



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 september 2025
Naam van de beklaagden 1. 2.
Systeemnummer parket 21CO37616 Rolnummer Notitienummer parket GE66.97.496/2021

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

BEKLAAGDE:

1.

met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
ingeschreven onder het ondernemingsnummer
Actief Normale toestand

eerste beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te

2.

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tweede beklaagde, bijgestaan door meester loco meester
, beiden advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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

A optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het optrekken of plaatsen van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, **namelijk**

op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , ondernemingsnummer
en maatschappelijke zetel te , verkregen ingevolge
ruilverkaveling dd. 29.09.1995;

1 Funderingen en palen van gebouw A en B te hebben geplaatst

te in de periode van 10 april 2019 tot en met 1 april 2020 (St. 304 en St. 302)
door

2 een nieuwbouwconstructie (gebouw A) met een oppervlakte van ongeveer 128,77m² te hebben opgericht, in agrarisch gebied, waarvan de dakbedekking, gevelbekleding en vloer nog niet gefinaliseerd werd

te in de periode van 1 april 2020 tot en met 29 juni 2021 (St. 304, St. 302 en St. 3)
door

3 een tweede constructie (gebouw B) met een oppervlakte van ongeveer 112m² en een dakoversteek aan de oostelijke zijde te hebben opgericht ten westen van gebouw A , in agrarisch gebied, waarvan de dakbedekking en gevelbekleding nog niet gefinaliseerd werd

te in de periode van 1 april 2020 tot en met 29 juni 2021 (St. 304, St. 302 en St. 3)
door

4 een derde nieuwe constructie (gebouw C) met een oppervlakte van ongeveer 49,2m² en een afdak aan de oostelijke zijde te hebben opgericht

te in de periode van 1 april 2020 tot en met 29 juni 2021 (St. 304, St. 302 en St. 3)
door

5 een nieuwe 'constructie' (gebouw D) te hebben opgericht met name een betonvloerplaat met opstaande balken

te in de periode van 29 juni 2021 tot en met 17 mei 2023 (St. 3 en St. 100)
door

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat in hoofde van 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)

B functioneel samenbrengen van materialen tot constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, **namelijk**

op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____, verkregen ingevolge ruilverkaveling dd. 29.09.1995;

rondom gebouw B betonverharding te hebben aangelegd met een breedte van ongeveer 1m

te _____ in de periode van 1 april 2020 tot en met 29 juni 2021 (St. 304 en st. 3)
door _____

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, b), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat in hoofde van _____ 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)

C afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

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, **namelijk**

op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____ ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____, verkregen ingevolge ruilverkaveling dd. 29.09.1995;

een constructie gelegen in agrarisch gebied ten oosten van het perceel te hebben gesloopt

te _____ in de periode van 1 april 2020 tot en met 2 maart 2021 (St. 304 en St. 104 en St. 6))
door

(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 in hoofde van _____ 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)

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 12 februari 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te _____ Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

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.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 29 juni 2021 stelde de verbalisant ruimtelijke ordening van op het adres vast dat er stedenbouwkundige handelingen gebeurden zonder vergunning. Eerste beklaagde is de eigenaar. Het perceel ligt in agrarisch gebied. De verbalisant werd rondgeleid door de toenmalige zaakvoerder van name-lijk .

Op het terrein bevond er zich een zonevreemde eengezinswoning die gehuurd werd door tweede beklaagde . De laatste vergunning dateerde van 18 oktober 2004. Op de plannen was te zien dat er dan achter de woning een bergplaats en een stal waren en oostelijk gelegen nog een bergplaats. Deze drie constructies bleken niet meer aanwezig te zijn op 29 juni 2021. verklaarde dat de vorige huurders de twee centrale constructies lange tijd geleden hadden gesloopt en hij samen met de nieuwe huurder de oostelijke constructie had afgebroken.

Op het terrein waren twee grote nieuwe onvergunde stallen aanwezig die nog niet helemaal klaar waren. Het gebouw A had een oppervlakte van 128,77 m² en gebouw B een oppervlakte van 112 m². Omheen het gebouw B was een betonverharding aanwezig.

Er bevond zich daarnaast nog een onvergund gebouw C op het perceel dat gebruikt werd voor het stallen van paarden. Dit gebouw werd opgericht op ongeveer 1 meter van de perceelgrens, had een oppervlakte van 49,2 m² en een afdak van 2 op 12 meter.

De werken werden vrijwillig stopgezet.

2. Op 12 augustus 2021 werd verhoord. Hij verklaarde zelf de werken te hebben gedaan. Er stonden eerst vijf bijgebouwen die werden afgebroken. Hij had de intentie om twee nieuwe degelijke constructies te plaatsen in de plaats van de oude gebouwen. Hij was zich er niet van bewust dat er een vergunning nodig was. Hij had samen met de huurder gekeken wat ze het beste konden doen en waren zo tot het idee gekomen. Hij ging zich in regel stellen.

Via mail verstuurd nog bijkomende informatie. Met betrekking tot 'constructie 3: schuilplaats' stelde hij dat dit werd gemaakt door de huurder zelf als noodgeval, gezien het stalletje niet onder dak was vorige winter en hij zijn dieren waar hij zo voor zorgt toch iets beter kon beschermen en onderbrengen.

vroeg een regularisatievergunning aan voor het bouwen van twee bijgebouwen en het afbreken van gebouw C maar deze aanvraag werd geweigerd op 17 januari 2022.

verklaarde op 16 september 2022 dat hij niet begreep waarom de vergunning werd geweigerd en hij niet van plan was om af te breken. Hij ging verder proberen om te regulariseren.

Bij verhoor op 17 oktober 2022 verklaarde dat hij niet wou afbreken. Hij begreep niet waarom zijn burens wel vergunningen kregen.

3. Bij brief van 1 augustus 2023 werd een herstellvordering ingeleid bij het parket door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. De GSI had voor het opstellen van de herstellvordering een nieuw terreinbezoek uitgevoerd op 17 mei 2023. Hierbij werd vastgesteld dat er nog een nieuwe constructie, 'gebouw D', werd opgetrokken. Een betonplaat met opstaande balken was aanwezig.

Als herstel werd het verwijderen van de gebouwen A, B, C en D gevorderd, alsook het verwijderen van alle verhardingen en funderingen van deze constructies en het verwijderen van de afbraakmaterialen. De GSI stelde een hersteltermijn van zes maanden voor en vorderde een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. De herstellvordering werd onder meer als volgt gemotiveerd: De constructies zijn niet in overeenstemming met het gewestplan (agrarisch gebied), zijn niet in overeenstemming met het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen' en de werken zijn onvoldoende integreerbaar in de directe omgeving.

De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering verleende een positief advies. De Hoge Raad stelde dat het ter plaatse geldende gemeentelijk uitvoeringsplan 'zonevrije woningen' dermate gedetailleerd is dat het geen ruimte laat voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het gemeentelijk uitvoeringsplan stelt onder meer dat enkel kleine bouwwerken zijn toegestaan (maximaal één tuinhuisje ofwel één hok voor dieren ofwel één duiventil, met een maximum oppervlakte van 30 m² en een nokhoogte van 3,5 meter. Maximaal één volière ofwel één serre, met een maximum oppervlakte van 30 m² en een nokhoogte van 3,5 meter).

4. Op 21 oktober 2023 werd tweede beklagde verhoord. Hij verklaarde dat hij op 1 juli 2020 op het adres was komen wonen. Het klopte dat hij nadien in samenspraak met de huisbaas een gebouw C had gebouwd. had hem gemeld dat hij bouwaanvragen had aangevraagd en hij ging ervan uit dat ervan wist omdat er twee keer een bord 'kennisgeving' werd geplaatst. zou ook een architect hebben aangesproken waardoor hij vermoedde dat alles volgens de regels verliep. Hij had te goeder trouw aan gebouwen A en B meegewerkt. Bij zijn aankomst lagen de funderingen er al. Nadien had hij geholpen en aangezien alles snel moest gaan voor zijn paarden had hij al zijn tijd en geld erin gestoken. had de opdracht gegeven maar hij was er wel telkens bij vanaf het plaatsen van de constructie C. Met A en B was al gestart voor hij meehielp. had sowieso zijn toestemming gegeven om de werken uit te voeren en had hem daarbij ook geholpen. Hij ging ervan uit dat alle vergunningen in orde waren.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Eerste beklagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het plaatsen van funderingen en palen van gebouw A en B in de periode van 10 april 2019 tot en met 1 april 2020 zonder vergunning.

Eerste en tweede beklagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het plaatsten van gebouw A, gebouw B, gebouw C en afdak en gebouw D zonder vergunning vanaf 1 april 2020, alsook het aanleggen van verhardingen rond gebouw B zonder vergunning en het slopen van een constructie zonder vergunning.

Eerste beklagde moet zich ook verantwoorden wegens de verzwarende omstandigheid dat hij handelde als professional in vastgoed.

Eerste beklaagde verzocht om de strafvordering ongegrond te verklaren en de herstellvordering met toepassing van artikel 159 GW buiten toepassing te laten en in elk geval de vrijspraak voor de tenlasteleggingen A.4, A.5, B en C te verlenen. De rechtbank ontwaart in de conclusie volgende middelen waarop zal geantwoord worden:

- Eerste beklaagde stelt dat de huurders de gebouwen C en D hebben geplaatst. Wat gebouw D betreft werd een betonplaat gegoten door vorige huurder en nadien werd de betonplaat uitgebreid en betonnen pilaren geplaatst door tweede beklaagde. Gebouw C werd door tweede beklaagde opgericht. Eerste beklaagde is hiervoor niet verantwoordelijk.
- De herstellvordering is niet afdoend gemotiveerd en kennelijk onredelijk. Een minder verregaand herstel is mogelijk via het uitvoeren van aanpassingswerken.
- De belangrijkste verantwoordelijkheid lag bij de zaakvoerder wijlen _____ die het initiatief nam om de gebouwen te plaatsen. Er is geen motivatie voor de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersoon.
- De verzwarende omstandigheid dient niet te worden toegepast omdat deze gerelativeerd moet worden omdat de misdrijven gebeurden op een grond in eigendom van eerste beklaagde en niet op een grond van een derde.
- De afbraak van de constructie onder de tenlastelegging C is thans niet meer strafbaar.

Tweede beklaagde verzocht om de vrijspraak. Hij had de woning gehuurd net omdat er stallen zouden zijn om zijn paarden te houden. De stallen stonden opgenomen in de huurovereenkomst. Hij had enkel geholpen bij de opbouw van gebouwen A en B. De funderingen lagen er al. De toenmalige zaakvoerder had steeds voorgehouden dat alles stedenbouwkundig in orde was. Gebouw C had hij samen met de voormalige zaakvoerder gebouwd als tijdelijke schuilplaats met toestemming van de voormalige zaakvoerder. De betonplaat van gebouw D lag er al en werd gelegd door de vorige huurders. De oostelijke constructie werd niet door hem gesloopt maar door de voormalige zaakvoerder. Hij had steeds gedacht dat de eigenaar de nodige vergunningen had aangevraagd en dit werd hem ook zo voorgehouden. Hij was zich er niet van bewust dat hij meewerkte aan bouw misdrijven.

2. De rechtbank stelt inderdaad vast dat het slopen van bijgebouwen onder bepaalde omstandigheden thans valt onder het vrijstellingsbesluit. De rechtbank moet ingevolge artikel 2 van het Strafwetboek de meest gunstige wet toepassen. Artikel 2 van het Strafwetboek is echter enkel van toepassing op wetten en niet op uitvoeringsbesluiten. Het afbreken van constructies was en is in gevolge artikel 4.2.1 VCRO nog steeds principieel vergunningsplichtig. Het vrijstellingsbesluit heeft geen terugwerkende kracht.

3. Voor de rechtbank is niet met de nodige gerechtelijke zekerheid bewezen dat tweede beklaagde wist of had moeten weten dat er voor de bouw van de grote constructies en de afbraak geen vergunningen aanwezig waren. Het loutere feit dat hij meehielp met de afbraak en bouw in de hoop dat hij de stallen sneller zou kunnen in gebruik nemen bewijst dit niet. Het was de eigenaar die de beslissing nam tot het bouwen van de constructies en de stallen verhuurde aan tweede beklaagde waardoor tweede beklaagde er mocht vanuit gaan dat deze vergund waren. Zeker nu blijkt dat de funderingen voor de gebouwen A en B al gelegd werden zonder hulp van tweede beklaagde. Ieder redelijk en voorzichtig persoon had die dwaling kunnen begaan indien hij in dezelfde situatie zou hebben verkeerdt als die waarin tweede beklaagde zich bevond. In die omstandigheden dringt de vrijspraak zich op voor de tenlasteleggingen A, B en C.

4. Voor de rechtbank zijn alle tenlasteleggingen in hoofde van eerste beklaagde bewezen. De toenmalige zaakvoerder van eerste beklaagde was duidelijk veel op het terrein aanwezig, bedacht zelf de afbraak en bouw van de constructies en voerde de werken zelf uit al dan niet met hulp van de huurders. Hij wist zeer goed dat er geen vergunningen aanwezig waren voor deze handelingen. Dat gebouw C enkel door tweede beklaagde zou zijn opgericht doet hieraan geen afbreuk. Ook de gebouwen C en D werden duidelijk met toestemming van de toenmalige zaakvoerder van eerste beklaagde gebouwd.

was ten tijde van de tenlasteleggingen bestuurder/gedelegeerd bestuurder van
Hij nam de beslissingen die geleid hebben tot de inbreuken en hij was degene die wetens en willens naliet om vergunningen aan te vragen.

De bewezen misdrijven houden verband met de verwezenlijking van het doel van eerste beklaagde, namelijk het bouwen en verbouwen van onroerende goederen en het verhuren van onroerende goederen. Voor het vaststellen van het moreel bestanddeel kan de rechter steunen op de gedragingen van de bestuursorganen van de rechtspersoon of haar gezagdragers, die onder meer een natuurlijke persoon kunnen zijn. Gelet op de vele inbreuken die blijken geven van een gewoonte om stedenbouwkundige verplichtingen naast zich neer te leggen, gaat het niet om een alleenstaande fout van een natuurlijke persoon, maar om een beleid binnen de rechtspersoon die onvoldoende aandacht schonk aan de regelgeving en die het plegen van misdrijven toeliet. Dit maakt een eigen fout uit van de rechtspersoon die haar kan worden toegerekend.

5. Ook de verzwarende omstandigheid in hoofde van eerste beklaagde is bewezen. De vennootschap heeft onder meer als doel het laten bouwen en verbouwen van onroerende goederen. Als professional in vastgoed diende zij op de hoogte te zijn van het vergunningsplichtig karakter van de gestelde handelingen, maar heeft zij dit doelbewust ontweken. Dat de werken werden uitgevoerd op eigen gronden en niet op gronden van derden is niet relevant.

3. Straftoemeting

1. Eerste beklaagde is van oordeel dat de redelijke termijn in strafzaken is overschreden omdat de meeste feiten dateren van ongeveer vijf jaar geleden. Uit het loutere feit dat de feiten gepleegd werden vanaf 2019 kan niet besloten worden tot een schending van de redelijke termijn. De eerste vaststellingen gebeurden pas later in 2021.

De rechtbank stelt wel vast dat er sprake is van een onverantwoord lange stilstand in de voortgang van het dossier waaraan eerste beklaagde geen schuld heeft, namelijk in de periode tussen het verhoor van tweede beklaagde op 21 oktober 2023 en het bevel tot dagvaarding op 6 februari 2025. De redelijke termijn in strafzaken is om die reden overschreden.

Artikel 21ter V.T. Sv. bepaalt dat indien de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, de rechter de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken, of een straf kan uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf of, bij een zeer zwaarwichtige miskennen van de redelijke termijn, het verval van de strafvordering kan uitspreken.

De rechter beoordeelt, in het licht van de omstandigheden van de zaak en het belang van de overschrijding van de redelijke termijn, welke van de in het eerste lid bedoelde gevolgen moet worden uitgesproken.

De rechtbank is van oordeel dat van een zeer zwaarwichtige miskenning van de redelijke termijn geen sprake is zodat het verval van de strafvordering niet moet worden uitgesproken.

De rechtbank oordeelt dat de gevolgen van de overschrijding van de redelijke termijn voor eerste beklaagde eerder beperkt zijn en een bestraffing nog steeds verantwoord is. De rechtbank dient eerste beklaagde voor de beperkte overschrijding van de redelijke termijn wel een passend rechtsherstel te verlenen. De hierna bepaalde straf geldt als passend en meetbaar herstel.

2. De rechtbank legt voor eerste beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5, B en C samen.

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 en het strafverleden van eerste beklaagde.

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

3. Eerste beklaagde richtte, als professional in vastgoed, zijn perceel naar eigen goeddunken in met verschillende grote stallingen en verhardingen zonder vergunning en in strijd met het gemeentelijk uitvoeringsplan en de bestemming van het gebied. Hierdoor kon hij zijn onroerend goed gunstig verhuren. Het belang van de gemeenschap heeft de nv hierbij ondergeschikt gemaakt aan haar eigen financiële belangen. De rechtbank tilt er zwaar aan dat nog geen enkele vorm van zelfs gedeeltelijk herstel werd bereikt.

4. Rekening houdend met enerzijds de ernst van de feiten, de verzwarende omstandigheid en het niet bereikte herstel en anderzijds met het nog blanco strafverleden en de beperkte overschrijving van de redelijke termijn, is een geldboete van 2.000 euro, deels met uitstel, passend en noodzakelijk om eerste beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en recidive te voorkomen.

HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat er geen aanwijzing is dat de constructies A, B, C en D inmiddels zouden zijn verwijderd waardoor de herstellvordering nog actueel is.

De rechtbank is van oordeel dat de herstellvordering niet gesteund is op motieven die vreemd zijn aan de goede ruimtelijke ordening of die uitgaan van een opvatting over de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is. De herstellvordering is wel degelijk grondig gemotiveerd en werd deskundig geadviseerd door de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering.

De schade die door het bouw misdrijf is berokkend aan de goede ruimtelijke ordening, kan slechts worden opgeheven door het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. Het louter afwerken van de gevel en het dak verandert niets aan de stedenbouwkundige bezwaren en de overbezetting van het terrein. De verwijdering van de gebouwen A, B, C en D en de verharding is dus noodzakelijk. Eveneens blijkt hieruit dat het betalen van een meerwaarde niet volstaat als herstelmaatregel. De gebouwen zijn manifest in strijd met het gemeentelijk uitvoeringsplan en de bestemming als agrarisch gebied. De argumenten die eerste beklagde aanvoert zijn niet dienstig.

De herstellvordering is wettig en wordt niet buiten toepassing gelaten.

Nu eerste beklagde in het verleden talmde om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van eerste beklagde om tot herstel over te gaan indien regularisatie niet mogelijk is. Rekening houdend met de omvang van de uit te voeren herstelwerken en het welzijn van de dieren, voorziet de rechtbank in een hersteltermijn van 12 maanden.

De lange tijd sedert dewelke eerste beklagde al kon overgaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand en de ruime termijn welke hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen.

De rechtbank machtigt de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien wanneer eerste beklagde dit niet zelf binnen de gestelde termijn zouden doen (art. 6.3.4, §1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door eerste beklagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

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, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 41bis, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetbepalingen 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. 1 (§1, 2^o en §2), 8, 14 §1, 18bis Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

,

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B, C en de verzwarende omstandigheid bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B, C en de verzwarende omstandigheid:

tot een **geldboete** van **16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **4.000,00 EUR**, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **210,40 EUR**

Ten aanzien , tweede beklaagde

Spreekt **vrij** voor de tenlasteleggingen A.2, A.3, A.4, A.5, B en C.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie ten laste van de Staat, tot heden begroot op **193,39 EUR**.

HERSTEL

Beveelt aan op vordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel in oorspronkelijke staat te , kadastraal gekend als , meer concreet:

- Verwijderen van de wederrechtelijke constructie ('het gebouw A') van het terrein;
- Verwijderen van de wederrechtelijke constructie ('het gebouw B') van het terrein;
- Verwijderen van de wederrechtelijke constructie ('het gebouw C') van het terrein;
- Verwijderen van de wederrechtelijke constructie ('het gebouw D') van het terrein;
- Verwijderen van alle verhardingen en funderingen van deze constructies;
- Verwijderen van alle bouwpuin/materialen afkomstig van de afbraak van de wederrechtelijke constructies op het terrein, zodat er geen gewoonlijk gebruik van de gronden is voor opslag van materiaal, materieel en afval (bouwpuin).

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 12 maanden 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.

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

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **16 september 2025** 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