

HANDHAVINGSCOLLEGE

ARREST

van 27 juni 2025 met nummer

in de zaak met rolnummer

Verzoekende partij

met woonplaatskeuze te

Verwerende partij

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, ten verzoeken van de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw

vertegenwoordigd door advocaat , met woonplaatskeuze te

I. Voorwerp van het beroep

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 januari 2024 de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke entiteit van 18 december 2023 met nummer , waarmee haar een alternatieve bestuurlijke geldboete wordt opgelegd van 725 euro wegens schending van de artikelen 4.2.1, 1° en 6.2.1, 1° en 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO). Er wordt haar met name verweten dat ze zonder de daarvoor vereiste voorafgaande omgevingsvergunning, ter hoogte van de eerste verdieping van haar woning, een betonplaat heeft gegoten en geïntegreerd in de achtergevel van de woning en in de rechter en linker scheidingsmuur, in functie van de uitbreiding van een veranda.

II. Rechtspleging

Verwerende partij legt het administratief dossier neer en dient antwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2025. Verzoekende partij verschijnt in persoon. Advocaat *loco* advocaat voert het woord voor verwerende partij.

III. Regelmatigheid van de rechtspleging

1.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (hierna: Procedurebesluit) regelt strikt het procesverloop van de rechtspleging, in functie van een ordentelijke en faire rechtsstrijd, waarbij de rechten van verdediging worden geëerbiedigd. Verzoekende partij dient op basis hiervan in beginsel in haar verzoekschrift de feiten en de ingeroepen middelen uiteen te zetten. Ze dient bij haar verzoekschrift ook de overtuigingsstukken te voegen die daarin zijn vermeld en die overeenkomstig een inventaris zijn genummerd (artikel 17 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges - hierna: DBRC-decreet, in samenlezing met de artikelen 15, 4° en 5° en 16, 4° Procedurebesluit). Nadat ze via de griffie regelmatig in kennis is gesteld van de antwoordnota van verwerende partij, kan verzoekende partij nog een wederantwoordnota indienen binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het afschrift van de antwoordnota (artikel 29, lid 1 Procedurebesluit, in samenlezing met artikel 4 Procedurebesluit). In zoverre ze daarin bijkomende middelen aanvoert ten opzichte van haar verzoekschrift, dan wel een andere wending geeft aan de in het verzoekschrift aangevoerde middelen, zonder aannemelijk te maken dat ze deze argumentatie niet kon aanvoeren op het ogenblik van het indienen van haar verzoekschrift, zijn deze nieuwe middelen in beginsel onontvankelijk (artikel 15, 4° in samenlezing met artikel 29 Procedurebesluit). Verzoekende partij kan bij haar wederantwoordnota nog aanvullende geïnventariseerde overtuigingsstukken voegen, als ze daarover nog niet kon beschikken op het ogenblik waarop ze haar verzoekschrift indiende of als deze noodzakelijk zijn voor de repliek op de antwoordnota van verwerende partij (artikel 29, lid 3 Procedurebesluit). Partijen kunnen ter zitting geen aanvullende stukken neerleggen (artikel 42, §2 Procedurebesluit). Verzoekende partij kan dus in beginsel geen procedure- of overtuigingsstukken neerleggen buiten de termijnen in het Procedurebesluit. Dit belet niet dat ze het College kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover ze op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift of de wederantwoordnota niet beschikte of kon beschikken.

2.

De aanvullende nota met aanvullende stukken van verzoekende partij van 3 februari 2025 wordt uit de debatten geweerd. Verzoekende partij wordt door de griffie van het College met een aangetekende brief van 8 november 2024 uitgenodigd om een wederantwoordnota en eventuele aanvullende stukken in te dienen binnen een vervalttermijn van dertig dagen na betekening, waarbij ze wordt gewezen op de sanctie van onontvankelijkheid bij laattijdigheid. Verzoekende partij geeft hieraan binnen haar vervalttermijn geen gevolg. Ze dient echter kort voor de zitting, na het verstrijken van haar vervalttermijn en zonder enige toelichting voor de laattijdigheid, via mailbericht en door neerlegging in het digitaal loket, alsnog een aanvullende nota met aanvullende stukken in. Verwerende partij vraagt ter zitting om deze nota met stukken, waarover ze ook niet in kennis is gesteld, uit de debatten te weren. Ongeacht de vaststelling dat verzoekende partij niet aantoont dat ze op het ogenblik van de indiening van haar verzoekschrift niet over deze aanvullende stukken kon beschikken, is haar 'wederantwoordnota', met inbegrip van de aanvullende stukken, laattijdig en wordt ze uit de debatten geweerd.

IV. Feiten

1.

Op 30 juli 2020 stelt een verbalisant ruimtelijke ordening bij (hierna: verbalisant), op een perceel te , kadastraal gekend onder dat is gesitueerd in woongebied, ten laste van verzoekende partij het volgende vast:

“ ...

Vaststellingen: ...

In de vierde plaats werd er reeds op de eerste verdieping een plateau uit beton gegoten die werd geïntegreerd in de achtergevel van de woning, in de rechter gemeenschappelijke muur en in/op de linker gemeenschappelijke muur. Deze plateau werd uitgevoerd over de volledige achtergevellengte van de betrokken woning met een diepte van circa 1meter50.

...

Volgens de mondelinge toelichting van de eigenaar zal de bestaande veranda op de eerste verdieping in de toekomst worden uitgebreid in bouwdiepte, en dit met een bijkomende bouwdiepte van circa 1meter50 en zal dus worden opgetrokken op het nieuwe betonplateau met een diepte van 1meter50. ... De uitbreiding van deze veranda zal een verhoging en een wijziging van de gemeenschappelijke muur op de linker en rechterperceelsgrens met zich meebrengen aangezien de bouwdiepte en het bouwvolume op de eerste verdieping worden uitgebreid. Hierbij zou dan ook de bestaande buitenmuur van de bestaande veranda worden verwijderd zodat de nieuwe buitengeven van de veranda op circa 1meter50 van de huidige inplanting komt.

...

Stakingsbevel:

Er werd ter plaatse een stakingsbevel gegeven.

...

Het stakingsbevel werd gegeven ten aanzien van het uitvoeren van vergunningsplichtige werken waarbij de medewerking van een architect vereist is, en waarbij in de aanvraag tot omgevingsvergunning ook het advies aan de eigenaars van de aanpalende percelen dient te worden gevraagd in navolging van artikel 83 van het Omgevingsvergunningsbesluit aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting en uitbreiding van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

...”

Deze vaststellingen worden opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal met nummer van 30 juli 2021, dat op dezelfde dag wordt afgesloten (hierna: PV) en wordt verstuurd aan de Procureur des Konings en aan verzoekende partij.

Het stakingsbevel wordt op 5 augustus 2020 bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

2.

Verzoekende partij wordt naar aanleiding van de vaststellingen van de verbalisant op 17 september 2020 door een inspecteur van de politiezone verhoord. Ze verklaart daarover het volgende:

‘Wanneer werden de werken aangevat?

Ik heb de woning aangekocht. Toen we de woning kochten leek het een instapklare woning. Wij zijn dan ook met ons gezin er dadelijk in gaan wonen. Het enige wat we direct moesten aanpassen was de elektriciteit omdat deze niet meer conform de wetgeving was. En we gingen ook centrale verwarming installeren want dit was ook niet aanwezig in het huis. Door er te wonen zijn de verschillende gebreken naar boven gekomen. Na een tijdje merkten we dat er veel vocht in de muren zat.

Ik heb toen een architect geraadpleegd om de situatie te bekijken. Door het waterprobleem was de stabiliteit van het huis aangetast. Het huis heeft ook geen centrale verwarming waardoor de muren te nat bleven en het water de tijd had om de stabiliteit van de muren te ondermijnen. De architect had 2 oplossingen voor mij. Hij stelde voor om de bestaande veranda te stutten en dat zou 2000 euro kosten en dan zou hij de vergunningen aanvragen bij de gemeente voor de verdere verbouwingen aan de woning. Of ik kon de bestaande veranda al renoveren en uitbreiden door een betonnen platform te gieten. Dit platform zou ervoor zorgen dat de stabiliteit van de woning

gewaarborgd werd. Dit platform is met ijzeren putrels in de gemeenschappelijke muren bevestigd. Ik heb zelf beslist om niet te wachten op de vergunning omdat ik de 2000 euro nodig had voor mijn verdere verbouwing. Ik heb een lening aangegaan voor de aankoop van de woning en was bang dat het uitstel van verbouwing mij meer geld ging kosten dan dat ik had. Ik was bang om in financiële problemen te komen. Ook wou ik de werken snel gedaan hebben omdat ik nog 4 jonge kinderen heb waarvan de jongste in maart is geboren.

Voor ik aan de werken gestart ben heb ik wel mijn burens ingelicht over de werken die ik ging uitvoeren. Mijn beide burens hadden geen bezwaar tegen de werken. Wij hebben samen de muren aan hun zijde beschreven en foto's van gemaakt voor het geval er na de werken toch schade zou zijn. De muren waar ik de putrels heb laten in plaatsen zijn ook eigendom van mij. Als de burens ooit aan hun kant iets willen bij bouwen moeten ze daarvoor een financiële regeling met mij treffen.”

Deze verklaring wordt opgenomen in het navolgend proces-verbaal nr. _____ van 17 september 2020, dat op 18 september 2020 wordt verstuurd aan de procureur des Konings.

3.

Op 31 augustus 2020 geeft de procureur des Konings aan de gewestelijke entiteit kennis van de verlenging van zijn beslissingstermijn (artikel 6.2.13, §2 DABM) omdat het opsporingsonderzoek nog bezig is. Op 1 oktober 2020 ontvangt de gewestelijke entiteit de melding van de procureur des Konings van 28 september 2020 dat het stedenbouwkundig misdrijf niet strafrechtelijk zal worden behandeld.

4.

Op 23 februari 2021 ontvangt de gewestelijke entiteit bijkomende inlichtingen van de verbalisant over de stand van zaken met betrekking tot het herstel. Daaruit blijkt dat verzoekende partij op 8 januari 2021, naar aanleiding van haar aanvraag van 20 oktober 2020, van het college van burgemeester en schepenen van _____ een regularisatievergunning verkreeg voor het slopen van de bestaande en het bouwen van een nieuwe veranda, in functie waarvan ze al een nieuwe betonplaat had gerealiseerd.

5.

Op 25 maart 2021 brengt de gewestelijke entiteit verzoekende partij op de hoogte van het voornemen om een alternatieve bestuurlijke geldboete op te leggen. Ze wijst haar daarbij op de mogelijkheid van een bestuurlijke transactie mits betaling van 1.300 euro (artikel 6.2.14 VCRO). Ze nodigt haar ook uit om bij gebreke van tijdige en volledige betaling van de voorgestelde geldsom een schriftelijk verweer mee te delen, eventueel vergezeld van een

vraag tot hoorzitting, en biedt haar de mogelijkheid om inzage te vragen in het administratief dossier.

Verzoekende partij gaat niet over tot betaling en bezorgt op 6 mei 2021 een schriftelijk verweer aan de gewestelijke entiteit, waarbij ze vraagt om te worden gehoord.

6.

Op 5 december 2022 vraagt de gewestelijke entiteit, in het kader van de hoorzitting, bijkomende inlichtingen aan verzoekende partij over haar financiële toestand en met name haar laatste aanslagbiljet van de personenbelasting. Verzoekende partij bezorgt op dezelfde datum de gevraagde stukken. Verzoekende partij wordt op 7 december 2022 gehoord.

7.

Op 27 oktober 2023 vraagt de gewestelijke entiteit, in het kader van de opmaak van de boetebeslissing, opnieuw bijkomende inlichtingen aan verzoekende partij over haar financiële toestand en met name haar meest recente aanslagbiljet van de personenbelasting. Verzoekende partij bezorgt de gevraagde stukken op 5 november 2023, waarbij ze opmerkt dat ze ondertussen, naar aanleiding van een arbeidsongeval op 4 oktober 2022, een invaliditeitsuitkering ontvangt.

8.

Op 18 december 2023 legt de gewestelijke entiteit een geldboete op, waarvan verzoekende partij met een aangetekende brief van 19 december 2023 in kennis wordt gesteld. Dat is de bestreden beslissing.

V. Ontvankelijkheid van het beroep - schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

Verwerende partij maakt voorbehoud bij de ontvankelijkheid van het verzoek tot vernietiging. Ze stelt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift geen specifieke geschonden geachte rechtsregels of beginselen van behoorlijk bestuur aanvoert en ook niet concreet aangeeft op welke wijze deze door de bestreden beslissing zijn geschonden, zoals vereist door artikel 15, 4° Procedurebesluit.

Beoordeling door het College

1.

Verzoekende partij dient in haar verzoekschrift verplicht minstens één ontvankelijk middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd (artikel 17 DBRC-decreet, in samenlezing met artikel 15, 4° Procedurebesluit). Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of het geschonden rechtsbeginsel en van de wijze waarop deze rechtsregel of dit rechtsbeginsel volgens verzoekende partij wordt geschonden. De vereiste dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor het College in het kader van zijn legaliteitstoetsing, en voor verwerende partij in het kader van haar verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten. Het College vernietigt de bestreden beslissing wanneer deze onregelmatig is omwille van de schending van een rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel (artikel 35 DBRC-decreet).

2.

Verwerende partij stelt tevergeefs dat het verzoek tot vernietiging onontvankelijk is omdat het verzoekschrift geen uiteenzetting bevat van de middelen, zodat haar exceptie wordt verworpen. Op basis van de argumentatie in het verzoekschrift kan redelijkerwijze worden vastgesteld dat verzoekende partij in essentie stelt dat ze in het licht van haar precaire financiële situatie en de slechte staat van haar gezinswoning was genoodzaakt om de vergunningsplichtige werken aan te vatten vooraleer hiervoor eerst een omgevingsvergunning aan te vragen, waarmee ze zich feitelijk beroept op de noodtoestand als rechtvaardigingsgrond. Bovendien blijkt uit de antwoordnota van verwerende partij dat ze daarover inhoudelijk standpunt heeft ingenomen, waaruit blijkt dat ze wel degelijk begrijpt waarom verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onregelmatig is en om die reden moet worden vernietigd.

VI. Onderzoek van het middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat ze in het licht van haar precaire financiële situatie en de slechte staat van haar gezinswoning was genoodzaakt om de vergunningsplichtige werken aan te vatten vooraleer hiervoor eerst een omgevingsvergunning aan te vragen. Ze stelt dat

ze de woning op het ogenblik van de vaststellingen door de verbalisant pas recent had gekocht, als gezinswoning voor haarzelf, haar partner en hun vier jonge kinderen, maar dat deze woning, door jarenlange leegstand en voortdurende waterinfiltratie, in slechte staat was en een gevaar vormde voor de kinderen, zodat dringende verbouwingswerken waren aangewezen. Ze merkt op dat ze nooit de bedoeling had om de regelgeving te negeren en van bij aanvang van de verbouwingswerken beroep deed op een architect, om de nodige aanvragen in te dienen en eventuele ongelukken te voorkomen, maar dat ze door de hoge kosten van een vergunningsaanvraag eerst de dringende werken heeft aangevat en pas daarna een vergunning heeft gevraagd. Ze voert dus feitelijk de noodtoestand aan als rechtvaardigingsgrond en in die optiek de schending van de artikelen 6.2.6 en 6.2.7, §1, lid 1 VCRO en van het algemeen rechtsbeginsel van het vermoeden van onschuld.

2.

Verwerende partij stelt dat verzoekende partij tevergeefs aanvoert dat ze zich in een noodsituatie bevond doordat haar recent aangekochte woning in slechte staat was en ze geen voldoende financiële middelen had om een vergunningsaanvraag in te dienen, in functie van de noodzakelijke verbouwing van de woning. Ze meent dat verzoekende partij, in tegenstelling tot de argumentatie tijdens de bestuurlijke boeteprocedure, dat ze zich niet zozeer in een staat van urgentie bevond, maar wel dat ze niet voldoende financiële middelen had om een aan de werken voorafgaande vergunningsaanvraag in te dienen. Ze stelt dat het willen besparen op de kosten van een architect geen valabele reden is om vergunningsplichtige werken zonder voorafgaande vergunning aan te vatten. Ze merkt daarbij op dat verzoekende partij ook niet aantoonde dat de slechte staat van de woning en de ingeroepen urgentie dienen te worden beschouwd als overmacht en dat ze heeft gehandeld als een goede huisvader. Ze wijst op de overwegingen hierover in de bestreden beslissing, waarin wordt vastgesteld dat verzoekende partij geen sluitend bewijs bijbrengt van haar bewering dat de stabiliteit van de woning in gevaar was, en waarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij een daadwerkelijke noodsituatie een beroep te doen op de machtiging overeenkomstig artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet, waarvan verzoekende partij geen gebruik heeft gemaakt. In de rand hiervan merkt ze nog op dat verzoekende partij daarmee niet verantwoordt waarom ze in het licht van de vrijwaring van haar woning niet heeft geopteerd voor niet-vergunningsplichtige onderhouds- of verstevigingswerken aan de achtergevel, in plaats van het gieten van een betonplaat met een bijkomende bouwdiepte van 1,5 m, in functie van de uitbreiding van het volume van de woning.

Beoordeling door het College

1.

De gewestelijke entiteit kan een alternatieve bestuurlijke geldboete opleggen voor gedragingen die een stedenbouwkundig misdrijf uitmaken in de zin van artikel 6.2.1, lid 1 VCRO en die naargelang de keuze van de procureur des Konings ook strafrechtelijk kunnen worden bestraft (artikel 6.2.6 VCRO). Elke schending van de gehandhaafde regelgeving die wetens en willens gebeurt, is in beginsel strafbaar, zodat enkel (algemeen) opzet is vereist. De geldboete kan alleen worden opgelegd aan de 'overtreder', hetzij de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die het stedenbouwkundig misdrijf heeft uitgevoerd, er opdracht toe heeft gegeven of er zijn medewerking aan heeft verleend (artikel 6.2.7, §1, lid 1 VCRO en artikel 6.1.1, 6° VCRO), en kan worden opgelegd aan alle overtreders (artikel 6.2.13, §4 VCRO). De kwalificatie van de feiten als een stedenbouwkundig misdrijf en de toerekenbaarheid hiervan aan verzoekende partij als overtreder vormen dus de grondslag voor de bevoegdheid van de gewestelijke entiteit om haar een geldboete op te leggen.

Een bestuurlijke geldboete is een punitieve sanctie, waarbij de bewijslast van het stedenbouwkundig misdrijf en de overtreder berust bij de gewestelijke entiteit. Het bewijs van de feiten en het daderschap kan met het oog op bestuurlijke beboeting, naar analogie met de bewijsvoering in strafzaken, in beginsel met alle middelen van recht worden geleverd. De principieel vrije bewijsvoering betekent dat dit bewijs onder meer kan worden geleverd door een geheel van samenhangende feitelijke vaststellingen, die éénsluitend eenzelfde persoon als pleger van een stedenbouwkundig misdrijf aanduiden. De beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, en het vermoeden van onschuld zoals onder meer bepaald in artikel 6, lid 2 van het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, omringen de bewijslevering met waarborgen op procedureel en inhoudelijk vlak.

2.

De gewestelijke entiteit overweegt in de bestreden beslissing, onder de titel 'de toerekenbaarheid aan de overtreder', het volgende:

"...

Volgens artikel 4.2.1, 1° VCRO is er een vergunning nodig voor het uitvoeren van de navolgende bouwwerken, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie.

Het stellen van een handeling, zoals onder meer bepaald in artikel 4.2.1 VCRO, zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vormt een stedenbouwkundig misdrijf (artikel 6.2.1, 1° VCRO).

Artikel 4.1.1, 3° VCRO omschrijft een constructie als "een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds".

Onder "verbouwen" wordt begrepen: "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume" (artikel 4.1.1, 12° VCRO).

Handelingen met stabiliteitswerken die worden uitgevoerd aan zijgevels, achtergevels en daken van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, zijn meldingsplichtig indien onder andere het fysiek bouwvolume ongewijzigd blijft (artikel 3 Meldingsbesluit).

Onder het bouwvolume wordt begrepen: "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld" (artikel 4.1.1, 2° VCRO).

Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht (artikel 3.1 Vrijstellingsbesluit).

Onder stabiliteitswerken wordt begrepen: "werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen (artikel 4.1.1, 11° VCRO).

...

In het voormeld proces-verbaal stelde de verbalisant vast dat op de eerste verdieping een plateau uit beton werd gegoten die werd geïntegreerd in de achtergevel van de woning, in de rechter scheidingmuur en in / op de linker scheidingmuur. Hierdoor is het fysiek bouwvolume van de

woning gewijzigd, zodat voormelde handelingen niet vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht, noch via een voorafgaande melding kon worden uitgevoerd. De vermoedelijke overtreder bevestigt dat voormelde betonplaat kadert in het oprichten van een aanbouw (veranda) op de eerste verdieping, hetgeen ook volgt uit de bekomen regularisatievergunning. Aangezien de betonplaat werd gegoten ter hoogte van de eerste verdieping en deze werd geïntegreerd in de scheidingsmuren, kon de betonplaat ook niet worden opgericht via een voorafgaande melding voor het bouwen van een aanbouw. Zoals blijkt uit het proces-verbaal en de regularisatievergunning heeft ook de volledig gerealiseerde aanbouw tot gevolg dat de scheidingsmuren worden gewijzigd en de bouwdiepte van het aanpalend pand wordt overschreden.

Het gieten van een betonplaat ter hoogte van de eerste verdieping waarbij de scheidingsmuren worden gewijzigd en het bouwvolume wordt uitgebreid, met het oog op het bouwen van een aanbouw / veranda op de eerste verdieping, is derhalve een vergunningsplichtige handeling waarvoor een voorafgaande omgevingsvergunning is vereist.

De vermoedelijke overtreder stelt vooreerst in zijn verweer dat de procureur zou beslist hebben om de zaak af te sluiten. De beslissing van de procureur om het dossier door te sturen naar de gewestelijke beboetingsentiteit houdt in dat hij heeft beslist om het misdrijf niet strafrechtelijk te vervolgen maar heeft geen betrekking op de mogelijkheid om een alternatieve bestuurlijke geldboete op te leggen.

De vermoedelijke overtreder stelt verder in zijn verweer en tijdens de hoorzitting dat een viertal maanden nadat hij de woning had gekocht en er met zijn gezin woonachtig was, er barsten in de muur van de oude veranda begonnen te komen. De mogelijke oorzaak zou een kapotte afvoerleiding in de kelder zijn. Aangezien deze barsten verergerden, diende de vermoedelijke overtreder snel actie te ondernemen, aangezien hierdoor ook de deur van de veranda niet meer kon sluiten omdat de muren aan het zakken waren. Een aannemer had de vermoedelijke overtreder bevestigd dat snel actie moest ondernomen worden en dat het enkel de achtergevel was die een probleem had met de stabiliteit maar niet de volledige woning. In het kader van zijn job als distributienetbeheerder werkte de vermoedelijke overtreder veel samen met gemeenten en was het mogelijk om via spoedprocedures de nodige vergunningen / documenten te bekomen. Het Omgevingsloket beschikt echter niet over een dergelijke spoedprocedure. Bovendien was het op dat ogenblik de eerste corona lockdown waardoor het moeilijk was om aannemers, gemeentediensten enzovoort te bereiken. De vermoedelijke overtreder heeft derhalve geopteerd om snel te handelen en de vloerplaat te gieten om op die manier de gebarsten muur te verstevigen en verdere schade aan de woning te voorkomen. Een procedure tegen de verkoper omwille van verborgen gebreken zou ook veel tijd en geld kosten. Bovendien heeft de vermoedelijke overtreder eerst toestemming gevraagd aan zijn beide bureaus en heeft hij vervolgens dadelijk een architect aangesteld om een regularisatievergunning aan te vragen. Het voorafgaandelijk aanvragen van een omgevingsvergunning zou te veel tijd hebben gevraagd wat nadelig had geweest voor verdere

schade aan de woning. De vermoedelijke overtreder stelt derhalve dat het ging om een noodsituatie waardoor hij snel moest handelen en niet in de mogelijkheid was om vooraf een omgevingsvergunning aan te vragen. Verder stelt de vermoedelijke overtreder ook geen ongerechtvaardigd voordeel te hebben gehaald uit de overtreding. Bovendien was hij ook net vader geworden van zijn vierde kind, wat het uitvoeren van de werken bemoeilijkte.

Voormelde argumenten, waarvan geen sluitend bewijs voorligt, doen echter geen afbreuk aan het gegeven dat voor voormelde feiten een voorafgaande omgevingsvergunning noodzakelijk was. De vermoedelijke overtreder verwijst naar de noodsituatie en de hoogdringendheid. Echter had hij in dat geval een machtiging dienen te vragen aan de burgemeester om zonder voorafgaande omgevingsvergunning dringende werken uit te voeren met het oog op het vrijwaren van de veiligheid (artikel 135 §2 Nieuwe Gemeentewet 24 juni 1988). Dit heeft hij niet gedaan.

Voor het uitvoeren van voormelde handelingen was een voorafgaande omgevingsvergunning noodzakelijk.

Ook het als eigenaar toestaan of aanvaarden dat één van de misdrijven, opgesomd in artikel 6.2.1, 1° tot en met artikel 6.2.1, 6° VCRO, worden gepleegd, vormt op zich een stedenbouwkundig misdrijf (artikel 6.2.1, 7° VCRO), waarvoor een bestuurlijke geldboete kan worden opgelegd.

Bovenvermelde feiten zijn een schending van:

- VCRO: artikel 6.2.1, 1° in samenhang met artikel 4.2.1, 1° en artikel 6.2.1, 7°.

Deze feiten vallen daarmee onder de definitie van een stedenbouwkundig misdrijf als bedoeld in artikel 6.2.1 en artikel 6.2.13 VCRO, waarvoor een bestuurlijke geldboete kan worden opgelegd.

Vermoedelijke overtreder die het uitvoeren van de werken op zich niet betwist, heeft, als eigenaar, de werken uitgevoerd en is dus een overtreder in de zin van artikel 6.1.1, 6° VCRO. Dit artikel definieert een overtreder immers als "de natuurlijke persoon of rechtspersoon die het stedenbouwkundig misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk heeft uitgevoerd, er opdracht toe heeft gegeven of er zijn medewerking aan heeft verleend".

Vermoedelijke overtreder stelt nooit de intentie te hebben gehad om de regelgeving te overtreden en vraagt begrip voor deze onopzettelijke overtreding. Er is echter geen bijzonder opzet vereist voor een stedenbouwkundig misdrijf en het volstaat dat men wetens en willens handelt in strijd met het decreet. Het moreel bestanddeel kan dus worden afgeleid uit het louter plegen van het materiële feit (= handeling op zich) door de vermoedelijke overtreder en uit de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, tenzij een schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgrond enigszins geloofwaardig is gemaakt. Dit is niet het geval. Bovenvermelde feiten zijn derhalve toerekenbaar aan de vermoedelijke overtreder.

Het stedenbouwkundig misdrijf staat vast in hoofde van overtreder.

...”

3.

Verzoekende partij toont in het licht van de stukken van het administratief dossier en de procedurestukken niet aan dat het oordeel van de gewestelijke entiteit, dat er een stedenbouwkundig misdrijf voorligt dat haar kan worden toegerekend, foutief dan wel kennelijk onredelijk is en dat er ter zake (minstens) gereede twijfel bestaat.

3.1.

Verzoekende partij betwist niet dat ze als eigenaar stedenbouwkundige handelingen ter hoogte van de achtergevel van de eerste verdieping van haar woning heeft uitgevoerd dan wel daartoe opdracht gaf en dat deze handelingen vergunningsplichtig waren. Ze betwist ook niet dat het uitvoeren van deze stedenbouwkundige handelingen zonder de daarvoor vereiste voorafgaande omgevingsvergunning, dan wel het als eigenaar toestaan of aanvaarden dat dit gebeurt, in beginsel een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt (artikel 4.2.1, 1° VCRO en artikel 6.2.1, 1° VCRO), waarvoor haar als uitvoerder of opdrachtgever van, dan wel als medewerker aan dit misdrijf, in beginsel een geldboete kan worden opgelegd. Ze betwist enkel dat er sprake is van een stedenbouwkundig misdrijf dat haar kan worden toegerekend omdat ze in het licht van haar precaire financiële situatie en de slechte staat van haar gezinswoning was genoodzaakt om de vergunningsplichtige werken aan te vatten vooraleer hiervoor eerst een omgevingsvergunning aan te vragen.

3.2.

Het stedenbouwkundig misdrijf naar aanleiding waarvan de boete wordt opgelegd vereist als moreel element enkel algemeen opzet, dat bestaat uit het wetens en willens handelen in strijd met de VCRO. Wetens betekent handelen met kennis van zaken, waarbij de overtreder weet of behoort te weten dat de stedenbouwkundige handeling enkel mag worden uitgevoerd na het verkrijgen van een vergunning. Willens betekent bewust handelen, dat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de overtreder moet worden aanzien, in zoverre deze niet aannemelijk maakt dat er sprake is van een schulditsluitingsgrond zoals overmacht of onoverkomelijke (rechts)dwaling of van een rechtvaardigingsgrond zoals de noodtoestand. De gewestelijke entiteit moet dus aantonen dat de overtreder het stedenbouwkundig misdrijf waarvoor een geldboete wordt opgelegd wetens en willens pleegde.

3.3.

De bewering van verzoekende partij, dat ze niet de intentie had om de verbouwingswerken ter hoogte van de veranda op de eerste verdieping van haar woning uit te voeren zonder de daarvoor vereiste voorafgaande vergunning, maar hiertoe in het licht van de omstandigheden was genoodzaakt, betekent niet dat ze daarbij niet wetens en willens handelde en ontslaat haar niet van haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid.

De noodtoestand als rechtvaardigingsgrond vereist dat de overtreder een beredeneerde keuze maakt om de VCRO niet na te leven om belangrijkere schade te vermijden. Ze houdt in dat de overtreder zich in een dermate uitzonderlijke situatie bevindt dat de naleving van de VCRO onmogelijk is zonder een hoger rechtsgoed te schenden (zie in die zin artikel 13 Strafwetboek 2024). Verzoekende partij maakt niet aan de hand van stukken aannemelijk dat haar gezinswoning kort na de aankoop hiervan in een dermate slechte staat was, dat er dringende verbouwingswerken waren vereist in functie van de vrijwaring van deze woning en van de veiligheid van haar gezin en dat ze op dat ogenblik, in het licht van haar precaire financiële situatie, niet onmiddellijk een voorafgaande omgevingsvergunning kon vragen omdat de kosten hiervan te hoog waren. Verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift geen stukken, waaruit duidelijk blijkt dat haar gezinswoning, kort na de aankoop en de bewoning hiervan, door een jarenlang gebrek aan onderhoud en door voortdurende waterinfiltratie, ter hoogte van de achtergevel en de veranda op de eerste verdieping structurele gebreken vertoonde, die onmiddellijk moesten worden geremedieerd en die het best konden worden verholpen door het onverwijld gieten van een betonplaat en deze te integreren in de achtergevel van de woning en in de rechter en linker scheidingsmuur. Uit het PV en de daarbij gevoegde foto's blijkt dat verzoekende partij, op het ogenblik van de vaststellingen door de verbalisant, niet enkel een betonplaat had gegoten ter hoogte van de eerste verdieping van de achtergevel van de woning, maar dat ze ook bezig was met andere interne verbouwingen, waarbij er binnenmuren werden en waren gesloopt, en met de aanleg van een hemelwaterput in de achtertuin. De werken die in het PV zijn vastgesteld omvatten dan ook aanzienlijk meer dan de loutere beweerde dringende stabilisatie van de achtergevel van de woning. De wederrechtelijke betonplaat was bovendien alleszins ook bedoeld om de veranda achteraan de woning op de eerste verdieping over de volledige breedte uit te breiden met 1,5 meter, terwijl uit geen enkel stuk blijkt dat de beweerde slechte staat van de woning niet op een andere wijze kon worden geremedieerd. Uit dit geheel van samenhangende feitelijke vaststellingen blijkt dan ook eerder dat verzoekende partij de geplande ingrijpende verbouwing en uitbreiding van haar woning heeft aangevat zonder eerst de daarvoor vereiste vergunningsprocedure te doorlopen, waarmee ze mogelijks kosten wilde besparen. Haar opmerking, dat ze van bij de aanvang van de verbouwingswerken een beroep deed op een architect, in functie van de vereiste aanvragen

en om toezicht te houden op de werf, doet hieraan geen afbreuk. Het vormt eerder de bevestiging van de vaststelling dat verzoekende partij bewust zonder vergunningsaanvraag is gestart met de beoogde verbouwing van haar oude woning, zonder dat blijkt dat ze daartoe ingevolge structurele gebreken van de woning was genoodzaakt en de bevoegde overheid hiervan voorafgaandelijk niet kon inlichten. In andersluidend geval mag worden verwacht dat haar architect, die volgens haar 'sinds de start van de werkzaamheden' was aangesteld, stukken kan voorleggen over de beweerde slechte staat van de achtergevel ter hoogte van de veranda op de eerste verdieping en de vereiste dringende ingreep, zoals een verslag van een stabiliteitsingenieur. Er mag ook worden verwacht dat haar architect, in het licht van zijn taak en zijn verwachte professionaliteit, de bevoegde overheid voorafgaandelijk aan de werken inlicht over het zogenaamde stabiliteitsprobleem en de dringende noodzaak om dit te verhelpen. De door verzoekende partij aangestelde architect heeft overigens na de opmaak van het PV uiteindelijk toch een regulariserende vergunningsaanvraag ingediend, zodat verzoekende partij de kosten hiervoor toch heeft moeten maken.

Voor zoveel als nodig wordt opgemerkt dat verzoekende partij ook niet aannemelijk maakt dat er sprake is van overmacht, dan wel van (rechts)dwaling als schulduitsluitingsgrond. Uit het administratief dossier en de procedurestukken blijkt dat verzoekende partij bewust de vergunningsplichtige werken heeft aangevat zonder voorafgaande omgevingsvergunning, zodat haar wilsvrijheid niet was aangetast. Het blijkt ook dat verzoekende partij op de hoogte was van het feit dat het gieten van de betonplaat in functie van de uitbreiding van de veranda op de eerste verdieping vergunningsplichtig was. Ze werd overigens bijgestaan door een architect, die haar hierop ongetwijfeld heeft gewezen, terwijl ze haar burens hiervan voorafgaandelijk heeft ingelicht en daarvoor hun toestemming heeft gevraagd. Haar opmerking, dat ze nooit de bedoeling had om de regelgeving te negeren, vindt dan ook geen steun in het dossier. Het stedenbouwkundig misdrijf waarvoor de boete wordt opgelegd vereist overigens enkel algemeen opzet, zodat de bewering van verzoekende partij, dat ze ter goeder trouw handelde, niet dienstig is.

VII. Beslissing

1. Het beroep wordt verworpen.
2. Verzoekende partij is vrijgesteld van betaling van het rolrecht van 100 euro, zodat de tenlastelegging hiervan niet wordt beoordeeld.

Dit arrest is uitgesproken op 27 juni 2025 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,