



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 juni 2026
Naam van de beklaagden 1. 2.
Systeemnummer parket 21CO25322 Rolnummer Notitienummer parket GE66.EG.300005/2021

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

1. _____, RRN
geboren
van vluchteling nationaliteit
ingeschreven te

eerste burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester
advocaat te

2. _____, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tweede burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester _____ loco meester
, beiden advocaat te

tegen:

1. _____, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester _____, advocaat te

2.
met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer
Actief Normale toestand
BTW-nummer:

Tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te
, in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc

TENLASTELEGGINGEN

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

A onroerend erfgoed

(OK I -

Bij inbreuk op artikel 11.2.2.al.1 2°, 6° en 8° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, de volgende handelingen, zijnde werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met gevolgen voor erfgoedwaarden, of nalatigheden, te hebben uitgevoerd zonder of in strijd met de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en bij inbreuk op artikel 5.1.1, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1 7° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, archeologische artefacten , of archeologische sites of archeologische ensembles te hebben ontsierd, te hebben beschadigd of te hebben vernield,

in het onroerend goed met park en dat voorkomt op het beschermingsbesluit van 15/10/1974, beschermd als monument en gelegen te , kadastraal gekend als ,

is voor de geheelheid volle eigenaar van het kasteel te (perceel — oppervlakte 03a 60ca). Aangekocht door (in naam van) bij akte d.d. 03/10/2008, notaris te (verkopers

Bij akte d.d. 22/10/2010, notaris te : oprichting van de vennootschap .

meer bepaald,

A.1 Niet naleven bijzondere voorschriften voor onderhoud/instandhouding

bij inbreuk op artikel 11.2.2 al.1 2° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, de bijzondere voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van een voorlopige of definitieve bescherming of de verplichtingen, vermeld in artikel 6.1.4, §2, eerste lid, 8° en 9°, artikel 6.1.14, eerste lid, 8° en 9°, en artikel 6.2.5, eerste lid, 7° en 8°, niet te hebben nageleefd,

namelijk door het terrein te hebben laten verwilderen, door langdurig afvalcontainers te hebben geplaatst, door het dennenbos slecht te hebben onderhouden, door de poel aan de treurwilg te hebben laten dichtslibben, door de aanwezigheid van paarden op het terrein te hebben gedoogd, door overal op het terrein materialen en afval te hebben opgeslagen (stuk 5-14);

A.2 Actiefbehoudsbeginsel: beschermd monument: algemene voorschriften

bij inbreuk op artikel 6.4.2, strafbaar gesteld door artikel 11.2.2 al.1 6° en 8° van het Decreet dd. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, de algemene voorschriften voor instandhouding en onderhoud bepaald door de Vlaamse Regering niet te hebben nageleefd en door de schade aan erfgoedwaarden, veroorzaakt door de misdrijven, vermeld in artikel 11.2.2 al.1, in stand gehouden te hebben,

namelijk door een stuk uit een boomstam aan de ingang te hebben gezaagd zodat de toegangspoort kon geautomatiseerd worden, door het ijzeren hek met achthoekige pijlers niet te hebben onderhouden, door geen beglazing te hebben voorzien in dakkapellen, door de raamdorpels niet te hebben onderhouden, door de trappenpartij aan de noord-oostgevel niet te hebben onderhouden

(stuk 5-14)

te in de periode van 20 februari 2016 tot en met 13 februari 2023

door ,

B gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerlei materialen, materieel of afval zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

(OK I -

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

(art. 4.2.1., 5°, a), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

namelijk door allerlei afval en materialen - zoals opgesomd in stukken 1-14 van PV te hebben opgeslagen

op een perceel gelegen te

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het kasteel te
— oppervlakte 03a 60ca).

Aangekocht door (in naam van) bij akte d.d.
03/10/2008, notaris te (verkopers

Bij akte d.d. 22/10/2010, notaris te : oprichting van de vennootschap

te in de periode van 18 mei 2022 tot en met 28 april 2023

door met beperkte aansprakelijkheid

C schending exploitatie- en vergunningsvoorwaarden

(OKII –

buiten de gevallen bedoeld in artikel 16.6.1. § 1 lid 2 van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, opzettelijk of door gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, als exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit de algemene, sectorale of bijzondere milieuvorwaarden niet te hebben nageleefd, (art. 5.4.9. § 1 en 16.6.1. § 1 lid 1 Decreet 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid)

het hieronder vermelde artikel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlaem II), namelijk Artikel 6.4.0.1.

§ 1.

Overeenkomstig de EG-richtlijn 87/217/EEG van 19 maart 1987 dienen bij het gebruik van asbest en werken met asbesthoudende producten de nodige maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest voor zover dat met redelijke middelen mogelijk is aan de bron worden verminderd en voorkomen. Bij gebruik van asbest impliceren deze maatregelen dat gebruik wordt gemaakt van de beste beschikbare technologieën, met inbegrip van recycling of behandeling waar zulks dienstig is.

Tevens dienen de nodige maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat:

...

2° afvalstoffen die asbestvezels of -stof bevatten, zodanig worden behandeld, verpakt zijn of afgedekt, met inachtneming van de plaatselijke omstandigheden, dat er geen asbestdeeltjes in het milieu terechtkomen;

3° activiteiten die verbonden zijn aan het werken met asbest bevattende produkten geen noemenswaardige milieuverontreiniging door asbestvezels of -stof veroorzaken;

4° bij de sloop van asbestbevattende gebouwen, constructies en installaties en het verwijderen van asbest of asbesthoudende materialen daaruit, waarbij asbestvezels of asbeststof kunnen vrijkomen geen asbest in het milieu terechtkomt. Tevens zijn hierop van toepassing de emissiegrenswaarden zoals vermeld in bijlage 4.4.2,15°.

namelijk door als eigenaar van _____, dit onroerend goed te hebben laten
verkommeren zodat de dakbedekking in asbesttegels afbrokkelt en contamineert met de
omgeving.

te _____ in de periode van 18 mei 2022 tot en met 28 april 2023

door _____,

**D afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met
een geldige vergunning**

(OKIII – _____)

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, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor
stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden,
hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval,
vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval
van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,
(art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende
de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar
of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen
koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare
inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon
optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.
(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

namelijk door dragende gewelven, tussenmuren en een aanbouw te hebben gesloopt

op een perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____.

_____ is voor de geheelheid volle eigenaar van het handelshuis (met
1 woongelegenheid) te _____ oppervlakte OOa
70ca).

Aangekocht bij akte d.d. 28/04/1998, notaris _____ . Verkoper : _____ .

te _____ op 19 februari 2021

door _____

E verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

(OK IV –)

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 1 oktober 2016 tot en met 30 september 2021

door , ten nadele van , geboren

namelijk een woning gelegen te , kadastraal gekend als is voor de geheelheid volle eigenaar van het appartement op de 1e verdieping, aangekocht bij akte d.d. 01/12/1999, notaris te Verkoper :

2 te in de periode van 1 mei 2019 tot en met 30 september 2021

door , ten nadele van , geboren

namelijk een woning gelegen te , kadastraal gekend als .

is voor de geheelheid volle eigenaar van het appartement op de 2e verdieping, aangekocht bij akte d.d. 13/05/2004, notaris te Verkoper : . (ter info : bij voornoemde akte werd het vruchtgebruik voor 15 jaar toegekend aan).

3 te in de periode van 1 april 2016 tot en met 30 september 2021

door , ten nadele van , geboren

namelijk een woning gelegen te , kadastraal gekend als .

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het appartement op de 3e verdieping.

Historiek:

Aangekocht door voor de geheelheid in volle eigendom bij akte d.d. 09/05/2000, notaris te (verkoper :).

Ingebracht in de beperkte huwgemeenschap bij akte d.d.08/06/2000, notaris te

Ingevolge akte verdeling d.d. 28/04/2010, notaris te , werd

voor de geheelheid volle eigenaar.

4 te in de periode van 1 mei 2021 tot en met 30 september 2021

door ten nadele van , geboren
namelijk een woning gelegen te , kadastraal gekend
als

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het appartement (op de 3e verdieping, aangekocht bij akte d.d. 13/05/2004, notaris te Verkoper : . (ter info : bij voornoemde akte werd het vruchtgebruik voor 15 jaar toegekend aan).

Vordering Verbeurdverklaring E.1 - E.4 (stukken 12-14 OK IV)

De procureur des Konings vordert de rechtbank bij toepassing van artikelen 42, 3°, 43bis en 43quater van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring te bevelen van de volgende vermogensvoordelen:

Feit E.1: periode 1 okt. 2016 t/m 30 sep. 2021 aan € 600,59 per maand (60 maanden)= € 36.035,4

Feit E.2 : periode 1 mei 2019 t/m 30 sep. 2021 aan €590 per maand (29 maanden)= €17.110

Feit E.3 periode 1 okt. 2016 t/m 30 sep. 2021 aan €783€ per maand (60 maanden)= €46.980

Feit E.4: periode 1 mei 2021 30 sep. 2021 aan €590 per maand (5 maanden)= € 2.950

Totaal: € 103.075,4

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 10 april 2026 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te). Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van de onroerende goederen die het voorwerp zijn van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

Gezien het tussenvonnis van deze rechtbank en kamer van 3 juni 2025 (waarbij meester als lasthebber ad hoc werd aangesteld voor .

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

VOORAFGAANDELIJK

De rechtbank verbetert de dagvaarding zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

De feiten

Tenlastelegging A, B, C (kasteeldomein

x. De tweede beklaagde is de eigenares van het kasteeldomein en landhuis gelegen te . De eerste beklaagde is de zaakvoerder van de tweede beklaagde. Het kasteeldomein is beschermd ingevolge het Beschermingsbesluit van 15 oktober 1974 als het kasteel met park en de " te

Het gaat om een kasteel met park gelegen in een cultuurhistorische landschap dat beschermd is omwille van de erfgoedwaarden. Het laat-empire landhuis (het kasteel) werd rond 1850 gebouwd in een park dat aangelegd werd door een plantkundige. Op 16 maart 2015 was er een raadgeving voor verwaarlozing door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Op 28 oktober 2015 werd de eerste beklaagde per aangetekend schrijven aangemaand om instandhoudingswerken aan het kasteel uit te voeren meer bepaald diende het kasteel wind- en waterdicht te worden gemaakt en dienden de nodige onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het schrijnwerk van de ramen en deuren uitgevoerd te worden. Verder dienden de nodige onderhoudswerken aan de tuin te worden uitgevoerd.

Een tweede aanmaning aan de eerste beklaagde volgde op 22 maart 2017. Uit deze aanmaning blijkt dat de beklaagde slechts gedeeltelijk gevolg gaf aan de eerste aanmaning. De ramen van het kasteel werden slechts gedeeltelijk gedicht in het kader van het wind- en waterdicht maken. De herstelwerkzaamheden aan het schrijnwerk werden niet aangevat. De nodige onderhoudswerken aan de tuin werden slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Er werden geen bewijsstukken overgemaakt van de werkzaamheden.

Tijdens een plaatsbezoek op 17 maart 2017 door de inspecteur Onroerend Erfgoed werd vastgesteld dat het landschap ontsierd werd. Er werd vastgesteld dat er hopen vuilnis, bouwmaterialen, voertuigen en constructies zoals een wc-hokje en een woonwagen verspreid over het kasteeldomein lagen; alsook zwerfvuil; dat de tuinornamenten in slechte staat waren zoals een ponton aan de vijver dat overwoekerd wordt en de brug in cementrustiek die naar het Chinees eilandje leidt was aan het afbrokkelen, een zuil van het prieel was ingestort; het beekje rond het eilandje was aan het dichtslibben. De eerste beklaagde werd aangemaand om tegen 21 juli 2017 herstel- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren zoals de restauratie van de tuinornamenten en het ontslibben van het beekje.

Op 4 november 2019 meldde de eerste beklaagde een integraal herstel aan toezichthouder . Bij een daaropvolgende controle op 25 november 2019 stelde de controleur vast dat er afval verwijderd werd maar dat er nog meerdere plaatsen waren met restanten achtergelaten afval waaronder (stuk 20-21) :

- minstens zeven losliggende gebroken stukken op de plaats waar vroeger een stookolie-tank stond, een verweerde golfplaat met asbestvezels en plastic;
- een container met één kubieke meter gemengd afval;
- een tweede container vol met afval waaronder minstens drie gebroken stukken golfplaten met asbestvezels, elektriciteitskabels en gasflessen,
- achtergelaten metalen.

x. Op 19 februari 2021 stelde de inspecteur onroerend erfgoed een proces verbaal op lastens de beide beklaagden, hetwelk aan de eerste en de tweede beklaagde werd toegezonden (stuk 3 OK1). In het PV wordt beschreven dat het terrein onbewoond is en dat de site een algemene indruk van verwaarlozing geeft. Er is sprake van een langdurige plaatsing van containers voor afval, slecht onderhoud van het dennenbos en dichtslibbing van de poel. Een beuk aan de zijgang van het kasteel werd beschadigd door een uitholling te maken in de voet zodat materiaal om de poort te automatiseren geplaatst kon worden. Het inkomhek is verwaarloosd. De gevelafwerking van het kasteel valt af en er is een verroeste balustrade (stuk 5-14 OK1). Foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd. Op 20 april 2021 verbaliseerde de inspecteur onroerend erfgoed van het Vlaamse Departement Omgeving de slechte staat van onder de meer de geveltegels van het kasteel. Op 18 mei 2022 werd vastgesteld dat de tegels asbesthoudend zijn en dat asbest vrijkomt ingevolge de slechte staat van de tegels. Aan de eerste beklaagde werd meegedeeld dat hij over deze vaststellingen gehoord kon worden aangezien er een voornemen was om een bestuurlijke maatregel op te leggen. De eerste beklaagde deelde mee daarop niet te willen ingaan.

De eerste beklaagde werd verhoord op 2 juli 2021. Hij verklaarde de enige zaakvoerder van de tweede beklaagde te zijn en verantwoordelijk te zijn voor het beheer van de site. Bevraagd over de toestand van de site stelde hij dat het om heel groot project gaat en dat de renovatiewerken aan het kasteel bezig zijn in verschillende stappen. In het bos laat hij de natuur zijn gang gaan. Het aangetroffen afval in onder meer de containers betreft sluikeafval afkomstig van wandelaars in het park. De verbraming en het dichtslibben van de natuurvijver zijn een normale gang van zaken in de natuur. Hij zal de serre niet vernieuwen zolang ze daar niet wonen. Wat betreft de slechte staat van het gebouw wil hij opmerken dat de binnenzijde dicht is en er geen vogels binnen kunnen. Bij de eindafwerking zullen de kroonlijsten in de originele staat hersteld worden. De buitengevel zal hersteld worden als de werken binnen klaar zijn. Hij denkt dat er nog vijf jaren nodig zijn om de werken uit te voeren.

x. Er werd een nacontrole uitgevoerd op 29 april 2022. Daarbij werd vastgesteld dat er geen enkel verder herstel werd uitgevoerd. Er werden nog steeds containers met afval aangetroffen en ander afval zoals een oude koelkast, houten kasten, plastic en een metalen balk van drie meter lang, een verweerde grasmachine, isomo, hout, een toilet, 65 kubieke meter houtblokken,(kaft OK 1). Ook het kasteel bevond zich nog in dezelfde staat.

x. Op 29 april 2022 leidde de inspecteur onroerend erfgoed de herstellvordering bij het parket in waarbij samengevat de uitvoering van instandhoudingswerken wordt gevorderd, het definitief herstel van de erfgoedwaarden alsook directe en complementaire maatregelen voor de beschadigde beuk. Voor deze werken werd een uitvoeringstermijn van 6 maanden voorzien. Er werd een uitvoeringstermijn van 36 maanden voorzien voor het definitief herstel van de erfgoedwaarden zijnde het landhuis of kasteel Hemelrijk en een halfjaarlijkse controle, evaluatie en mogelijks bijkomende maatregelen.

x. Op 19 mei 2022 stelde de milieudienst van de gemeente een PV op lastens de eerste en de tweede beklaagde (die tevens een afschrift van dit PV ontvingen volgens pagina 1 OK 2) alsook lastens wegens een inbreuk op artikel 12 van het Materialendecreet. Daarbij werd vastgesteld dat aan de noordwestelijke gevel van het kasteel de asbesthoudende cementtegels in een slechte staat waren. Verschillende tegels hingen amper vast, het was volgens de toezichthouder een kwestie van tijd vooraleer roest of rukwind die tegels zouden doen vallen, breken en asbestvezels zouden verspreiden in de omgeving. Verschillende tegels zagen er al gebroken uit, er werd één gebroken stuk tegel aangetroffen in het gras aan de voet van de gevel. Verder werd vastgesteld dat er nog steeds afval lag waaronder zitmaaimachines waaruit olie aan lekken was. Er hing tevens een geur van olie. Een container was gevuld met gemengd afval waaronder een verroeste microgolfoven op onbedekte bodem. Daarrond werd divers afval aangetroffen. Foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

x. Er werd op 13 februari 2023 een besluit met bestuurlijke maatregelen aan de beide beklaagden opgelegd met daarin twee maatregelen. De eerste maatregel betreft het demonteren en verwijderen naar een legale locatie van de gebroken én de nog intacte cementtegels aan de noordwestelijke gevel van het kasteel en het verwijderen naar een legale locatie van alle stukken en kleine stukjes cementtegels die in het gras liggen op het terrein. Er werd een dwangsom van 500 euro per kalenderdag opgelegd vanaf 15 maart 2023 en dit tot het ogenblik waarop een erkende asbestverwijderaar de werken zou hebben uitgevoerd. Als tweede maatregel werd opgelegd (1) het uitvoeren van maatregel 1 door een erkende asbestverwijderaar en (2) het afvoeren van al die onderdelen van de cementtegels naar een legale locatie waaronder minstens transportdocumenten naar de locatie of alle aanvaardingsdocumenten van die locatie. Er werd een dwangsom van 166 euro per dag opgelegd vanaf 15 april 2023 tot voorlegging van afdoende bewijzen omtrent de uitvoering. De kosten voor regularisatie werden geschat tussen 2.000 euro en 10.000 euro. In de maatregel wordt vermeld dat er reeds schade is voor het milieu en een dringend herstel zich opdrong. In de bestuurlijke maatregel wordt tevens verwezen naar de positief vermogen van de tweede beklaagde (294.642 euro vlottende activa en 1.604.404 euro terreinen en gebouwen).

Het besluit bestuurlijke maatregel werd opgeheven op 28 april 2023 nu vastgesteld werd dat er voldaan werd aan de opgelegde maatregelen met name de cementtegels en alles stukjes/onderdelen werden afgevoerd naar door een erkende firma.

Tenlastelegging D (

x. De eerste beklagde is de eigenaar van een gebouw gelegen aan . Het pand is gelegen in een woongebied met een cultureel, historische en/of esthetische waarde. Ingevolge meerdere meldingen van bezorgde burens werd door de dienst Toezicht en interventie openbare veiligheid in aanwezigheid van een extern ingenieursbureau en de beklagde een plaatsbezoek gehouden. Er werd vastgesteld dat er werken zonder omgevingsvergunning werden uitgevoerd meer bepaald werden dragende gewelven, tussenmuren en een aanbouw gesloopt. Op 2 juli 2021 werd een aanmaning verstuurd aan de eerste beklagde en . Op 28 juni 2021 werd een burgemeestersbevel uitgevaardigd voor het uitvoeren van veiligheidswerken in het kader van de openbare veiligheid. Daarin staat te lezen dat de vloeren van het gelijkvloers werden weggehaald en dat er gevaar was voor stabiliteitsproblemen met name het inklinken van de zijdelingse muren met de burens. De eerste beklagde werd aangemaand om tegen 28 juli 2021 schoren te laten plaatsen door een architect teneinde de zijdelingse beweging van de muren te beletten.

Architect vermeldde in een schrijven dat de eerste bouwaanvraag geweigerd werd op 29 juni 2017 en dat er nadien verschillende voorontwerpen werden opgemaakt. Het was steeds lang wachten op feedback van de eerste beklagde. Op 18 oktober 2019 vroeg de eerste beklagde hem zo snel mogelijk een nieuw bouwaanvraagdossier in te dienen waarmee ze begonnen waren maar stopgezet werd daar ze ook geen verdere feedback kregen van de eerste beklagde. Hij stelde enorm verwonderd te zijn dat de eerste beklagde op eigen houtje begonnen was met de verbouwing en stelde zich terug te trekken als architect van het dossier.

x. Op 7 september 2021 meldde van architecten de opvolgende architecten te zijn en dat de bevolen veiligheidswerken werden uitgevoerd. Op 8 april 2022 liet hij weten geen verdere instructies meer te hebben verkregen. Op 12 april 2022 werd door dienst toezicht vastgesteld dat de toestand ongewijzigd was sinds 7 september 2021.

Op 20 april 2022 liet de eerste beklagde in een telefonisch onderhoud weten geen dossier te hebben ingediend daar hij wachtte op de wensen van een kandidaat – huurder. Het pand stond te huur in gestripte en deels gesloopte staat.

Foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

De eerste beklagde werd meermaals uitgenodigd voor verhoord doch kwam niet opdagen.

Op 26 oktober 2022 lichte het parket ervan in dat er nog steeds geen omgevingsvergunningaanvraag tot regularisatie werd ingediend. Met mail van 16 mei 2023 deelde dienst toezicht mee dat de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur geen herstelmaatregel zou goedkeuren. Het zou onmogelijk zijn om de juiste herstelmaatregel te bepalen.

x. Het strafdossier bevat geen recente informatie omtrent de huidige staat van het gebouw.

Tenlastelegging E

x. Op 7 mei 2021 werd de Vlaamse Wooninspectie gecontacteerd door de Dienst Toezicht Wonen inzake het pand gelegen te met de melding dat er op verschillende woningen in het pand een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van de burgemeester rustte.

Het pand betreft een appartementsgebouw met 18 zelfstandige woningen verdeeld over vier bouwlagen onder een plat dak. Op het gelijkvloers bevinden zich twee handelsruimtes.

Uit het PV blijkt dat de beklaagde de volle eigenaar is van woning
naakte eigenaar van woning , woning en woning en verhuurder van woning

De brandweer dienst Preventie verrichte op 5 december 2020 een controle en maakte onder meer opmerkingen over de blusmiddelen en rookmelders die niet in orde waren. De brandweer contacteerde de syndicus doch die deelde mee dat er reeds offertes werden aangevraagd doch dat de grootste eigenaar in het pand, zijnde de eerste beklaagde, niet zou willen bijdragen aan de renovaties.

x. Op 25 februari 2021 verrichte de wooncontroleur een controle waarbij de volgende gebreken vastgesteld werden:

- woning (tweede verdieping – achteraan rechts) : 2 gebreken categorie I, 5 gebreken categorie II en 1 gebrek categorie III. Deze woning werd op 17 mei 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester;
- woning (derde verdieping – straatkant links): 8 gebreken categorie I, 10 gebreken categorie II; 1 gebrek categorie III. De woning werd op 5 mei 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester;
- woning (derde verdieping – straatkant midden): de woning behaalde toen 87 punten op het toenmalig technisch verslag en werd op 9 december 2020 ongeschikt verklaard door de burgemeester;

Er werd een huiszoeking verricht op 30 september 2021. In woning 19 werd huurder aangetroffen.

Er werden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld.

Voor woning (1^e verdieping achteraan midden) werd vastgesteld dat er geen geldig EPC attest was. Deze woning werd ongeschikt verklaard. De huurder verklaarde in zijn verhoor van 30 september 2021 de woning sedert 10 à 11 jaar te huren. Hij betaalt 600,59 euro huur (120 euro verwarming en water). Hij had zijn huurcontract niet bij zich, het lag bij zijn advocaat. Hij zou in oktober naar een beter appartement verhuizen.

Voor woning werden gebreken vastgesteld die leiden tot een ongeschikt en onbewoonbaar verklaring van de woning. De huurder verklaarde de woning sedert 1 mei 2019 te huren. Hij betaalt 590 euro huur (490 euro + 100 euro voor water en verwarming). Hij stelde

dat de eerste beklagde “slecht” is, de verwarming werkt niet, het warm water wel en de lift werkt soms niet. De huisbaas komt nooit, hij heeft enkele herstellingen gedaan aan het raam en de elektriciteit.

Voor woning werden gebreken vastgesteld die leiden tot een ongeschikt en onbewoonbaar verklaring van de woning. De huurder verklaarde op 30 september 2021 het pand te huren sedert 1 april 2016 aan de eerste beklagde. Hij woont er met zijn twee kinderen. Er waren problemen in de badkamer maar deze werden hersteld in juli. De eigenaar zou overal zijn voeten aan vegen. Verwarming zou hij al 2 jaar niet meer hebben en slechts af en toe is er warm water. Er komt water binnen als het regent.

Voor woning werd 1 gebrek in categorie I en 1 gebrek in categorie II vastgesteld waardoor de woning ongeschikt werd verklaard. De huurder verklaarde op 30 september 2021 het pand te huren sedert 1 mei 2021 aan een huurprijs van 590 euro. De gemeente wou hem niet in het pand inschrijven omwille van de slechte staat ervan. Hij kreeg het advies de huur niet te betalen. De eigenaar zou nog niet achter het geld gevraagd hebben en hij heeft de waarborg ook niet betaald. De eigenaar stuurde iemand om een rookmelder te installeren. Het water is vuil en bruin.

x. Op 18 april 2023 deelde de wooninspectie aan het parket mee dat uit een mail van Dienst Toezicht blijkt dat een conformiteitsattest werd uitgereikt voor onder meer woning en Woningen en waren nog steeds niet conform.

Uit een navolgend PV van 26 mei 2025 blijkt dat er voor het pand een melding van een nieuwe inschrijving werd ontvangen. Dit pand werd onbewoonbaar verklaard op 5 mei 2021.

Uit het PV van de wooninspecteur van 1 augustus 2025 blijkt dat de eerste beklaagde uitgenodigd werd voor verhoor op 1 juli 2025 hetgeen op zijn verzoek verplaatst werd naar 15 juli 2025. De eerste beklaagde is toen niet komen opdagen. Op 22 juli 2025 werd hem een vragenlijst overgemaakt dewelke hij niet invulde. Er werd tevens geen nieuwe hercontrole aangevraagd bij Dienst toezicht Wonen van .

Bespreking van de tenlasteleggingen

Tenlasteleggingen A1 en A2

Ten laste gelegde feiten

De eerste en de tweede beklagde worden onder de tenlasteleggingen A1 en A2 vervolgd voor inbreuken op het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Onder de tenlastelegging A1 worden zij als mededaders vervolgd voor het niet naleven van de bijzondere voorschriften voor onderhoud/instandhouding namelijk door het terrein te hebben laten verwilderen, door langdurig afvalcontainers te hebben geplaatst, door het dennenbos slecht te hebben onderhouden, door de poel aan de treurwilg te hebben laten dichtslibben, door de aanwezigheid van paarden op het terrein te hebben gedoogd en door overal op het terrein materialen en afval te hebben opgeslagen.

Onder de tenlastelegging A2 worden zij als mededaders vervolgd voor het niet naleven van het actiefbehoudsbeginnsel inzake de algemene voorschriften namelijk door een stuk uit een boomstam aan de ingang te hebben gezaagd zodat de toegangspoort geautomatiseerd kon worden, door het ijzeren hek met achthoekige pijlers niet te hebben onderhouden, door geen beglazing te hebben voorzien in de dakkapellen, door de raamdorpels niet te hebben onderhouden, door de trappenpartij aan de noord-oostgevel niet te hebben onderhouden.

De ten laste gelegde periode betreft telkenmale de periode van 20 februari 2016 tot en met 13 februari 2023.

Standpunt beklaagden

De eerste beklaagde stelt in zijn conclusies te verwijzen naar de conclusies genomen voor de tweede beklaagde.

De tweede beklaagde argumenteert evenwel in conclusies dat de handelingen door de natuurlijke persoon als zaakvoerder van de vennootschap onderscheiden dienen te worden van deze van haar als rechtspersoon. De tweede beklaagde verwijst naar het verhoor van 2 juni 2021 van de eerste beklaagde waarin hij verklaarde zelf verantwoordelijk te zijn voor het onderhoud en behoud van de site. Verder argumenteert de tweede beklaagde dat enkel de eerste beklaagde de aanmaningen ontving. Verder is het vennootschapsdoel van ruim omschreven en is er geen onderzoek gevoerd inzake het verband tussen de feiten en de verwezenlijking van haar doel of de waarneming van haar belangen. Het moreel en materieel bestanddeel zou in hoofde van de tweede beklaagde niet bewezen zijn. De tweede beklaagde verzoekt haar vrij te spreken van de haar ten laste gelegde feiten.

Beoordeling

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de zitting van 3 februari 2026 en in het bijzonder gelet op:

- de vaststelling dat de eerste beklaagde reeds op 16 maart 2015 een raadgeving ontving vanwege het Agentschap Onroerend Erfgoed inzake de verwaarlozing van het kasteeldomein;
- de vaststelling dat de eerste beklaagde deze raadgeving niet heeft opgevolgd nu hij op 28 oktober 2015 aangemaand werd om instandhoudingswerken aan het kasteel en de tuin uit te voeren; dat hij ook daaraan geen afdoende gevolg verleende aangezien er een tweede aanmaning volgde op 22 maart 2017;
- de vaststellingen van de inspecteur Onroerend erfgoed dat het domein steeds verder ontsierd werd zoals onder meer vastgesteld tijdens het tegensprekelijk plaatsbezoek van 17 maart 2017,
- de vaststelling van 25 november 2019 waarbij de toezichthouder vaststelde dat er afval werd verwijderd maar dat het gevaarlijk afval, waaronder gebroken stukken asbesttegels en een verweerde golfplaat met asbestvezels en allerlei plastic en materialen nog steeds onbeheerd op het domein werden achtergelaten;
- de vaststellingen van 19 februari 2021 dat deze toestand bleef aanhouden en dat de site een algemene indruk van verwaarlozing had; dat er onder meer containers met

gemengd en niet gesorteerd afval stonden; dat in een beuk een uitholling werd gemaakt teneinde materiaal voor automatisatie van de poort te kunnen plaatsen, dat het dennenbos en de poel verwaarloosd werden, de vaststelling dat de gevelafwerking van het kasteel afbrokkelde en dat er een verroeste balustrade was;

- de vaststelling van 20 april 2021 dat er nog steeds asbesthoudende tegels zijn waarvan de asbest vrijkwam door de slechte staat van de tegels;
- de verklaring van de eerste beklaagde op 2 juli 2021 waarin hij deze vaststellingen niet betwiste maar zijn verantwoordelijkheid minimaliseerde door te stellen dat het om omvangrijke werken ging, dat er geen vogels in het kasteel binnen konden vliegen en dat hij in het bos de natuur zijn gang laat gaan en dat het afval afkomstig zou zijn van wandelaars;
- de resultaten van de nacontrole op 29 april 2022 waaruit blijkt dat er geen verder herstel werd uitgevoerd en dat het afval verspreid over het terrein bleef toenemen;
- de vaststelling dat er geen enkel gevolg werd gegeven aan de herstelmaatregel zodat uiteindelijk een besluit met bestuurlijke maatregelen diende te worden opgelegd op 13 februari 2023 waarbij aangedrongen werd op spoedig herstel gelet op de reële milieuschade en waaraan de eerste beklaagde grotendeels gevolgd verleende;

zijn de feiten onder de tenlastelegging A1 en A2 met de daarin voorziene incriminatieperiode bewezen.

Toerekening

Op 31 juli 2018 trad de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft in werking. Artikel 2 van die wet verving artikel 5 van het Strafwetboek. Daarmee werd de decumulregeling van het tweede lid van artikel 5 afgeschaft. Artikel 5 Strafwetboek bepaalt:

Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.

Het oude artikel 5 bevatte een strafuitsluitende verschoningsgrond ten gunste van de persoon die de minst zware fout had begaan wanneer het misdrijf niet wetens en willens werd gepleegd.

Gelet op artikel 2 Strafwetboek blijft wat betreft feiten gepleegd vóór 31 juli 2018 onder de decumulregel van toepassing als meest gunstige toestand voor de beklaagde die de fout niet wetens en willens zou hebben gepleegd en evenmin de 'zwaarste fout' pleegde.

Krachtens het oude artikel 5 Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

De gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd.

Cumulatie in de vervolging van rechtspersonen en natuurlijke personen is mogelijk. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden (art. 5, tweede lid, Sw.).

De eerste als tweede beklaagde zijn strafrechtelijk verantwoordelijk voor de bewezen verklaarde misdrijven onder de tenlasteleggingen A1 en A2. De tweede beklaagde is blijkens de gegevens van het strafdossier en kadastrale legger de eigenares van het kasteeldomein, haar maatschappelijke benaming treft: " en bovendien blijkt uit artikel 3 van haar vennootschapsdoel wel zeer concreet dat zij in eigen naam en voor eigen rekening instaat voor onder meer *"A/Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichting met betrekking tot onroerende goederen (...); onderhouden (...) van onroerende goederen (...) alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit voorwerp in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de roerende en onroerende goederen te bevorderen"*. De gepleegde misdrijven hebben dan ook een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel van de tweede beklaagde of de waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd. Ook de rechtspersoon is dus strafrechtelijk verantwoordelijk.

De eerste beklaagde verklaarde verder de enige zaakvoerder van de tweede beklaagde te zijn. Hij pleegde het misdrijf wetens en willens.

Ook voor de feiten gepleegd na 31 juli 2018 zijn de eerste en de tweede beklaagde beiden strafrechtelijk aansprakelijk. De tweede beklaagde is de eigenares van het kasteeldomein en heeft jarenlang nagelaten om activa vrij te maken om investeringen aan het kasteel en het bijhorende domein te verrichten waardoor zij tekortkwam aan haar onderhouds- en instandhoudingsplicht. De eerste beklaagde is de enige zaakvoerder van de tweede beklaagde en pleegde de feiten wetens en willens. De beide beklaagden hebben diverse aanmaningen van de bevoegde inspectie van Onroerend Erfgoed tot het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken genegeerd.

Het gegeven dat de tweede beklaagde geen aanmaning ontving is daarbij niet relevant. De tweede beklaagde ontving immers samen met de eerste beklaagde (die haar zaakvoerder is) een afschrift van de opgestelde proces-verbalen dd. 19 februari 2021 en 19 mei 2022 (milieudienst gemeente) alsook werd het besluit met bestuurlijke maatregelen van 13 februari 2023 zowel aan de eerste als aan de tweede beklaagde betekend. De tweede beklaagde kan dan ook niet ernstig voorhouden dat het kenniselement omtrent de vastgestelde gebreken in haar hoofd niet bewezen zou zijn. De feiten werden wel degelijk gepleegd voor haar rekening. Er werd immers reeds gedurende meerdere jaren, reeds sedert 16 maart 2015, geen afdoende investeringen gedaan om te voorzien in het onderhoud en de

instandhouding van het kasteeldomein dat definitief beschermd is ingevolge het Beschermingsbesluit van 15 oktober 1974, terwijl er nochtans afdoende activa in het vermogen van de tweede beklaagde voorhanden was zoals dit blijkt uit de motivering van de bestuurlijke maatregel van 13 februari 2023. Bovendien zou zelf een gebrek aan activa (wat zo niet was) de tweede beklaagde niet ontslaan van haar plicht tot onderhoud en instandhouding van het kasteeldomein waarvan zij de exclusieve eigenares is.

De feiten onder de tenlastelegging A1 en A2 zoals gekwalificeerd en met de daarin voorziene incriminatieperiode zijn dan ook bewezen in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde.

Tenlastelegging B

Onder deze tenlastelegging worden de eerste en de tweede beklaagde als mededaders vervolgd voor het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor de opslag van allerlei materialen, materiaal of afval zonder omgevingsvergunning met de verzwarende omstandigheid dat de feiten gepleegd werden in het kader van de uitoefening van hun beroep. De ten laste gelegde periode betreft de periode van 18 mei 2022 tot en met 28 april 2023.

De eerste beklaagde verwijst ook hier naar de argumentatie van de tweede beklaagde in haar conclusies. De tweede beklaagde vraagt de vrijspraak voor deze tenlastelegging daar het gaat over een sluikstort door derden op het onbewoonde kasteeldomein.

De rechtbank volgt dit niet. Uit de incriminatieperiode voorzien bij deze tenlastelegging en uit de omschrijving van de ten laste gelegde feiten onder deze tenlastelegging met verwijzing naar de stukken 1-14 “van PV” waarbij met “PV” bedoeld wordt (in plaats van EG).

blijkt dat het gaat om de opslag van allerlei afval en materialen waaronder afvalcontainers, achtergelaten kabels, bloempotten, een defecte grasmaaier, achtergelaten containers gevuld met afval, een achtergelaten chemisch toilet en een werfwagen en achtergelaten diverse bouwmaterialen. Dit betreft duidelijk afval afkomstig van de initieel aangevatte maar niet verdergezette afbraak- en bouwwerken van het kasteel.

Zelf indien bepaald afval afkomstig zou zijn van sluikstort door wandelaars dan nog was het de plicht van de eerste en de tweede beklaagde om dit afval op te ruimen en op een legale wijze te verwijderen. Met achterlaten van afvalstoffen wordt immers niet alleen het storten zelf, maar ook het verzuim om het gedepondeerde afval te verwijderen bedoeld.

Door dat niet te doen en het afval jarenlang gewoon te laten liggen, hebben de eerste en de tweede beklaagde als mededaders de grond gewoonlijk gebruikt voor de opslag van allerlei afval en materialen.

De rechtbank steunt zich voor de bewezenverklaring van deze tenlastelegging tevens op de gegevens opgenomen in het PV van milieudienst van 19 mei 2022 waaruit blijkt dat er buiten op het perceel twee verweerde zitmaaimachines stonden waaruit olie lekte op onbedekte bodem, alsook een blauwe container dat voor vier-vijfde gevuld was met gemengd afval waaronder een verroeste microgolfoven op onbedekte bodem, divers afval waaronder een kapot toilet, een verweerde badkuip en metalen wc-container en dertigtal metalen verroeste staven, een kapotte en verroeste constructie voor een hangmat, rolluiken, een lavabo,...

De feiten onder deze tenlastelegging zoals gekwalificeerd en met de daarin voorziene incriminatieperiode zijn dan ook bewezen in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde.

De tweede beklaagde is de eigenares van het kasteeldomein en heeft op een bewuste wijze de grond van het domein gebruikt voor de illegale opslag van allerlei afval en liet na de nodige activa vrij te maken om investeringen te verrichten teneinde het afval op een legale wijze te verwijderen. De eerste beklaagde is de enige zaakvoerder van de tweede beklaagde en pleegde de feiten wetens en willens nu heel wat aanmaningen van zowel de bevoegde inspectie van Onroerend Erfgoed en de milieudienst genegeerd werden.

Ook de verzwarende omstandigheid dat de beklaagden handelden als personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen bouwen is bewezen. Zij pleegden als vastgoedbedrijf en zaakvoerder van dit bedrijf, dit is als professionelen in vastgoed, het bewezen verklaarde basismisdrijf. Van dergelijke personen wordt terecht een grotere kennis en voorzichtigheid verwacht. De eerste en de tweede beklaagde hebben dit flagrant genegeerd.

Tenlastelegging C

De eerste en de tweede beklaagde worden onder deze tenlastelegging vervolgd om als exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit de algemene, sectorale of bijzondere milieuvoorwaarden niet te hebben nageleefd, meer bepaald een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 6.4.01 §1 Vlarem II namelijk door als eigenaar van _____, dit onroerend goed te hebben laten verkommeren zodat de dakbedekking in asbesttegels afbrokkelt en contamineert met de omgeving. De ten laste gelegde periode betreft de periode van 18 mei 2022 tot en met 28 april 2023.

Terecht argumenteert de tweede beklaagde dat zij geen ingedeelde inrichting betreft die werken heeft uitgevoerd met asbest in de zin van artikel 6.4.0.1 §1 Vlarem II en ook geen werken heeft verricht met asbesthoudende producten als ingedeelde inrichting waarbij desgevallend de nodige maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu worden verminderd en voorkomen.

De rechtbank is verplicht aan de feiten die haar voorgelegd worden, een correcte kwalificatie te geven.

Op basis van de gegevens van het strafdossier, stelt de rechtbank vast dat de feiten onder de tenlastelegging C geherkwalificeerd moeten worden naar een inbreuk op artikel 12 § 4 Materialendecreet hetwelk bepaalt: *“De natuurlijke persoon of rechtspersoon die asbesthoudende materialen beheert, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden genomen om het gevaar voor de gezondheid van de mens of voor het milieu, meer bepaald het risico voor water, luchten bodem te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken”*. Door deze herkwalificatie worden de ten laste gelegde feiten onder deze tenlastelegging niet gewijzigd.

De eerste en de tweede beklaagde werden op de inleidingszitting van 3 juni 2025 in kennis gesteld van deze mogelijke herkwalificatie en konden dienaangaande standpunt innemen.

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de zitting van 3 februari 2026 en in het bijzonder gelet op:

- de vaststellingen van 20 april 2021 van de inspecteur onroerend erfgoed van het Vlaamse Departement Omgeving waarbij toen reeds de slechte staat van de asbesthoudende geveltegels van het kasteel opgemerkt werden;
- de gelijklopende vaststellingen van 18 mei 2022 van de milieudienst van de gemeente met name dat aan de noordwestelijke gevel van het kasteel asbesthoudende cementtegels in slechte staat hingen en dat met het blote oog vastgesteld kon worden dat verschillende van deze tegels gebroken waren en overige asbesthoudende tegels reeds verweerd waren;
- de opgelegde bestuurlijke maatregel op 13 februari 2023 waarbij onder meer opgelegd werd om de gebroken cementtegels aan de gevel van het kasteel te verwijderen alsook de verwijdering van alle kleine stukjes cementtegels die in het gras lagen te doen verwijderen door een erkende asbestverwijderaar waaraan de beklaagden uiteindelijk gevolg hebben verleend;

zijn de feiten – zoals geherkwalificeerd – met de voorziene incriminatieperiode bewezen in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde.

De tweede beklaagde is de eigenares van het kasteeldomein en heeft lange tijd (meerdere jaren) gewacht om de nodige maatregelen te nemen om de kapotte asbesthoudende tegels op een legale wijze te verwijderen en te doen afvoeren. Het is pas na het opleggen van een bestuurlijke maatregel, onder de dreiging van het opleggen van dwangsommen, dat de eerste en de tweede beklaagde het asbesthoudend afval verwijderd hebben. De eerste beklaagde is de enige zaakvoerder van de tweede beklaagde en pleegde de feiten wetens en willens.

De eerste en de tweede beklaagden zijn dan ook beiden strafrechtelijk aansprakelijk voor de bewezen verklaarde feiten zoals geherkwalificeerd onder de tenlastelegging C.

Tenlastelegging D

Onder de tenlastelegging D wordt de eerste beklaagde vervolgd voor het slopen van de dragende gewelven, tussenmuren en een aanbouw te . De ten laste gelegde periode betreft 19 februari 2021.

De eerste beklaagde gedraagt zich naar de wijsheid van de rechtbank.

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de zitting van 3 februari 2026 en in het bijzonder gelet op:

- de vaststellingen van de dienst toezicht waaruit blijkt dat de eerste beklaagde, die de eigenaar van het gebouw is, zonder omgevingsvergunning dragende gewelven, tussenmuren en een aanbouw heeft gesloopt waardoor de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kwam en burens daarvoor klacht neerlegden;
- het burgemeestersbevel van 28 juni 2021 waaruit blijkt dat er effectief dringende veiligheidswerken opgelegd werden en dit in het kader van de openbare veiligheid nu er gevaar was voor stabiliteitsproblemen ingevolge het inklinken van de zijdelingse muren met de burens;

zijn de feiten onder de tenlastelegging D, met de daarin voorziende incriminatieperiode

dewelke niet betwist werd door de eerste beklaagde, bewezen.

De eerste beklaagde argumenteert in conclusie dat hij voor de werken beroep deed op aannemer Demir Bouw en dat deze aannemer nagelaten heeft de verdere opbouw te doen en voldoende schoringswerken te voorzien. Op 11 juli 2023 zou deze aannemer failliet gegaan zijn. Deze argumentatie is niet relevant nu blijkt dat de eerste beklaagde niet over een voorafgaande omgevingsvergunning beschikte om deze verbouwingswerken uit te voeren of te doen uitvoeren door derden. Bovendien blijkt uit het schrijven van architect dat de eerste beklaagde op eigen houtje begonnen was met de verbouwingswerken terwijl de plannen en het bouwaanvraagdossier niet klaar waren.

De feiten onder de tenlastelegging zijn dan ook bewezen in hoofde van de eerste beklaagde.

Ook de verzwarende omstandigheid dat de eerste beklaagde handelde als persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen bouwt, is bewezen. De rechtbank verwijst daarbij naar de motivering opgenomen onder de tenlastelegging A.

Tenlastelegging E1 tot en met E4

x. De eerste beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur en/of het ter beschikking stellen van vier niet conforme woningen gelegen in het pand met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de tenlasteleggingen E1, E2 en E3 in zoverre gepleegd voor 1 januari 2021 strafbaar werden gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking. Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag: *‘Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.’*

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VWC2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont. Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.”

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van vóór 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

x. Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de eerste beklaagde maar veroordeeld kan worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De rechtbank stelt vast dat het strafdossier geen vaststellingen van de wooninspectie bevat van voor 1 januari 2021.

De rechtbank kan dan ook de oude en de technische verslagen niet met elkaar vergelijken.

Bij gebrek aan bewijs zal de rechtbank de eerste beklaagde vrijspreken voor de feiten onder de tenlasteleggingen E1, E2 en E3 voor zover gepleegd vóór 1 januari 2021.

x. Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie op 30 september 2021 waarbij vastgesteld werd dat:

- woning geen geldig EPC attest had en deze woning ongeschikt werd verklaard wegens 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard en waarbij vastgesteld werd dat geen kleine gebreken in categorie 1 waren, 1 ernstig gebrek was in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie 3 meer bepaald werd een tekortkoming aan de sanitaire functie in de badkamer vastgesteld omdat de

badkamer met toilet een vouwdeur heeft met kunststof lamellen en deze deur onvoldoende afsluitend was tussen het toilet en een lokaal met woonfunctie; de vaststelling dat er zich in de badkamer een niet – mechanisch beschermd (waterdicht) verlichtingstoestel bevond in de beschermde zone van het bad en de vaststelling dat de zekeringskast open delen had maar geen aanraakbare delen onder stroom en dat er vochtschade was aan het lavabomeubel;

- woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard wegens 2 kleine gebreken in categorie 1, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek in categorie 3 meer bepaald was er lichte schimmelvorming aan het plafond van de leefruimte aan de voorgevel, vochtschade in de voorste slaapkamer en tussenmuur van de badkamer, risico op elektrocutie in de badkamer en was er geen geldig EPC voor de woning en kon de aanwezigheid van dakisolatie niet worden vastgesteld;
- woning ongeschikt werd verklaard wegens 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken in categorie III, meer bepaald was er geen geldig EPC voor de woning en was er geen fornuis in de keuken aanwezig en liep de lavabo in de badkamer moeilijk door;

en gelet op de verklaringen van de huurders van deze woningen zoals hoger weergegeven en waaruit tevens de niet conforme staat van de woningen kan blijken;

zijn de feiten onder de tenlastelegging E1 tot en met E4 bewezen. Gelet op de aard van de vastgestelde gebreken oordeelt de rechtbank dat deze gebreken reeds langer aanwezig waren dan de dag waarop deze vastgesteld zodat aangenomen kan worden woning 19 reeds niet conform was vanaf 1 januari 2021 en woningen 31 en 35 niet conform en onbewoonbaar waren vanaf 1 januari 2021.

De eerste beklaagde wordt vrijgesproken voor de volgende periodes:

- tenlastelegging E1: de periode van 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2020
- tenlastelegging E2:: de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2020
- tenlastelegging E3: de periode van 1 april 2016 tot en met 31 december 2020

nu voor deze periodes geen vaststellingen van de wooninspectie voorleggen op grond waarvan de rechtbank een vergelijking kan maken.

De feiten onder de tenlastelegging E4 zijn bewezen voor de vervolgde incriminatieperiode van 1 mei 2021 tot en met 30 september 2021.

De eerste beklaagde argumenteert in zijn conclusies dat het enkel glas geen dubbel glas betrof maar wel zeer dik glas en dat de syndicus de isolatiewerken aan het dak zou hebben “besteld” maar dat deze werken niet werden uitgevoerd. Geen van deze argumentatie is relevant en weerlegt de objectieve vaststellingen van de wooninspectie niet dat er geen geldig EPC attest voorhanden was voor de woningen . De eerste beklaagde diende over geldige EPC attesten te beschikken bij aanvang van de huur. Ook wanneer een aangestelde aannemer de werken niet uitvoerde, was het aan de eerste beklaagde om als eigenaar en verhuurder van het pand deze aannemer of een andere aannemer aan te stellen om de nodige werken uit te voeren.

De argumentatie van de eerste beklaagde in conclusies dat de overige problemen van beperkte aard waren volgt de rechtbank eveneens niet nu de woning en en zelf onbewoonbaar

werden verklaard hetgeen wijst op ernstige gebreken die de veiligheid en gezondheid van de bewoners in het gedrang kan brengen.

De overige in conclusies ontwikkelde argumenten zijn niet van aard om de vaststellingen van de wooninspectie te ontkrachten.

De feiten van het verhuren van niet conforme woningen hebben zich voor elk van de vier woningen opgesomd onder de tenlasteleggingen E voorgedaan. De verzwarende omstandigheid van artikel 3.36,1° Vlaamse Codex Wonen is dan ook bewezen in hoofde van de eerste beklaagde en werd ten andere door hem niet betwist.

Straftoemeting

De strafmaat

De rechtbank stelt vast dat de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging A1, A2, B, C (zoals geherkwalificeerd), D en E1 (voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021), E2 (voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021), E3 (voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021) en E4, in hoofde van de eerste beklaagde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen, met name deze van het zwaarst bestraft misdrijf.

De rechtbank stelt vast dat de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging A1, A2, B en C (zoals geherkwalificeerd) in hoofde van de tweede beklaagde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen, met name deze van het zwaarst bestraft misdrijf.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden, de eventuele strafverzwarende factoren, de doelen van de straf zoals bepaald in artikel 7, §2 Sw. en de persoonlijkheid van de eerste en de tweede beklaagde zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet de beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

Bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat, streeft de rechtbank de volgende doelen na rekening houdend met eventuele ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving:

- 1° het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;
- 2° het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;
- 3° het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader;

4° het beschermen van de maatschappij.

De door de eerste en de tweede beklaagde gepleegde en bewezen verklaarde misdrijven onder de tenlasteleggingen A1, A2, B en C (zoals geherkwalificeerd) zijn bijzonder laakbaar. De beklaagden betreffen professionals in vastgoed maar bekommerden zich totaal niet om de bescherming van het kasteeldomein en landhuis “Hemelrijk” in het algemeen belang. Het kasteel met park dat gelegen is in een cultuurhistorisch landschap en beschermd is omwille van de erfgoedwaarden, wordt door de beklaagden reeds jarenlang verloederd en verwaarloosd. De beklaagden trekken zich niets aan van de onderhouds- en instandhoudingsplicht die op hen rust. Op die manier handelen is bijzonder egoïstisch en kortzichtig. Zij brachten onherroepelijke schade toe aan onroerend erfgoed. De beklaagden brachten bovendien effectief milieuschade toe door de asbesthoudende tegels aan de gevel van het kasteel te laten afbrokkelen en te doen vallen op de grond en te laten liggen, waardoor de asbesthoudende deeltjes in het milieu terecht konden komen. Bovendien gebruiken de beklaagden het terrein op een onvergunde wijze voor de opslag van allerlei afval en materialen waardoor het geheel een zeer verwaarloosde indruk gaf. Tot op vandaag tonen de beklaagden niet aan dat zij tot herstel zijn overgegaan. Dergelijke houding kan niet worden getolereerd en dient op een passende wijze te worden bestraft teneinde de beklaagden tot een gedragswijziging aan te zetten.

De rechtbank tilt bovendien zwaar aan het gegeven dat de eerste beklaagde reeds eerder veroordeeld werd door de correctionele rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Gent op 16 oktober 2018 wegens identieke inbreuken op hetzelfde kasteeldomein. De rechtbank leest in dit vonnis dat het ook toen reeds ging over de illegale opslag van diverse afvalstoffen waaronder plastic, defecte en verweerde elektrot toestellen en autowrakken,...

Ondanks zijn veroordeling toen tot betaling van een effectieve geldboete van 500 euro (gebracht op 4.000 euro) en zijn veroordeling tot het uitvoeren van het herstel door de verwijdering van alle afval gekoppeld aan de verbeurte van een dwangsom van 50 euro, blijkt de eerste beklaagde daar geen gevolg te hebben aan verleend.

De eerste beklaagde is bovendien eigenaar van twee panden in waarbij hij zich tevens niets aantrekt van de geldende regelgeving terzake.

Zo blijkt hij de dragende gewelven, tussenmuren en de aanbouw van het pand gelegen aan de op zeer onvakkundige wijze te hebben gesloopt waardoor er sprake was stabiliteitsproblemen van het gebouw. Hij liet het gebouw in die staat achter. Het spreekt voor zich dat dit een reële gevaarsituatie creëerde voor de naastliggende panden in de waar heel wat jongeren komen om uit te gaan. Er was uiteindelijk een burgemeestersbesluit nodig teneinde de eerste beklaagde ertoe aan te zetten dringende herstel- en stabiliteitswerken uit te voeren.

Daarnaast verhuurde de eerste beklaagde vijf niet conforme woningen in een groot pand in de in het centrum van

De eerste beklaagde dient te beseffen dat de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid onder meer het waarborgen beoogt van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en –

vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De eerste beklaagde heeft maar liefst vier niet conforme woningen verhuurd zonder zich te bekommeren over de veiligheid, gezondheid en comfort voor zijn huurders. Ook deze feiten zijn verwerpelijk en dienen passend gestraft te worden.

De eerste beklaagde is thans jaar oud en heeft een ongunstig strafverleden. Hij werd in het verleden 9 keer veroordeeld door de Politierechtbank. Hij liep meerdere correctionele veroordelingen op wegens inbreuken op de milieuvergunning, agressiedelicten en belaging en inbreuken op het (voormalige) afvalstoffendecreet. Hij komt wel nog in aanmerking voor het gemeenrechtelijk uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing. Deze beklaagde verzoekt de rechtbank bij het bepalen van de strafmaat rekening te houden met de financiële lasten die op hem wegens ingevolge leegstandsbelastingen of belastingen op ongeschiktheid en de kosten die hij in de komende weken en maanden zou maken. De rechtbank wijst de eerste beklaagde erop dat hij als zaakvoerder van de tweede beklaagde nagelaten heeft om jarenlang investeringen te doen met het oog op het onderhoud en de instandhouding van het onroerend erfgoed Kasteel Hemelrijck waardoor er zich schade aan dit onroerend erfgoed en kasteeldomein heeft gemanifesteerd en er zich thans evident grote kosten opdringen voor het herstel en de instandhouding. Aangezien het ingevolge de bewezen verklaarde misdrijven in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde is dat zij zich thans geconfronteerd zien met de financiële gevolgen ervan, kan de rechtbank er bezwaarlijk rekening mee houden bij het bepalen van de strafmaat.

De strafmaat dient er immers op gericht te zijn om een herhaling van de feiten te voorkomen en de eerste en de tweede beklaagde ertoe aan te sporen de geldende regelgeving te, allen tijde na te leven in plaats van bestuurlijke bevelen en burgemeestersbesluiten af te wachten alvorens investeringen te verrichten.

De tweede beklaagde beschikt nog over een blanco strafverleden. De tweede beklaagde verzoekt in ondergeschikte orde een loutere schuldigverklaring uit te spreken dan wel haar de gunst van de opschorting toe te staan.

De rechtbank stelt vast dat de tweede beklaagde geen schending van de redelijke termijn opwerpt op grond waarvan de eenvoudig schuldigverklaring desgevallend uitgesproken zou kunnen worden. De rechtbank stelt ook ambtshalve geen overschrijding van de redelijke termijn in hoofde van de tweede beklaagde vast. Er zijn derhalve geen redenen om de eenvoudig schuldigverklaring uit te spreken.

De rechtbank gaat tevens niet in op de vraag van de tweede beklaagde om haar de gunst van de opschorting toe te kennen. Het strafdossier toont aan dat de tweede beklaagde jarenlang het onroerend patrimonium waarvan zij eigenares is heeft laten verloederen en verkommeren en geen enkele concrete investering heeft gedaan om het kasteeldomein en landhuis te onderhouden of in stand te houden zoals het hoort terwijl zij daartoe nochtans over de nodige financiële middelen beschikt. De gunst van de opschorting zou de tweede beklaagde absoluut niet tot het vereiste schuldinzicht brengen en niet van aard zijn om haar ertoe aan te zetten zich in de toekomst te schikken naar de geldende regelgeving in onze maatschappij.

Bovendien heeft de tweede beklaagde op vandaag nog steeds geen uitvoering gegeven aan de herstellvordering. Zij legt thans een voorstudie voor inzake een geplande renovatie van

doch uit de e-mail van 27 januari 2026 van haar zaakvoerder, zijnde de eerste beklaagde, gericht aan de advocaten blijkt dat er nog maar zeer recent met name op 7 januari 2026 een overleg met conservatiearchitect plaats vond en dat er nog een overleg met diverse instanties gepland moet worden. Deze stappen zijn duidelijk genomen onder druk van de huidige correctionele procedure.

De rechtbank stelt verder vast dat daar waar de eerste beklaagde in zijn mail van 27 januari 2026 schrijft: *“de bijhorende e-mails voeg ik toe in bijlage als bewijs”* (stuk 1 tweede beklaagde) ook deze mails niet gevoegd werden. Het is dan ook ten eerste de vraag in hoeverre de beklaagden het herstel effectief ter harte zullen nemen. Op grond van deze vaststelling gaat de rechtbank dan ook niet in op de vraag van de tweede beklaagde om de behandeling van de herstellvordering samen met de strafvordering lastens haar op vaste datum uit te stellen teneinde de voorgehouden voortgang van de werken op te volgen. Dit zou andermaal een ontoelaatbaar vertragsmaneuver zijn.

De rechtbank legt ten aanzien van de eerste en de tweede beklaagde de hierna bepaalde effectieve geldboetes op teneinde een herhaling van de feiten te voorkomen en hen beide ertoe aan te zetten zich te schikken naar geldende normen en regels in onze samenleving.

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor de feiten E1, E2, E3 en E4 begroot op 103.075,4 euro. Nu enkel de eerste beklaagde voor deze tenlasteleggingen vervolgd wordt, kan deze vordering enkel gericht zijn ten aanzien van de eerste beklaagde.

Gelet op de vrijspraak van de eerste beklaagde voor de tenlastelegging E1 wat betreft de periode van 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2020; de tenlastelegging E2 wat betreft de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2020 en de tenlastelegging E3 de periode van 1 april 2016 tot en met 31 december 2020; kan de verbeurdverklaring voor deze periodes niet opgelegd worden.

Wat betreft de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging E4 blijkt dat huurder verklaarde dat hij noch de huurwaarborg noch de huur heeft betaald aan de eerste beklaagde. Nu de eerste beklaagde geen huur heeft ontvangen heeft, heeft hij geen vermogensvoordelen genoten zodat de vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in zoverre geënt op de tenlastelegging E4 lastens de eerste beklaagde ongegrond is.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de eerste beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkreeg.

Voor de berekening ervan moet geen rekening worden gehouden met kosten die gemaakt

werden om de illegale vermogensvoordelen te bekomen.

De rechtbank zal de door de eerste beklaagde geïnde huurgelden voor de woningen en die niet conform en onbewoonbaar werden verklaard, verbeurd verklaren voor de bewezen verklaarde periode vanaf 1 januari 2021.

Het kan immers principieel niet aanvaard worden dat de veroordeelde in het bezit gelaten wordt van de voordelen of winsten die hij uit het verhuren van niet conforme woningen haalde en dit gedurende meerdere maanden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers die wel de wet naleven bij het verhuren van woningen, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring dringt zich op lastens de eerste beklaagde voor de woningen 31 (tenlastelegging E2) en 35 (tenlastelegging E3) telkenmale voor de bewezen periode van 1 januari 2021 tot 30 september 2021, zijnde 9x 590 euro per maand zijnde 5.310,00 euro voor tenlastelegging E2 en 9x 783 euro zijnde 7.047,00 euro voor tenlastelegging E3.

De rechtbank gaat niet in op de vordering tot verbeurdverklaring van de huurgelden voor de woning onder de tenlastelegging E1 gelet de eerder beperkte vastgestelde gebreken. Dit zou tot een overbestrafing leiden in hoofde van de eerste beklaagde.

HET HERSTEL

Het herstel op vordering van de inspecteur onroerend erfgoed

x. De rechtbank stelt vast dat het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 op 1 april 2026 in werking is getreden. De gerechtelijke herstelprocedure wordt sinds 1 april 2026 geregeld door het Kaderdecreet van 14 juli 2023 over de handhaving van Vlaamse regelgeving (hierna 'Kaderdecreet').

Artikel 105, §4 van het voornoemde Kaderdecreet voorziet echter een overgangsregeling: *"Publieke herstellvorderingen die bij het parket regelmatig zijn ingeleid of bij de rechter aanhangig zijn gemaakt voor dit decreet op de Vlaamse regelgeving in kwestie van toepassing werd, worden beoordeeld volgens de regels van dit decreet, zonder dat de herstellvordering moet worden hernomen of de motivering ervan moet worden aangepast."*

Nu de herstellvordering van de inspecteur onroerend erfgoed reeds voor 1 april 2026 regelmatig werd ingeleid bij het parket, met name op 29 april 2022, moet de herstellvordering niet worden aangepast.

x. Artikel 11.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat de rechtbank naast de straf op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed het integrale herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade beveelt.

Als geen feitelijk herstel in een originele, goede staat mogelijk is en een gehele of gedeeltelijke reconstructie, al dan niet aangevuld met of vervangen door complementaire maatregelen, volgens het met redenen omklede oordeel van de inspecteur Onroerend Erfgoed evenmin mogelijk is of minstens niet opportuun is, beveelt de rechter een integraal herstel door de vergoeding van de schade die het algemeen belang heeft opgelopen door de vernietiging van erfgoedwaarden, zo nodig aangevuld met maatregelen die verdere schade moeten voorkomen.

Door het niet naleven van de bijzondere voorschriften voor onderhoud en instandhouding en het niet respecteren van het actiefbehoudsbeginsel is de schade aan kasteel en het bijhorend domein als beschermd monument een feit.

De schade kan evenwel nog feitelijk hersteld worden in een goede, originele staat door het uitvoeren van werkzaamheden zoals gevorderd in de herstellvordering en aangevuld met de gevorderde complementaire maatregelen.

De rechtbank gaat niet in op de vraag van de tweede beklaagde om de beoordeling van de herstellvordering uit te stellen. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt immers dat reeds elf jaar geleden een eerste raadgeving ingevolge vastgestelde verwaarlozing van het kasteeldomein door het Agentschap Onroerend Erfgoed aan de eerste beklaagde werd gegeven en dat de eerste beklaagde reeds sedert 28 oktober 2015 aangemaand werd om de nodige instandhoudingswerken aan het kasteel en de nodige onderhouds- en herstellwerkzaamheden aan het schrijnwerk van de ramen en deuren en de tuin uit te voeren.

Ook de thans zeer beperkte stukken door de tweede beklaagde voorgelegd inzake de voorstudie voor de renovatie van het kasteel waarborgen niet de effectieve bereidheid in hoofde van de beklaagden om effectief gevolg te verlenen aan het gevorderde herstel. Er werden immers op de zitting van 5 mei 2026 geen stukken voorgelegd waaruit kan blijken dat deze voorstudie en besprekingen effectief plaats vinden of binnenkort plaats zullen vinden.

Enkel het effectief opleggen van het herstel zal de beklaagden moeten aanmoedigen om het herstel thans effectief uit te voeren.

De rechtbank zal dan ook de eerste en de tweede beklaagde elk veroordelen tot het herstel zoals gevorderd en zoals bepaald in het beschikkend gedeelte van het vonnis.

Nu zowel de eerste als de tweede beklaagde in het verleden talmden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet – uitvoering van de voorlopige instandhoudingswerken en/of niet-uitvoering van de reële herstellmaatregelen binnen de gestelde termijn.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de eerste en de tweede beklaagde om tot herstel over te gaan. Rekening houdend met de omvang van de uit te voeren herstellwerken en de maximale termijn dewelke de rechtbank in toepassing van artikel 11.4.2 1^olid Onroerenderfgoeddecreet kan opleggen, voorziet de rechtbank in een herstelltermijn van 6 maanden voor de instandhoudingswerken, de directe en complementaire maatregelen voor de beschadigde beuk. De rechtbank kent de maximale

termijn van 36 maanden toe voor het definitief herstel van de erfgoedwaarden van het landhuis (of kasteel) en de halfjaarlijkse controle, evaluatie en mogelijke bijkomende maatregel.

De zeer lange tijd sedert dewelke de eerste en de tweede beklaagde al konden overgaan tot het uitvoeren van het herstel en de ruime termijn welke hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de veroordeelden pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de inspecteur Onroerend Erfgoed om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien wanneer de beklaagden dit niet zelf binnen de gestelde termijn zouden doen en dit op grond van artikel 11.4.4 Onroerenderfgoeddecreet.

De rechtbank wijst de eerste en de tweede beklaagde erop dat zij conform artikel 11.4.5 Onroerend-erfgoeddecreet de plicht hebben om een vrijwillig herstel onmiddellijk te melden aan de inspecteur Onroerend Erfgoed.

Gelet op de ernst van de bewezen verklaarde misdrijven en de reeds vaststaande schade aan het Onroerend Erfgoed beveelt de rechtbank de uitvoerbaarheid bij voorraad wat betreft dit opgelegde herstel in hoofde van elke beklaagde.

Het eventuele ambtshalve herstel voor de feiten onder de tenlastelegging B en D

De rechtbank kan op grond van artikel 6.3.1 §1 VCRO het ambtshalve herstel bevelen voor de bewezen verklaarde feiten onder de tenlasteleggingen B en D.

De rechtbank stelt vast dat het verwijderen van het afval en materieel (tenlastelegging B) reeds deel uitmaakt van de herstellordering van de inspecteur onroerend erfgoed zodat een apart herstel hiervoor niet opgelegd dient te worden.

Wat betreft de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging D stelt de rechtbank vast dat het strafdossier geen herstellordering van bevat. Nu de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging D reeds dateren van dan vijf jaar geleden en bij gebrek aan recente informatie over de huidige staat van het pand of een eventuele inmiddels verleende omgevingsvergunning, acht de rechtbank het niet opportuun thans ambtshalve enig herstel te bevelen.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van

De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging E4 staan in oorzakelijk verband tot de door deze burgerlijke partij geleden schade. De eerste beklaagde is

aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 2.063,23 euro lastens de eerste beklaagde uit hoofde van materiële en morele schade. Dit bedrag bestaat uit 1.000,00 euro meubels (zetel, bed, keukenfornuis, kledij) dewelke hij niet meer teruggekregen zou hebben. De rechtbank stelt evenwel vast dat de burgerlijke partij hiervan niet het minste bewijs aanreikt. Aldus worden geen foto's of aankoopfacturen/kassatickets van deze meubels en ander gerief voorgelegd. Er worden tevens geen stukken voorgelegd waaruit blijkt dat de burgerlijke partij de eerste beklaagde heeft aangemaand om terug in het bezit van deze persoonlijke voorwerpen te komen, hetgeen nochtans verwacht zou kunnen worden nu deze meubels zijn beweerd eigendom betreffen. Deze vordering wordt dan ook afgewezen als ongegrond bij gebrek aan bewijs.

De vordering begroot op 150 euro voor de administratiekosten en achternageloop meer de vergoedende intresten vanaf 1 mei 2021 kunnen worden toegekend. Uit het dossier en de stukken voorgelegd door de burgerlijke partij blijkt dat hij de eerste beklaagde meermaals vroeg om herstellingen in de woning uit te voeren dewelke verband hielden met de geschiktheid van de woning. Voor de opvolging hiervan en het achternageloop kan het bedrag van 150 euro worden toegekend.

De kosten begroot op 163,23 euro voor het verbruik van elektriciteit na oktober 2021 is ongegrond nu deze vordering niet geënt is op enig bewezen verklaard misdrijf in hoofde van de eerste beklaagde.

De vordering begroot op 750 euro morele schade wegens misbruik van zijn kwetsbare toestand als vluchteling, de zeer slechte leefomstandigheden in het appartement alsook de intimiderende houding die de eerste beklaagde zou hebben aangenomen wordt afgewezen als ongegrond. De eerste beklaagde wordt immers niet vervolgd voor het misdrijf huisjesmelkerij op grond waarvan dergelijke morele schade voor vergoeding in aanmerking zou komen. Bovendien verklaarde de burgerlijke partij dat hij nooit enige huur heeft betaald aan de eerste beklaagde zodat een beweerende intimiderende houding niet bewezen voorkomt. Deze vordering wordt afgewezen als ongegrond.

Gelet op deze toegekende vordering van 150 euro in hoofdsom, wordt de rechtsplegingsvergoeding herleid tot het bedrag van 235,47 euro.

De vordering van

De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging E1 staan in oorzakelijk verband tot de door deze burgerlijke partij geleden schade. De eerste beklaagde is aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

De burgerlijke partij vordert de nietigverklaring van de huurovereenkomst die hij op 13 januari 2016 met de beklaagde afsloot.

De nietigverklaring van de huurovereenkomst als vorm van teruggave in de zin van artikel 44 Strafwetboek is slechts mogelijk wanneer de verhuurde woning niet conform was op het tijdstip dat de huurovereenkomst werd afgesloten en het bewezenverklaarde misdrijf ook betrekking heeft op de verhuur van de niet-conforme woning op dat tijdstip.

Aangezien de eerste beklaagde op grond van hierboven vermelde overwegingen werd vrijgesproken voor de periode 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2020 staat het niet vast dat de woning niet conform was op het ogenblik dat de huurvereenkomst werd afgesloten. De rechtbank wijst dan ook de vordering van de burgerlijke partij tot nietigverklaring van de huurovereenkomst af en de daaruit voortvloeiende vordering tot terugbetaling van de huurgelden in de periode van januari 2016 tot en met oktober 2021.

De burgerlijke partij vordert verder het bedrag van 3.000,00 euro wegens schade in zijn huurgenot. Deze vordering kan enkel betrekking hebben de verhuur van de woning door de eerste beklaagde in de bewezen verklaarde periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021 gelet de vrijspraak van de beklaagde voor de overige periode.

Deze vordering is gebaseerd op het gegeven dat de woning ongeschikt werd verklaard ingevolge het gebrek aan een geldig EPC attest , maar ook op gebreken aangehaald in de conclusie van de burgerlijke partij maar dewelke niet werden vermeld in de technische verslagen van de wooninspectie. Op grond van deze vaststelling is de vordering ongegrond.

De burgerlijke partij vordert tevens een schade wegens stress en het achternageloop ingevolge zijn verhuis.

De rechtbank stelt vast dat de niet voorlegging van een geldig EPC attest het enige gebrek is dat voor deze woning werd vastgesteld. Er werden geen gebreken in het gebouw vastgesteld.

Verder blijkt uit stuk 7 van de burgerlijke partij dat de staat van de woning geen recht gaf op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning daar de woning op het technisch verslag geen twee gebreken van categorie II of III had.

Het staat dan ook niet vast dat de burgerlijke partij effectief ingevolge de lastens de beklaagde bewezen verklaarde feiten is verhuisd. Stukken omtrent deze verhuis en naar waar worden niet voorgelegd.

Tenslotte heeft de burgerlijke partij ook het genot van de woning gehad.

Op grond van de bewezen verklaarde feiten E1 zal de rechtbank een algehele forfaitaire vergoeding voor de morele en materiële schade van 500 euro toekennen.

Het gevorderde voorbehoud voor schade, nietigverklaring en restitutie voor de periode van 26 april 2013 tot 1 januari 2016 is ongegrond gelet op de hierboven vermelde overwegingen.

De burgerlijke partij kan aanspraak maken op de herleide schadevergoeding van 313,95 euro.

De overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven past het de burgerlijke belangen aan te houden.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 43bis, 44, 45, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;
art. 1382 e.v. Oud Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van _____ en _____

VOORAFGAANDELIJK

- De rechtbank herkwalificeert de feiten onder tenlastelegging C in de dagvaarding als volgt:

C Gebruiken en verbruiken van materialen in strijd met het Materialendecreet

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die asbesthoudende materialen beheert, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden genomen om het gevaar voor de gezondheid van de mens of voor het milieu, meer bepaald het risico voor water, luchten bodem te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
(inbreuk op artikel 12 § 4 Materialendecreet)

(OKII –

namelijk door als eigenaar van _____, dit onroerend goed te hebben laten verkommeren zodat de dakbedekking in asbesttegels afbrokkelt en contamineert met de omgeving.

te _____ in de periode van 18 mei 2022 tot en met 28 april 2023

door _____,

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

Spreekt _____ vrij voor de tenlasteleggingen E1 voor de periode van 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2020, E2 voor de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2020 en E3 voor de periode van 1 april 2016 tot en met 31 december 2020.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B, C (zoals geherkwalificeerd), D, E1, E2, E3 en E4 bewezen.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B, C (zoals geherkwalificeerd), D, E1 voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021, E2 voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021, E3 voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021 en E4:

tot een **geldboete** van **56.000,00 EUR**, zijnde **7.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 EUR**

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **193,40 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Bijzondere verbeurdverklaring

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42, 3° Strafwetboek van een bedrag van **5.310,00 EUR** (tenlastelegging E2) en **7.047,00 EUR** (tenlastelegging E3), zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Wijst de vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen inzoverre gebaseerd op de tenlastelegging E1 af als ongegrond.

Ten aanzien van

, tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B en C (zoals geherkwalificeerd) bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B en C (zoals geherkwalificeerd):

tot een **geldboete** van **40.000,00 EUR**, zijnde **5.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **193,40 EUR**

Andere kosten

De kosten tot op heden begroot op **55,00 EUR**, worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

HERSTEL

Beveelt op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed **het herstel** in hoofde van de eerste beklagde en elk met betrekking tot het onroerend goed kasteel met park en dat voorkomt op het beschermingsbesluit van 15/10/1974, beschermd als monument en gelegen te , kadastraal gekend als

Veroordeelt de beklagden hoofdelijk tot het reëel herstel meer bepaald het feitelijk herstel in een originele, goede staat, door het uitvoeren van volgende werkzaamheden:

1. Onderhoudswerken

1.1 Tuinzone

- verwijderen van de braamstruiken verspreid over het terrein, alle vuilnis, defecte machines, containers en werfketen (niet limitatieve opsomming);
- opruimen van de tuin, in specifiek het dennenbos met vele dode en windvallige exemplaren en het ruimen van de dichtslibbende poel met treurwilg;
- instandhouding van brug in cementrustiek die toegang geeft tot het eiland in de vijver;
- afvoeren van alle afval en andere te verwijderen objecten van de site naar een erkende stortplaats. In situ behoud of opslag van specifieke objecten kan enkel na goedkeuring door de inspecteur Onroerend Erfgoed;
- verplaatsing van de paarden naar een andere, aangepaste omgeving. De tuin kan hier toe niet gebruikt worden. De weideafspanningen, bestaande uit paaltjes, draden en draadgeleiders worden integraal verwijderd zonder schade aan te brengen aan het bomenbestand.

1.2 Landhuls

- controle van alle gevelopeningen en waar nodig dichtmaken met voorlopige materialen (weerbestendig plaatwerk), zoals bijvoorbeeld de twee muuropeningen tegen het maaiveld in de noordwestgevel;
- verwijderen van begroeiing aan de noordoostgevel en het bordes aan noordwestzijde.

2. Definitief herstel van de erfgoedwaarden: directe maatregelen voor de beschadigde beuk

Ter hoogte van de toegangspoort is een deel van de wortelaanzet en de stam van een beuk uitgehakt i.f.v. de pomp voor de poort. De boom is onherstelbaar beschadigd. De prognose is dat een volledige baan van de boom zal afsterven waardoor deze over een tiental jaren aftakelingsverschijnselen zal vertonen. Het integraal herstel wordt bekomen door:

- directe milderende maatregelen voor de beuk;
- doorlopende evaluatie en controle met mogelijke bijkomende maatregelen (zie 5.1.);
- gezien het onherstelbaar karakter van de schade aangevuld met een complementaire maatregel (zie 4. & 5.2.).

De directe milderende maatregelen aan de beuk omvatten:

- vaststellen van de schade aan de boom door een boomverzorger met specialisme in veterane bomen (VETcert consulting level);
- instandhouden van de beuk door een boomverzorger met specialisme in veterane bomen (VETcert practising level). De instandhoudingswerkzaamheden zijn afhankelijk van de mate van aftakeling en de reactie van de boom op de beschadiging en maatregelen die de veterane boomspecialist voorstelt.

3. Definitief herstel van de erfgoedwaarden: landhuis of

3.1. Algemeen

- te vervangen materialen dienen qua materiaaltechnische eigenschappen, structuur, afmetingen (secties, ...), kleur en (oppervlakte-)afwerking identiek te zijn aan het bestaande en aanwezige materiaal;
- schilderwerken gebeuren naar oorspronkelijke kleurstelling, tenzij anders vermeld. De kleurstelling wordt bepaald o.b.v. de aanwezige afwerkingslagen op de originele stukken;
- werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst, het goede vakmanschap en in overeenstemming met de historisch gebruikte technieken;
- er wordt steeds uitgegaan van het maximale hergebruik van de aanwezige en bestaande materialen en elementen.

3.2 Bedaking, regenwaterafvoer en bovendakse elementen

- bedaking: nazicht en herstel van de aansluitingen tussen de dakvlakken en de aansluitingen met de regenwaterafvoer.
- kroonlijst:
 - nazicht en herstel van de hoeken (zinkwerk);
 - verwijderen van afbladderende verf en vervangen van verweerde delen tot een gezonde ondergrond. Enkel indien nodig wordt een exacte kopie geplaatst (zie 3.1.);
 - vakkundig voorzien van een grondlaag en 2 afwerkingslagen met een verf op basis van alkydhars.
- metalen dakkapellen: verwijderen van afbladderende verf en herschilderen. gebroken of verdwenen beglazing wordt vervangen door identieke beglazing.

3.3. Gevels — opgaand werk

- herstel van de lacunes in het pleisterwerk:
 - verwijdering van alle loszittende pleister met maximaal behoud van nog hechtende gedeelten en ontstoffen van de scheuren;
 - controle van de ondergrond en indien noodzakelijk uitvoeren van de nodige herstelwerken;
 - herstel van de lacunes met een gladde kalkpleister waarvan de samenstelling identiek is aan de bestaande en herschilderen van de gevels;

- eenzelfde behandeling geldt voor de cementering van de trappilaren aan de noordwestzijde, die echter dienen afgewerkt met een cementering i.p.v. kalkpleister.
- herstel van de rotsering aan noordoostgevel met buitentrap en grotto:
 - voorafgaandelijk bepalen van de mortelsamenstelling a.d.h.v. een mortelanalyse;
 - verwijdering van mos- en oppervlaktebegroeiing inclusief wortels zonder schade aan te richten aan het rotseerwerk;
 - ontstoffen en herstellen van eventuele scheuren;
 - afwerking met een rotsbepleistering, gekozen o.b.v de mortelanalyse, aangebracht. De restanten van de rotsbepleistering dienen als referentie voor de textuur.
- herstel van de twee muuropeningen aan noordwestzijde. Het dichtn gebeurt langs de binnenzijde, zodanig dat een blindnis ontstaat aan de buitenzijde. De afwerking gebeurt zoals de gevel: glad gepleisterd en geschilderd in de kleur van de gevel.

3.4. Buitenschrijnwerk, portiek en balustrades

- buitenschrijnwerk:
 - verwijderen van afbladderende verf en vervangen van verweerde delen tot een gezonde ondergrond. Indien nodig wordt een exacte kopie van het oorspronkelijke schrijnwerk uitgevoerd (zie 3.1.);
 - vakkundig te voorzien van een grondlaag en 2 afwerklagen met een verf op basis van alkydhars.
- gebroken of verdwenen beglazing wordt vervangen door identieke beglazing;
- balustrades van de buitentrappen: de metalen balustrades aan de trappen zijn te ontroesten en te herschilderen.
- overdekt voorportiek aan zuidoostzijde: alle schade aan het plafond van het portiek dient hersteld. Het geheel van het portiek wordt herschilderd.

3.5. Inkomhek hoek

Herstel van het hek tussen achthoekige pijlers op arduinen sokkel en bekroning door:

- verwijdering van de bemossing op de pijlers;
- nazicht van de stabiliteit van de pijlers i.f.v. hun gebruik als hekstijlen;
- verwijdering van alle loszittende cementafwerking met maximaal behoud van nog hechtende gedeelten en ontstoffen van de scheuren;
- controle van de ondergrond en indien noodzakelijk uitvoeren van de nodige herstelwerken; -
- herstellen van de cementering naar oorspronkelijk model voorzien van schijnvoegen en met een mortelspecie waarvan de samenstelling identiek is aan de bestaande;
- het ijzeren hek wordt ontroest en herschilderd naar oorspronkelijke kleurstelling.

4. Complementaire maatregel voor de beschadigde beuk

Complementaire maatregelen, door het uitvoeren van volgende werkzaamheden en / of activiteiten: aanplanting van twee nieuwe exemplaren in dezelfde soort (Rode beuk, *Fagus sylvatica* 'Atropunicea', plantmaat 12-14, volgens SB 250 hoofdstuk 3 — 66.3.3), voorzien als volgt:

- Aanplant 1: vlak achter de beschadigde boom en in de lijn van de poortpijler;
- Aanplant 2: aan de andere zijde van de toegangsweg ter hoogte van de andere poortpijler.

5. Halfjaarlijkse controle, evaluatie en mogelijke bijkomende maatregelen

5.1. *Beschadigde beuk aan inkompoort (zie punt 2)*

- Controle en evaluatie van de beuk door een door een boomverzorgers met specialisme in veterane bomen (VETcert consulting level) gedurende de volledige hersteltermijn. Deze houdt een logboek bij van zijn bevindingen en bezorgt dit aan de inspecteur Onroerend Erfgoed.
- Afhankelijk van de reactie van de boom kunnen bijkomende maatregelen worden genomen. Deze maatregelen worden uitgevoerd door een boomverzorgers met specialisme in veterane bomen (VETcert practising level). Doel is de boom veilig in stand te houden, waarbij rekening dient gehouden met zijn standplaats grenzend aan openbare weg.

5.2. *Complementaire maatregel: heraanplant (zie punt 4)*

Complementaire maatregelen, door het uitvoeren volgende werkzaamheden en/of activiteiten: de heraanplant wordt verzorgd en gecontroleerd gedurende de volledige hersteltermijn. Bij afsterven van de aanplant, wordt deze vervangen door bovenvermelde standaarden.

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van **6 maanden** voor de instandhoudingswerken, het definitieve herstel van de erfgoedwaarden wat betreft de directe en complementaire maatregelen voor de beschadigde beuk en binnen een termijn van **36 maanden** voor het definitief herstel van de erfgoedwaarden met betrekking tot het landhuis of kasteel Hemelrijk en een halfjaarlijkse controle, evaluatie en mogelijke bijkomende maatregelen; telkenmale na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van **150 euro per dag** vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn lastens elke beklaagde.

Er is geen reden om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de dwangsom verbeurd zal kunnen worden verklaard.

Zegt dat de inspecteur Onroerend Erfgoed, indien de beklaagden in gebreke blijven om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn vrijwillig uit te voeren, zelf in de uitvoering ervan kan voorzien, overeenkomstig art. 6.3.4 §1, op kosten van de veroordeelden.

Beveelt de uitvoerbaarheid bij voorraad van deze beslissing.

OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: **honderdvijftig euro (150,00 EUR) definitief**, te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 1 januari 2021 tot op heden, de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan te betalen de som van **235,47 EUR**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

De vordering van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: **vijfhonderd euro (500,00 EUR) definitief**, te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 1 januari 2021 tot op heden, de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan te betalen de som van **313,95 EUR**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

De overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **2 juni 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting, met bijstand van griffier .