiten de juiste kwalificatie te geven;
- net om het recht van verdediging te vrijwaren, het hof van beroep bij tussenarrest van 3 april 2025 het debat heropende, om de eisers 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, het de eisers onmogelijk heeft gemaakt nog aan te tonen dat ze altijd slechts een louter passieve houding hebben aangenomen.

11. Met deze redenen beantwoordt en verwerpt het arrest het verweer van de eisers, zonder te moeten antwoorden op elk louter tot staving van dat verweer aangevoerd argument dat geen zelfstandig verweer uitmaakt en kan het ook wettig oordelen dat het recht van verdediging van de eisers niet werd miskend door de herkwalificatie van de feiten.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

Derde middel

12. Het middel voert schending aan van artikel 149 Grondwet en artikel 6.3.1, § 1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: het arrest laat na om de individuele onderdelen van het misdrijf van elkaar te onderscheiden en elk afzonderlijk te onderwerpen aan het cascadesysteem van artikel 6.3.1, § 1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; het arrest steunt het oordeel over het ontbreken van de kennelijke verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitsluitend op de functionele inpasbaarheid van het terras en de parking, maar daaruit blijkt geen enkele toetsing aan de criteria van goede ruimtelijke ordening voor de overige constructies waarop de herstellvordering betrekking heeft; voor het merendeel van de opgelegde herstelmaatregelen ontbreekt derhalve een beoordeling *in concreto*.

13. Het middel betreft bij zijn kritiek niet alle op pagina's 24 tot en met 29 vermelde redenen van het arrest over het herstel. Die redenen hebben niet enkel betrekking op de functionele inpasbaarheid van het terras en de parking, maar met die redenen stelt het arrest ook vast dat alle bevolen herstelmaatregelen nodig zijn om een goede ruimtelijke ordening te vrijwaren.

Het middel berust derhalve op een onvolledige lezing van het arrest en mist feitelijke grondslag.

Ambtshalve onderzoek

14. De substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven rechtsvormen zijn in acht genomen en de beslissingen zijn overeenkomstig de wet gewezen.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt de cassatieberoepen.

Veroordeelt de eisers tot de kosten.

Bepaalt de kosten op 173,31 euro.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, tweede kamer, samengesteld uit voorzitter , als voorzitter, de raadsheren

, en in

openbare rechtszitting van 12 mei 2026 uitgesproken door voorzitter

, in aanwezigheid van advocaat-generaal , met bijstand van griffier .