



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
31 maart 2026
Naam van de beklaagden
1
2. ..
Systeemnummer parket
24C039877
Rolnummer
Notitienummer parket
GE66.97.201138/2024

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het Openbaar Ministerie

, RRN
geboren
van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, bijgestaan door meester : loco meester
beiden advocaat te

tegen:

1. r, RRN
geboren
van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester loco meester
beiden advocaat te

2. RRN
geboren
van Turkse nationaliteit
ingeschreven te

tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester
advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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

A geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed 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 geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, 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,

op het perceel gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____, geboren _____
_____, wonende te _____, aangekocht door _____
voor 75/100 in volle eigendom en door _____ voor 25/100 in volle
eigendom bij akte van 27 juni 2013 verleden voor notaris _____ te _____;
ingevolge afstand bij akte van 25 juni 2019 verleden voor notaris _____ te _____
werd _____ voor de geheelheid volle eigenaar;

de hoofdfunctie te hebben gewijzigd van gemeenschapsvoorziening naar industrie

(art. 4.2.1., 6°, 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 22 februari 2024 tot en met 20 maart 2024

door _____

B als eigenaar het geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden

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 geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, 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,

op het perceel gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, 2, eigendom van _____, geboren _____
_____, 1, wonende te _____, aangekocht door _____
voor 75/100 in volle eigendom en door _____ voor 25/100 in volle
eigendom bij akte van 27 juni 2013 verleden voor notaris _____ te _____
ingevolge afstand bij akte van 25 juni 2019 verleden voor notaris _____ te _____
werd _____ voor de geheelheid volle eigenaar;

als eigenaar te hebben toegestaan dat de hoofdfunctie werd gewijzigd van gemeenschapsvoorziening naar industrie

(art. 4.2.1., 6°, 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)

te _____ in de periode van 22 februari 2024 tot en met 20 maart 2024

door _____

C plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 30 december 2017

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het aanbrengen of plaatsen van een publiciteitsinrichting of uithangbord, 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,

op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren _____, wonende te _____, aangekocht door _____, voor 75/100 in volle eigendom en door _____, voor 25/100 in volle eigendom bij akte van 27 juni 2013 verleden voor notaris _____; te _____; ingevolge afstand bij akte van 25 juni 2019 verleden voor notaris _____; te _____ werd _____ voor de geheelheid volle eigenaar;

twee reclamepanelen, met een totale oppervlakte van 5,77 m² te hebben aangebracht aan de voorgevel

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 9°, 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 20 maart 2024 tot 6 april 2024

door _____

D als eigenaar het plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden - feiten vanaf 30 december 2017

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het aanbrengen of plaatsen van een publiciteitsinrichting of uithangbord, 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,

op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als
eigendom van _____ geboren
wonende te _____ aangekocht door
voor 75/100 in volle eigendom en door _____ voor 25/100 in volle
eigendom bij akte van 27 juni 2013 verleden voor notaris _____ ; te
ingevolge afstand bij akte van 25 juni 2019 verleden voor notaris _____ te
werd _____ voor de geheelheid volle eigenaar;

als eigenaar te hebben toegestaan dat twee reclamepanelen, met een totale oppervlakte van
5,77 m² werden aangebracht aan de voorgevel

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 9°, 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 omgevings-
vergunning)

te _____ t in de periode van 20 maart 2024 tot 6 april 2024

door

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 27 februari 2026 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

De feiten

x. De eerste beklaagde is de eigenaar van het perceel _____, gelegen in
het centraal woongebied.

Op 24 juli 2014 werd een omgevingsvergunning verleend voor de bestemmingswijziging van
een woning met kantoor en archief naar een woning met commerciële ruimte. De gelijkvloerse
commerciële ruimte werd toen gebruikt als gemeenschapsvoorziening met name een kerk.

Door de dienst milieutoezicht werd in de periode 2016 tot 2023 meerdere klachten ontvangen inzake geluidsoverlast afkomstig van de kerk.

Op 18 maart 2024 kreeg de dienst bouwtoezicht van [redacted] de vraag of de werken die gaande waren in het pand in functie van het installeren van een carwash al dan niet vergunningsplichtig waren. Diezelfde dag werd een tweede klacht ontvangen.

x. Op 20 maart 2024 werd een controle uitgevoerd door de verbalisant ruimtelijke ordening en de milieutoezichthouder. Er werd vastgesteld dat er een KWS – afscheider in opbouw was ter hoogte van de inkom en dit in functie van een carwash. De eerste beklagde, woonachtig in het gebouw, en verhuurder van de commerciële ruimte met inkom aan de tweede beklagde werd ingelicht omtrent de regelgeving. De tweede beklagde was er niet aanwezig.

Op 20 maart 2024 belde de tweede beklagde naar de milieudienst om te melden dat er een stoomcarwash komt zodat er geen geluidsoverlast van een hogedrukspuit zou zijn, hij stelde ondertussen reeds 20.000 euro in de KWS-afscheider te hebben geïnvesteerd.

x. Op 25 maart 2024 werden de eerste en de tweede beklagde aangemaand om het pand terug te brengen naar de oorspronkelijke toestand tegen uiterlijk 23 juni 2024 (stuk 10). Op 28 maart 2024 verrichte de dienst milieutoezicht een controle ter plaatse. De eerste beklagde kwam naar buiten en opende de garagepoort. Er werd vastgesteld dat de werkzaamheden volop bezig waren terwijl er geen vergunning was. De milieudienst liet aan de eerste beklagde weten dat de werken niet verder gezet mochten worden.

Op 06 april 2024 werd bij een controle vastgesteld dat er twee niet-vergunde publiciteitspanelen werden geplaatst.

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

x. Op 11 september 2024 werd de tweede beklagde aangemaand door de milieutoezichthouder waarin hij gewezen werd op de meldingsplicht voor de uitbating van de carwash en waaraan tevens niet voldaan werd. De tweede beklagde reageerde daarop niet.

De tweede beklagde werd op 27 september 2024 verhoord. Hij verklaarde de uitbater en eigenaar te zijn van de carwash [redacted]. Hij stelde een huurcontract te hebben afgesloten waarin vermeld staat dat daar een carwash uitgebaat mag worden. Hij heeft geen verbouwingen gedaan maar wel een olie- en vetafscheider geplaatst. Hij heeft geen vergunning aangevraagd om de functie van het pand te wijzigen. De eigenaar gaf de toestemming om de reclameborden te plaatsen en een carwash in het gebouw te plaatsen. Hij heeft deze werken uitgevoerd in januari of februari 2024. Hij heeft de aanmaning van [redacted] niet ontvangen. Indien de ingediende regularisatievergunning geweigerd zou worden, wil hij zijn investering terug. Hij wist niet dat er een vergunning nodig was omdat er in het huurcontract van het immobiliënkantoor vermeld stond dat het mocht.

x. Op 21 oktober 2024 werd een tweede aanmaning verstuurd naar de tweede beklagde waarin de intentie tot het nemen van een bestuurlijke maatregel werd vermeld meer bepaald de sluiting van de vestiging tot wanneer akte werd genomen van de aanvraag voor melding klasse 3 of het bekomen van een omgevingsvergunning klasse 2.

Op 07 februari 2025 lichtte het parket ervan in dat er geen bereidheid wordt getoond om tot vrijwillig herstel over te gaan.

x. Met brief van 15 april 2025 werd de herstellvordering van de GSI namen: samen met positief advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering aan het parket overgemaakt. Als herstelmaatregel wordt de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand gevorderd, meer bepaald door:

- *De inrichting en het gebruik van de gelijkvloerse commerciële ruimte en inkomruimte naar/als handcarwash moet worden stopgezet en integraal ongedaan worden gemaakt. Dit herstel omvat het ongedaan maken van alle werken die zijn uitgevoerd met het op de inrichting als carwash. Dit herstel moet vakkundig en duurzaam zijn en voldoende garanties bieden dat het niet snel ongedaan kan worden gemaakt.*
- *De aan de voorgevel bevestigde zaakgebonden publiciteitsinrichtingen, meer bepaald de twee zeilen in een frame, dienen integraal verwijderd te worden.*

Een hersteltermijn van vier maanden wordt ruimschoots voldoende geacht. Er wordt tevens een dwangsom gevorderd van 150 euro per dag.

x. De eerste beklaagde werd verhoord op 30 augustus 2025. Hij verklaarde de ruimte te hebben verhuurd via de tussenkomst van 'properties makelaars'. Hij ging ervan uit dat de huurder de vergunning voor de carwash zou aanvragen. De contacten met de huurder verliepen niet via hem maar wel met een immokantoor. De huurder heeft hem niet gezegd welke aanpassingen hij aan het gebouw ging doen. Toen de huurder de vloer openbrak vroeg hij aan hem of hij over de nodige vergunningen beschikte. De huurder zei hem dat akkoord ging en de vergunning in orde zou komen. Hij heeft hem herhaalde keren aangemaand om de vergunning in orde te brengen. Nadat hij in maart 2024 op de hoogte werd gesteld door dienst toezicht dat de vergunning niet in orde was, verliepen de contacten met de tweede beklaagde stroef. Hij is uiteindelijk naar de Vrederechter gestapt om het huurcontract beëindigd te zien. De huurder is dan gewoon vertrokken zonder nog iets aan te passen. Hij heeft uiteindelijk zelf de reclamepanelen verwijderd. De huurder heeft tegen hem gelogen, hij zei steeds dat alles in orde was. De huurder negeerde zijn brieven en oproepen.

Aan zijn verhoor voegde hij een kopie van de huurovereenkomst dat hij met de tweede beklaagde in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van sloot. Dit betreft een overeenkomst met tussenkomst van makelaars. In de omschrijving van het goed staat vermeld dat het om een kantoor gaat waarbij dat de huurder de ruimte mag gebruiken voor een handcarwash. Onder artikel 12 van de huurovereenkomst wordt dan weer bepaald dat het pand gebruikt zal worden als werkruimte en opslagplaats. Ook de plaatsbeschrijving werd als stuk gevoegd.

x. Uit het gevoegde vonnis van de Vrederechter gewezen op 02 juli 2025 blijkt dat de huurovereenkomst op 31 mei 2025 ontbonden werd in het nadeel van de tweede beklaagde en dat aan de eerste beklaagde onder meer een voorbehoud werd verleend voor eventuele huurschade.

x. Met brief van 24 oktober 2025 liet de GSI aan het parket weten dat de ruimte volledig leeg staat zodat het bouwbedrijf opgeheven is.

Bespreking van de tenlasteleggingen

De eerste beklaagde (tenlastelegging B en D)

De eerste beklaagde wordt door het openbaar ministerie onder de tenlastelegging B vervolgd om als eigenaar te hebben toegestaan dat de hoofdfunctie werd gewijzigd van gemeenschapsvoorziening naar industrie. Onder de tenlastelegging D wordt hij vervolgd om als eigenaar te hebben toegestaan dat twee reclamepanelen met een totale oppervlakte van 5,77 m² werden aangebracht aan de voorgevel.

De ten laste gelegde periode onder de tenlastelegging B betreft de periode van 22 februari 2024 tot en met 20 maart 2024. De ten laste gelegde periode onder de tenlastelegging D betreft de periode van 20 maart 2024 tot 6 april 2024.

De eerste beklaagde heeft deze tenlasteleggingen betwist zowel in zijn verhoren voor de politie, in conclusies als tijdens zijn ondervraging op de zitting van 03 maart 2026. Hij stelde nooit de toestemming te hebben gegeven aan de tweede beklaagde om werken uit te voeren zonder vergunning.

De rechtbank stelt aan de hand van de gegevens van het strafdossier vast dat op 24 juli 2024 aan de eerste beklaagde een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de bestemmingswijziging van een woning met kantoor en archief naar een woning met commerciële ruimte. Deze commerciële ruimte werd beschouwd als een gemeenschapsvoorziening wegens de inrichting van een kerk.

Uit stuk 22 blijkt dat de vergunde commerciële ruimte met functie gemeenschapsvoorziening en inkomruimte ingericht en uitgebaat wordt voor het uitbaten van een handcarwash.

De eerste beklaagde argumenteert nooit de toestemming te hebben gegeven aan de tweede beklaagde om een functiewijziging in zijn pand tot stand te brengen zonder daartoe over de vereiste vergunning te beschikken (tenlastelegging B). De rechtbank volgt dit niet. De beklaagde ondertekende op 20 februari 2024 de huurovereenkomst met de tweede beklaagde waarin duidelijk bepaald werd dat het doel van de overeenkomst het uitbaten van een handcarwash betreft. De beklaagde heeft zich daarmee akkoord verklaard zonder zich voorafgaandelijk te informeren over de eventuele vergunningsplicht voor deze duidelijke functiewijziging van gemeenschapsvoorziening naar dienstverlening. De beklaagde verklaarde ten andere ook dat hij ervan uitging dat de huurder de nodige vergunningen zou aanvragen, hetgeen op zijn minst onzorgvuldig te noemen is. Bovendien is de beklaagde woonachtig in het desbetreffende pand zodat hij wel degelijk op de hoogte was van de uitgevoerde functionele werken in functie van de carwash zonder voorafgaandelijk de procedure inzake het verkrijgen van een omgevingsvergunning te hebben doorlopen waarbij onder meer een aanplakking van de aanvraag voorzien is zodat derden hiervan ingelicht worden. Tenslotte werd bij de diverse vaststellingen van de overheden de eerste beklaagde telkenmale aangetroffen.

De feiten onder deze tenlasteleggingen B zijn dan ook bewezen in hoofde van de beklaagde.

De rechtbank verklaart de feiten onder de tenlastelegging D niet bewezen in hoofde van de beklaagde. Uit het verhoor van de beklaagde blijkt dat hij na de aanmaning van 20 maart 2024 heel streefde contacten met de tweede beklaagde had. De rechtbank neemt aan dat de eerste beklaagde na deze datum geen toestemming meer gaf aan de tweede beklaagde om nog verder vergunningsplichtige werken uit te voeren zoals het plaatsen van twee reclamepanelen aan de gevel. Het strafdossier bevat daartoe ook geen afdoende concrete elementen. Integendeel, de eerste beklaagde verklaarde deze reclamepanelen zelf te hebben verwijderd hetgeen ook vastgesteld werd door de bevoegde verbalisant. De tweede beklaagde blijkt nadien opnieuw een reclamepaneel te hebben aangebracht. Het strafdossier bevat geen afdoende gegevens op grond waarvan vast staat dat de eerste beklaagde daartoe toestemming zou gegeven hebben.

Op zijn minst is er sprake van twijfel in hoofde van de eerste beklaagde voor deze tenlastelegging zodat hij hiervoor dient te worden vrijgesproken gelet op het vermoeden van onschuld.

De tweede beklaagde (tenlastelegging A en C)

De tweede beklaagde wordt door het openbaar ministerie onder de tenlastelegging A vervolgd om zonder voorafgaande vergunning de hoofdfunctie van gemeenschapsvoorziening naar industrie te hebben gewijzigd. Onder de tenlastelegging C wordt hij vervolgd om twee reclamepanelen met een totale oppervlakte van 5,77 m² te hebben aangebracht aan de voorgevel, zonder vergunning.

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

- de vaststellingen van de bevoegde verbalisanten zoals duidelijk weergegeven in een proces-verbaal en dewelke voor zich spreken;
- de belastende verklaringen van de eerste beklaagde dat de tweede beklaagde deze werken uitvoerde;
- de verklaring van de tweede beklaagde dat hij louter afging op de toestemming van de eerste beklaagde om het pand te huren en dat hij daar een carwash in onder bracht zonder daarbij over de vereiste vergunning te beschikken;

zijn de feiten onder de tenlasteleggingen A en C bewezen in hoofde van de tweede beklaagde. Deze tenlasteleggingen werden ten ander door hem niet betwist op de behandelende zitting.

Straftoemeting

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en C vormen in hoofde van de tweede beklaagde de voortgezette en opeenvolgende uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor ze samen slechts één straf dient te worden opgelegd.

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 beklaagden 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 beklaagden ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

De door de beklaagden gepleegde feiten kunnen niet getolereerd worden. Zij hebben zonder omgevingsvergunning een functiewijzing van de commerciële ruimte naar industrie doorgevoerd door de gelijkvloerse ruimte in te richten als carwash. Dergelijke functie was ter plaatse absoluut onverenigbaar met de woonfunctie van het pand alsook voor de aangrenzende woningen. De handcarwash was dan ook bij aanvang niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving met name in een residentiële straat/buurt met gesloten bebouwing. De tweede beklaagde pleegde bovendien het misdrijf met het oogmerk om op illegale wijze winsten op te strijken. De bewezen verklaarde feiten houden bovendien in zijn hoofdte een concurrentievervalsing in nu andere uitbaters van carwashcenters wel op zoek gaan naar de daarvoor geschikte locatie, investeringen doen en pas de uitbating starten indien zij over de nodige vergunningen beschikken.

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van het leefmilieu ernstig genomen moet worden en dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kan stellen.

Voor de tweede beklaagde stelde zijn eigen belang boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening. Hij negeerde de diverse aanmaningen om zich in regel te stellen en verliet uiteindelijk het pand van de eerste beklaagde zonder de reeds uitgevoerde onvergunde werken te verwijderen. Hierdoor jaagde hij de eerste beklaagde in hoge kosten.

De tweede beklaagde handelde daarbij vanuit de verwerpelijke opvatting dat omgevingsmisdrijven en het herstel ervan niet ernstig worden genomen. De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening en natuur ernstig genomen moet worden en dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen.

De eerste beklaagde werd op 16 mei 2023 reeds door de Correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen afdeling veroordeeld tot een geldboete wegens inbreuken op de Stedenbouwwetgeving. Hij blijkt daaruit niet de nodige lessen te hebben getrokken. Daarnaast liep hij in het verleden meerdere veroordelingen van de Politie rechtbank op. De eerste beklaagde verzocht de rechtbank hem de gunst van de opschorting te verlenen. De rechtbank gaat daarop niet in gelet op zijn voorgaande veroordeling wegens een omgevingsmisdrijf waaruit hij blijkbaar niet de gepaste lessen heeft getrokken.

Bij het bepalen van de strafmaat zal de rechtbank wel rekening houden met het gegeven dat de eerste beklaagde de herstelmaatregel heeft uitgevoerd en dit op eigen kosten. De rechtbank houdt tevens in het voordeel van de eerste beklaagde rekening met de specifieke omstandigheden waaronder het gegeven dat hij beroep deed op een vastgoedmakelaar teneinde een geschikte kandidaat huurder te zoeken en wellicht ook daardoor minder aandacht schonk aan de vergunningsplicht voor de commerciële activiteiten die de tweede beklaagde er wou uitvoeren. De eerste beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

De tweede beklaagde beschikt over een bijzonder ongunstig verleden en komt niet meer in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing. Op de vraag van de verdediging van deze beklaagde om een alternatieve sanctie onder de vorm van een werkstraf op te leggen gaat de rechtbank niet in gelet op zijn bijzonder ongunstig strafverleden. De werkstraf is niet aangepast aan de individuele persoonlijkheid van deze sterk recidiverende beklaagde. Bovendien was deze beklaagde niet in persoon aanwezig op de zitting om zijn instemming daarmee te betuigen. Tenslotte gedroeg deze beklaagde zich bijzonder asociaal ten aanzien van de eerste beklaagde en deed hij afbreuk aan het in hem door de eerste beklaagde gestelde handelsvertrouwen en joeg hij de eerste beklaagde op kosten.

De hierna bepaalde bestraffing komt passend voor in hoofde van deze beklaagde.

HERSTEL

Gelet op de vaststellingen van de GSI op 16 oktober 2025 dat de ruimte volledig leegstaat, is de herstellvordering zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van

De eerste beklaagde vordert lastens de tweede beklaagde de betaling van het bedrag van 8.000 euro uit hoofde van materiële schade, administratiekosten en morele schade.

De rechtbank stelt vast deze vordering van de eerste beklaagde geënt is op de huurschade en de daarmee gepaard gaande overlast.

Uit het vonnis van de Vrederechter van 02 juli 2025 – exclusief bevoegd voor geschillen voortvloeiende uit huurovereenkomsten – blijkt dat reeds een voorbehoud aan de eerste beklaagde werd verleend voor de eventuele huurschade. Bovendien is deze rechtbank niet bevoegd om te oordelen over deze huurschade gelet op de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter terzake.

De vordering tot morele schade dient te worden afgewezen als ongegrond gelet op de eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid in hoofde van de eerste beklaagde voor de bewezen verklaarde tenlasteleggingen B en D. Indien deze beklaagde zijn zorgvuldigheidsplicht als eigenaar had nageleefd had en de huurovereenkomst onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning had afgesloten, zou de schade zich mogelijks niet voltrokken hebben.

De rechtbank wijst dan ook de vordering van de burgerlijke partij dan ook integraal af als ongegrond.

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

art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 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. 1 (§1, 2^o en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van r, eerste beklaagde

Spreekt **vrij** voor de tenlastelegging D.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B bewezen.

Veroordeelt voor de tenlastelegging B:

tot een **geldboete** van **2.400,00 EUR**, zijnde **300,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**.

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 **230,52 EUR** ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Ten aanzien van _____, tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A en C bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en C:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 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**

HERSTEL

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk doch ongegrond, zoals hoger overwogen.

De overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare zitting op **31 MAART 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

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