



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 20 januari 2026
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 23CO17752 Rolnummer Notitienummer parket DE66.97.250/2023

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.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer
in staat van faillissement ingevolge het vonnis van de Ondernemingsrechtbank dd.
20/01/2025
met als curator Mtr. ,

Eerste beklaagde, die verstek laat gaan

2.

, RRN
geboren
van Roemeense nationaliteit
ingeschreven te

tweede beklaagde, die verstek laat gaan

TENLASTELEGGING

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

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, (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)

meer bepaald de aan het hoofdvolume aagebouwde bijgebouwen /achterbouw, alsook de volledige achtergevel en zijgevels te hebben gesloopt, waarbij enkel de voorgevel en het dak werden behouden. De vloerplaat / grondplaat te hebben uitgegraven, en te hebben heraangelegd, inclusief buizen voor het sanitair,

op een perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als
_____ in eigendom toebehorend aan _____ in faling, met maatschappelijke
zetel te _____ en ondernemingsnummer _____

te _____ in de periode van 1 januari 2023 tot en met 17 maart 2023

door _____ en _____

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 18 december 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te _____. Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlastelegging 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.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld _____, teneinde de tweede beklaagde bij te staan voor de vertaling van de gezegden van de Nederlandse taal in de Franse taal en vice versa en die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd. Gelet op de afwezigheid van deze beklaagde dient deze niet te tolken.

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

De beklaagden _____ en _____ zijn niet verschenen hoewel ze rechtsgeldig werden gedagvaard.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Naar aanleiding van een melding bij de dienst Ruimtelijke Ordening van over verbouwingen aan de rijwoning gelegen aan met mogelijke (water)schade aan de aanpalende woningen gaat de verbalisant ruimtelijke ordening op 14 maart 2023 ter plaatse. Het betreft een rijwoning met twee bouwlagen onder zadeldak op een perceel gelegen in woongebied, in een zeer dicht bebouwde straat.

Ter plaatse is niemand aanwezig. De verbalisant stelt vast dat enkel de voorgevel en het dak van de woning nog overeind staan. De oorspronkelijke achterbouw (de aangebouwde bijgebouwen), de volledige achtergevels en de zijgevels zijn verdwenen. De oorspronkelijke contouren van de afgebroken aanbouw tekenen af op de rechtergevel van de aanpalende woning. De verbalisant stelt vast dat de enige nog resterende steun tussen de twee aanpalende woningen de oorspronkelijke draagbalken op de achtergevel lijken te zijn waardoor stut- en schoringswerken aangewezen lijken. Het risico op scheurvorming in de gevels van de aanpalende woningen lijkt niet ondenkbaar en de verouderde dakconstructie en dakbedekking lijken weinig steun te hebben en staan hol. Er wordt ook nog vastgesteld dat de vloerplaat en onderliggende bodem werden uitgegraven en deels werden heraangelegd. Er werden ook diverse buizen voor het sanitair aangelegd.

Er wordt door de verbalisant ruimtelijke ordening een stakingsbevel bevolen en bevestigd aan de voordeur.

Het pand is eigendom van eerste beklaagde die het aankocht bij akte van 8 juli 2021.

2. Met een brief van 17 maart 2023 wordt eerste beklaagde aangemaand om tegen 15 april 2023 een architect te raadplegen om de bestaande toestand ter plaatse te beoordelen. Er wordt in het bijzonder een inschatting gevraagd van de mogelijke risico's op schade aan de aanpalende woningen en mogelijk instortingsgevaar van de dakconstructie. Indien de architect het nodig acht moet contact worden genomen met een schoringsfirma om de nodige stuttingswerken uit te voeren en om alle andere bewarende maatregelen te nemen die nodig zijn om eender welke schade aan de naburige woningen te vermijden.

Er mochten geen andere werken worden uitgevoerd en tegen 15 juni 2023 diende een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te zijn ingediend.

3. Het stakingsbevel werd op 23 maart 2023 bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en met een aangetekende brief van 17 april 2023 overgemaakt aan het parket.

4. Tweede beklaagde werd op 28 april 2023 uitgenodigd voor verhoor maar kwam niet opdagen. Hij werd geseind voor verhoor en kon op 14 augustus 2023 alsnog worden verhoord.

Tijdens zijn verhoor gaf tweede beklaagde aan zaakvoerder te zijn van eerste beklaagde. Hij weet aanvankelijk niet waarover hij wordt verhoord. Hij geeft aan de woning gelegen aan de te kennen. Hij heeft er gewerkt maar stelt de woning te hebben verkocht aan die een voorschot heeft betaald aan de notaris. Hoewel de eigendomsoverdracht omwille van de administratieve procedures niet is doorgegaan werden de werkzaamheden aan de woning door het bedrijf van uitgevoerd. Hij wil duidelijk maken dat hij zelf niet in de woning heeft gewerkt. Tweede beklaagde weet dat een omgevingsvergunning vereist is. Hij heeft sinds het opgelegde stakingsbevel van 14 maart 2023 niet verder gewerkt aan de woning. Hij vermoedt dat op een architect wacht.

5. Op 17 december 2024 wordt door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur een eerste herstellvordering opgemaakt en overgemaakt aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering. De Hoge Raad verklaarde de adviesaanvraag op 24 januari 2025 onontvankelijk.

Met een brief van 2 juni 2025 werd een tweede herstellvordering ingeleid bij het parket door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. Deze herstellvordering werd positief geadviseerd door de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering. De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur vorderde het herstel in de oorspronkelijke toestand, namelijk de volledige sloop van de overblijvende constructie van de voormalige woning, te weten de voorgevel en resterende dakconstructie, en de uitbraak van de nieuwe vloerplaat, grondvesten en geplaatste rioleringsbuizen, met verwijdering van alle sloopmateriaal op het terrein en het volledig herstel van het oorspronkelijke maaiveld van het perceel achter de voormalige woning. Hij stelt een hersteltermijn van drie maanden voor en vordert een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Met een aangetekende brief van 24 april 2025 geeft meester in zijn hoedanigheid van curator van eerste beklaagde tijdens de adviesprocedure aan de Hoge Raad te kennen dat de curatele niet over de nodige fondsen beschikt om de gevorderde herstelmaatregel te kunnen uitvoeren en dat een machtiging werd gevraagd en verleend om de woning gelegen aan te verkopen.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het slopen zonder vergunning van de achtergevel en zijgevels van de rijwoning, waarbij enkel de voorgevel en het dak van de woning werden behouden, het uitgraven en de heraanleg van de vloerplaat/grondplaat en de aanleg van buizen voor het sanitair en voor het slopen zonder vergunning van de aan de rijwoning gebouwde bijgebouwen/achterbouw.

Op het ogenblik van de feiten was eerste beklaagde eigenaar in volle eigendom van de rijwoning. Tweede beklaagde was voor 100% aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap. Hij erkende tijdens zijn verhoor werken in de woning te hebben uitgevoerd.

2. Gelet op de duidelijke vaststellingen ter plaatse, het in het dossier aanwezige ontegensprekelijke fotomateriaal en het verhoor van tweede beklaagde waaruit blijkt dat er geen omgevingsvergunning voor handen was voor de uitgevoerde sloop- en

verbouwingswerken is de tenlastelegging voor beide beklaagden bewezen.

3. Ook de verzwarende omstandigheid is voor beide beklaagden bewezen.

Met de verzwarende omstandigheid zoals bepaald in 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.

Voor de eerste beklaagde blijkt dit uit het doel van de vennootschap zoals vermeld in haar statuten. De bv heeft onder meer tot doel het creëren, ontwikkelen en promoten van vastgoedprojecten, de bouw, het voltooien, onderhoud en renovatie van gebouwen, de rol van tussenpersoon bij dergelijke transacties evenals onderhandeling, commissie en vertegenwoordiging.

Tweede beklaagde is oprichter van de vennootschap en hij was voor 100% aandeelhouder en bestuurder ervan. Dat maakt van hem de natuurlijke persoon door wie de vennootschap optrad zodat de verzwarende omstandigheid ook voor hem geldt.

3. Straftoemeting

1. 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., het strafverleden van beklaagden en de gezinstoestand en arbeidssituatie van tweede beklaagde, voor zover de rechtbank die kent.

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

2. Ondanks hun kennis van de geldende vergunningsplicht voerden beklaagden zonder de vereiste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen op onoordeelkundige wijze zeer ingrijpende slopings- en verbouwingswerken uit aan hun rijwoning. Ze hadden daarbij geen aandacht voor de onontbeerlijke stabiliteit van hun eigen woning en die van de nabije burens.

Nadat de werken werden stilgelegd werd ook geen gehoor gegeven aan de uitdrukkelijke vraag van de stedenbouwkundig inspecteur naar de zeer aanbevolen beveiligings-, stut- en schoringswerken om zo instorting van de eigen woning dan wel schade aan de omliggende woningen te vermijden. Opnieuw hadden beklaagden enkel oog voor hun eigen belang en dachten ze niet aan de mogelijke gevolgen op vlak van stabiliteit en (water)schade voor de woningen van hun omliggende burens.

De rechtbank kan enkel vaststellen dat meester _____ in zijn hoedanigheid van curator met een brief van 17 april 2025 aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering liet weten dat de curatele niet over de nodige fondsen beschikt om aan de gevorderde herstelmaatregel te kunnen voldoen.

3. Eerste beklaagde is een vennootschap die op 27 augustus 2014 werd opgericht door tweede beklaagde. Ze werd 4 maal eerder veroordeeld door de politierechtbank. Met een vonnis van de Franstalige ondernemingsrechtbank Brussel van 20 januari 2025 werd het faillissement van de vennootschap geopend. Krachtens artikel 20 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering vervalt de strafdordering tegen rechtspersonen echter pas door afsluiting van vereffening, door gerechtelijke ontbinding of door ontbinding zonder vereffening.

Tweede beklaagde is jaar en werd reeds zeven maal eerder veroordeeld door de politierechtbank en de correctionele rechtbank voor verkeersinbreuken.

4. Gelet op de ernst van de feiten, de bewezen verklaarde verzwarende omstandigheid in hoofde van beide beklaagden, het gebrek aan aandacht voor de gevolgen voor de aanpalende woningen en het gebrek aan bewarende maatregelen en herstel, is de hierna bepaalde geldboete voor elke beklaagde noodzakelijk en passend.

HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat er geen aanwijzing is dat de sloop van de overblijvende delen van de voormalige rijwoning, de uitbraak van de nieuwe vloerplaat, grondvesten en geplaatste rioleringsbuizen, met verwijdering van alle sloopmateriaal op het terrein en het volledig herstel van het oorspronkelijke maaiveld van het perceel achter de voormalige woning zou zijn uitgevoerd 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 schade die door het bouwbedrijf is berokkend aan de goede ruimtelijke ordening, kan slechts worden opgeheven door het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. De verwijdering ervan is dus noodzakelijk. Eveneens blijkt hieruit dat het betalen van een meerwaarde niet volstaat als herstelmaatregel.

Nu beklaagden in het verleden talmden om tot het herstel over te gaan of een regularisatie aan te vragen, 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 beklaagden om tot herstel over te gaan indien regularisatie niet mogelijk is. Rekening houdend met de omvang van de uit te voeren herstellwerken, voorziet de rechtbank in een herstelltermijn van 10 maanden.

De lange tijd sedert dewelke beklaagden al kon overgaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand en de ruime termijn welke hen hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, 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 beklaagden dit niet zelf binnen de gestelde termijn zouden doen (art. 6.3.4, §1, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagden gepleegde misdrijf mogelijk nog andere schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering.

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, 182, 184, 186, 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 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;

DE RECHTBANK:

bij verstek ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 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 tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **192,24 EUR**, meer de betekeningskosten van huidig vonnis.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 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 **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 tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **222,90 EUR**, meer de betekeningskosten van huidig vonnis.

HERSTEL

Beveelt aan _____ op vordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel in oorspronkelijke staat van de woning gelegen te _____, kadastraal gekend als _____ meer bepaald de volledige sloop van de overblijvende constructie van de rijwoning, te weten de voorgevel en resterende dakconstructie, de uitbraak van de nieuwe vloerplaat, grondvesten en geplaatste rioleringsbuizen, met verwijdering van alle sloopmateriaal op het terrein en het volledig herstel van het oorspronkelijke maaiveld van het perceel achter de voormalige woning.

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per veroordeelde en per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn.

De rechtbank machtigt de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester van _____ om ambtshalve in de uitvoering van het herstel te voorzien wanneer beklaagden 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 **20 januari 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 _____.