



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 september 2025
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 20CO54412 Rolnummer Notitienummer parket OU66.L3.4439/2020

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

BEKLAAGDEN:

1. _____, RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester _____ t, advocaat te

2.

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

tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester _____ , advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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

A aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad, 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 een padelveld te hebben aangelegd,

op een perceel gelegen te _____ , kadastraal gekend als _____
_____ , in eigendom toebehorend aan _____ , met
maatschappelijke zetel te _____ en ondernemingsnummer _____ },
ingevolge akte van aankoop dd. 10/11/2015, verleden voor notaris _____ te _____ .

(art. 4.2.1., 8°, 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)

te _____ in de periode van 1 september 2020 tot en met 10 september 2020

door _____,

B als eigenaar het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden met verzwarende omstandigheden

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning werd 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 werd uitgevoerd, namelijk als eigenaar te hebben toegestaan dat een padelveld werd aangelegd,

op een perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____ in eigendom toebehorend aan _____, met
maatschappelijke zetel te _____ en ondernemingsnummer _____,
ingevolge akte van aankoop dd. 10/11/2015, verleden voor notaris _____ te _____

(art. 4.2.1., 8°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 7°, 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)

te _____ in de periode van 1 september 2020 tot en met 10 september 2020

door _____

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 11 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 hypotheek.

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 10 september 2020 stelde de politie vast dat er in de gemeenschappelijke tuin aan de woningen een padelveld werd aangelegd zonder vergunning. Het padelveld was bijna klaar. Twee werknemers van de firma Bouwbedrijf waren aan het werk. De werken werden stopgezet met een bevel dat aan het pand nummer werd bevestigd.

Het padelveld lag in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en was niet voor vergunning vatbaar.

Uit gegevens van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie bleek dat tweede beklaagde eigenaar was van de percelen

Op 27 oktober 2020 werd eerste beklaagde : verhoord. Hij bevestigde dat hij de opdrachtgever van de werken was. Dit had niets met zijn zaak te maken. Het was voor hem persoonlijk en voor zijn kinderen. De gronden waarop de werken gebeurden waren zijn eigendom. De werken werden aangevat begin september. Hij was van plan om via zijn architect een regularisatiedossier in te dienen.

Via emailcorrespondentie werd de architect er van in kennis gesteld dat het padelterrein niet vergunbaar was en het gedogen van het terrein mits een minnelijke schikking niet mogelijk was.

Op 9 februari 2021 werd er niettemin een regularisatieaanvraag ingediend. Het college weigerde de vergunning op 19 april 2021. In beroep heeft ook de deputatie de vergunning geweigerd. Er werd steeds gewezen op de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften. Eerste beklaagde argumenteerde dat hij in 2013 nochtans wel een vergunning had gekregen voor een zwembad en poolhouse in zijn tuin. De deputatie wees er op dat deze constructies in woongebied lagen en niet in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2. De stedenbouwkundig inspecteur van _____ : leidde op 19 december 2023 een herstellvordering in bij het parket die een positief advies kreeg van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering. De verwijdering van het padelveld werd gevorderd binnen een termijn van 3 maanden en met een dwangsom van 100 euro per dag vertraging.

3. Op 23 januari 2025 gaf de procureur bevel tot dagvaarding van beide beklaagden. Op 7 februari 2025 werd de dagvaarding betekend.

Op 23 april 2025 ontving de stedenbouwkundig inspecteur een melding van herstel. Met mail van 22 mei 2025 werd het parket ervan in kennis gesteld dat de stedenbouwkundig inspecteur ter plaatse het herstel had kunnen vaststellen.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Eerste beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het aanleggen van een padelveld zonder vergunning en tweede beklaagde moet zich verantwoorden wegens het als eigenaar toestaan dat een padelveld werd aangelegd op zijn eigendom met de verzwarende omstandigheid dat hij handelde als professional in vastgoed.

2. Beklaagden verzoeken om de vrijspraak omdat de verweten inbreuken geen enkele ruimtelijke impact zouden hebben en daardoor geen handelingen zouden uitmaken zoals bedoeld in artikel 6.1.1 VCRO en zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, 7° VCRO.

De rechtbank volgt deze redenering niet. Het aanleggen van een padelterrein is zonder enige twijfel een werkzaamheid met ruimtelijke implicaties zoals bedoeld in artikel 1.1.2, 7° VCRO. Om onder deze definitie te vallen, moet de rechtbank niet nagaan of de implicaties nadelig of strijdig met de goede ruimtelijke ordening zijn. Elke ruimtelijke implicatie, positief of negatief, volstaat om onder de definitie van 'handelingen' te vallen. Het valt niet ernstig te betwisten dat de aanleg van een padelveld van 200 m² met glazen wanden van 3 meter hoog rond en verlichtingspalen van 6 meter hoog ruimtelijke implicaties heeft en dit in elk bestemmingsgebied. In casu werd bovendien het open landschap in landschappelijk waardevol agrarisch gebied door de constructie aangetast. Bovendien vermeldt artikel 4.2.1, 8° VCRO expliciet dat het aanleggen van recreatieve terreinen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad in elk geval vergunningsplichtige handelingen zijn, zodat hierover geen enkel twijfel kan bestaan.

Uit het strafdossier blijkt dat beklaagden niet over een vergunning beschikten voor de aanleg van het padelterrein. Dit werd op zich ook niet betwist. Dat zij wel over een vergunning beschikten voor een zwembad elders in de tuinzone is volstrekt irrelevant. Er blijkt bovendien uit dat beklaagden maar al te goed op de hoogte waren van de vergunningsplicht voor recreatieve terreinen. Niettemin stond tweede beklaagde als eigenaar toe dat eerste beklaagde een padelveld aanlegde zonder vergunning.

De tenlastelegging A is bewezen in hoofde van eerste beklaagde en de tenlastelegging B is bewezen in hoofde van tweede beklaagde.

Ook de verzwarende omstandigheid is in hoofde van tweede beklagde bewezen. Met de personele verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1 lid 2 VCRO worden alle personen bedoeld die een beroep of een bedrijvigheid uitoefenen in verband met het bouwwezen in de ruimste betekenis van het woord. Het doel van de tweede beklagde is onder meer het beheer van onroerend vermogen.

3. Straftoemeting

1. Beklaagden zijn van oordeel dat de redelijke termijn in strafzaken werd overschreden en de lange tijd waarin zij in onzekerheid leven zwaar op hen weegt. Zij vragen ondergeschikt enkel een eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken.

De rechtbank stelt vast dat er inderdaad reeds een lange tijd verstreken is sinds beklagden de onvergunde handelingen stelden. De eerste vaststelling van de inbreuk dateert reeds van 10 september 2020. Eerste beklagde werd op 20 oktober 2020 verhoord en leefde vanaf dan in principe onder de dreiging van een strafvervolgning. Na de beslissing van het college waarbij de vergunning werd geweigerd op 19 april 2021 duurde het nog tot september 2023 vooraleer een herstellvordering werd geformuleerd. In december 2023 gaf de Hoge Raad een advies. Nadien duurde het tot januari 2025 alvorens er bevel tot dagvaarding werd gegeven.

De rechtbank is van oordeel dat gelet op de omstandigheden eigen aan de zaak de redelijke termijn in strafzaken niet werd geschonden. De rechtbank stelt immers vast dat beklagden reeds via een mail van 27 oktober 2020 er van op de hoogte werden gebracht dat het padelterrein in elk geval onvergundbaar was gelet op de ligging. In die omstandigheden was de onzekerheid op dat vlak eerder beperkt. In augustus 2022 meldde de omgevingsambtenaar aan het parket dat nog even gewacht zou worden met de herstellvordering om de overtreder nog de kans te geven om de inbreuk ongedaan te maken. De stilstanden in het dossier zijn er aldus gekomen in het belang van beklagden zelf en zijn voor de rechtbank aanvaardbaar. Doordat zij niet overgingen tot vrijwillig herstel kon het dossier niet worden afgesloten. Blijkbaar opkeerden zij ervoor om nog zo lang als mogelijk gebruik te maken van de illegale constructie. Ook de stilstand na het afsluiten van het dossier en het bevel tot dagvaarding is aanvaardbaar en valt niet als uitzonderlijk lang te beschouwen.

2. 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 strafrechtelijk verleden.

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

3. Beklaagden brachten wetens en willens een wederrechtelijke toestand tot stand door een padelterrein aan te leggen zonder vergunning. Het belang van de gemeenschap hebben zij hierbij ondergeschikt gemaakt aan hun persoonlijke belangen. Door deze omvangrijke constructie werd het open landschap in agrarisch gebied immers aangetast. Beklaagden werden in oktober 2020 reeds ingelicht over het feit dat het padelterrein onvergundbaar was

gelet op de ligging in agrarisch gebied. Zij wachtten echter af tot zij gedagvaard werden om het onvergund terrein te verwijderen.

4. Eerste beklaagde is 1 jaar oud en werd reeds tweemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken.

Tweede beklaagde werd op gericht in 2011 en heeft nog een blanco strafverleden. Het doel van de vennootschap omvat onder meer het beheer van onroerend vermogen. Eerste beklaagde is de enige bestuurder.

Gelet op de ernst van de feiten en de verzwarende omstandigheid in hoofde van tweede beklaagde is een geldboete zoals hierna bepaald passend en noodzakelijk om beklaagden ertoe aan te zetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen. Rekening houdend met het bereikte herstel en het nog gunstig strafverleden, zal de rechtbank een deel van de geldboetes opleggen met de gunst van het gewoon uitstel. Beklaagden moeten beseffen dat dit uitstel nog kan worden herroepen indien zij nieuwe misdrijven zouden plegen gedurende de proefperiode van drie jaar.

HERSTEL

Gelet op het na de dagvaarding van beklaagden vastgestelde herstel is de herstellvordering thans zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagden 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, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 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 de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A bewezen.

Veroordeelt tot voor de tenlastelegging A:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

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**

- solidair met medeveroordeelde
strafvordering, op heden begroot op **349,38 EUR**.

I tot de kosten van de

Ten aanzien van besloten

, tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B bewezen.

Veroordeelt

I voor de tenlastelegging B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 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

I 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**
- solidair met medeveroordeelde
heden begroot op **349,38 EUR**.

tot de kosten van de strafvordering, op

HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

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 _____ 1.