

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. van 14 juli 2026
in de zaak

In zake : 1. XXXX
 2. XXXX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat
 kantoor houdend te

 bij wie woonplaats wordt gekozen

 tegen :

 de GEMEENTE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten
 kantoor houdend te

 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 januari 2025, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de burgemeester van de gemeente van 18 december 2024, “waarbij aan met maatschappelijke zetel te bevel wordt gegeven ‘om bij hoogdringendheid, uiterlijk tegen 8 januari 2025 om 18 uur, de bouwvallige schuur en de woningen, gelegen [...] te), kadastraal gekend als [...], te slopen, het puin van het terrein te verwijderen, de nodige maatregelen te treffen om de aanpalende panden afdoende tegen weersinvloeden (vnl. waterinsijpeling) te beschermen, het terrein aan de straatzijde degelijk af te sluiten en alle andere maatregelen te nemen om de openbare veiligheid te garanderen en de gemeente onmiddellijk op de hoogte te brengen van de uitvoering van het bevel””.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 mei 2026.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Advocaat , die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat , die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partijen wonen te Achter hun woning bevindt zich een binnengebied dat bestaat uit deels braakliggende terreinen en deels woningen met private tuinen.

3.2. Het is voor dit binnengebied dat (hierna: de projectontwikkelaar) op 15 november 2022 bij de verwerende partij een aanvraag indient voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (warmtepomp).

De aanvraag betreft het slopen van vier woningen en bijgebouwen, het bouwen van een woonproject met 12 rijwoningen, vijf meergezinswoningen met 38 eenheden met ondergrondse garage, de renovatie van het 'Frans huis' (twee appartementen) en schuur en omgevingsaanleg (hierna: het omgevingsproject).

Het is die eigenaar is van de gronden die het projectgebied uitmaken (hierna: de eigenaar).

3.3. Op 15 mei 2023 verleent het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan de projectontwikkelaar.

3.4. Nadat onder meer de verzoekende partijen tegen dat besluit een bestuurlijk beroep hebben ingediend, verleent de deputatie van de provincieraad van de provincie (hierna: de deputatie) op 9 november 2023 een voorwaardelijke omgevingsvergunning (gevolgd door een rechtzettingsbeslissing op 30 november 2023) aan de projectontwikkelaar (hierna: de beslissing van de deputatie van 9 november 2023).

3.5. Op 9 januari 2024 dienen zowel de verzoekende partijen als andere omwonenden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de deputatie van 9 november 2023.

3.6. Op 10 juli 2024 vorderen de verzoekende partijen de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van dezelfde beslissing.

3.7. Met een arrest nr. van 17 juli 2024
verwerpt de Raad voor Vergunningsbetwistingen de vordering tot schorsing bij
uiterst dringende noodzakelijkheid van de verzoekende partijen, op grond van de
volgende motieven:

“Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een omgevingsvergunning ‘voor het slopen van 4 woningen en bijgebouwen, het bouwen van een woonproject met 12 rijwoningen, 5 meergezinswoningen met 38 eenheden met ondergrondse garage, de renovatie van het Frans huis (2 appartementen) en schuur en omgevingsaanleg’.

De [projectontwikkelaar] erkent in [zijn] schriftelijke uiteenzetting en bevestigt ter zitting dat met betrekking tot het Frans huis tot op heden enkele interne verbouwingswerken zijn uitgevoerd en dat de dakpannen zijn verwijderd (omdat naar [hij beweert] de stabiliteit van de constructie in het gedrang kwam), zonder dat structurele werken aan de dakconstructie zijn gedaan of aangevat. [Hij] verklaart, zowel in [zijn] nota als ter zitting, tevens geen structurele werken uit te zullen voeren aan het dak van het Frans Huis, of de overige gebouwen, in afwachting van een uitspraak over de vernietigingsvordering. Zo verklaart [hij] ook expliciet de werken met betrekking tot het aanleggen van een nieuwe dakconstructie, inclusief dakterras, niet voort te zetten. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de [projectontwikkelaar] ten aanzien van de bestreden beslissing [zijn] verklaring van niet-uitvoering niet zou honoreren.

De verzoekende partijen omschrijven de door hen gevreesde nadelen als ‘de aantasting van het erfgoedkarakter van het Frans Huis dat gelegen is in de zichtas vanuit de tuin van de verzoekende partijen door het verbouwen hiervan naar twee appartementen inclusief inpandig dakterras’ en verder vrezen ze nog mobiliteitshinder. De verzoekende partijen dringen gelet op die verklaring niet verder aan op de gevraagde schorsing.

De verklaring van niet-uitvoering van de [projectontwikkelaar] voorkomt dan ook de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen en leidt tot de conclusie dat er op dit ogenblik geen uiterst dringende noodzakelijkheid is. De Raad kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing immers alleen bevelen wanneer dat voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect heeft.

Het spreekt echter voor zich dat, wanneer de [projectontwikkelaar] zich niet zou houden aan [zijn] verklaringen en verbintenissen, de verzoekende partijen, in elke stand van het geding, opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging (al dan niet bij UDN) van de bestreden beslissing kunnen vorderen.”

3.8. Op 6 december 2024 maakt het ingenieursbureau in opdracht van de projectontwikkelaar een stabiliteitsverslag op, met onder meer de volgende inhoud:

“Situatieschets

Op 6 december jl. bracht ik een bezoek aan de panden gelegen [in het projectgebied]. Tijdens mijn inspectie heb ik vastgesteld dat al deze gebouwen een acuut instortingsgevaar vormen.

Dit gevaar is waarschijnlijk te wijten aan een combinatie van de slechte weersomstandigheden van de laatste maanden en het feit dat de panden niet langer bewoond of onderhouden worden. De foto's in bijlage tonen de zeer slechte toestand.

Technische vaststellingen

1. Gebrek aan onderhoud:

- Door het langdurige gebrek aan onderhoud is er op meerdere plaatsen waterinfiltratie vastgesteld. Deze infiltratie heeft geleid tot significante schade aan verschillende structuurelementen.

2. Houten structuren:

- De dakstructuur en houten vloeren vertonen duidelijke tekenen van houtrot.

3. Metselwerkconstructies:

- Enkele metselwerkconstructies zijn al gedeeltelijk of volledig ingestort.

4. Nabijheid van verkeer:

- De panden bevinden zich op slechts 1,5 meter van een drukke weg. Deze weg wordt dagelijks gebruikt door een aanzienlijk aantal voertuigen, voetgangers en fietsers.

Conclusie

De combinatie van structurele degradatie en de locatie van de gebouwen maakt dat deze panden op zeer korte termijn een ernstig risico vormen voor de veiligheid van de omgeving en dat er een instortingsgevaar aanwezig is.

Aanbeveling

Gezien de huidige staat van de gebouwen en het gevaar dat zij vormen voor de voorbijgangers en het verkeer, is het sterk aanbevolen om de panden met de hoogste urgentie te slopen. Een snelle sloop is noodzakelijk om de veiligheid in de omgeving te garanderen.”

3.9. De verzoekende partijen dienen op 11 december 2024 opnieuw een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Met een arrest nr. van 12 december 2024 beveelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij wijze van voorlopige

maatregel de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van 9 november 2023. Het arrest overweegt onder meer:

“Gelet op de vergunningshistoriek en in het bijzonder de gewijzigde houding van de [projectontwikkelaar] die blijkbaar enkele dagen geleden (op 6 december 2024) de uitvoering van de sloopwerken toch heeft aangevat terwijl [hij] in een vorige procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zoals vastgesteld in het UDN-arrest van 17 juli 2024 met nummer _____ uitdrukkelijk zelf verklaarde dat [hij] geen werken zou uitvoeren in afwachting van een arrest van de Raad over de vernietigingsvordering, dringen voorlopige maatregelen bij voorraad zich op.”

3.10. Eveneens op 12 december 2024 brengt de bestuurder van de projectontwikkelaar (die tevens de bestuurder is van de eigenaar) de burgemeester van de verwerende partij per e-mail ter kennis dat het zijns inziens “noodzakelijk is om onmiddellijk in te grijpen, vooral gezien de nabijheid van de panden tot een drukke verkeersweg”. Er wordt ook verwezen naar een “eerder contact”, en naar een contact met de bevoegde brandweerzone:

“Geachte Burgemeester,
Tijdens een eerder contact heb ik u geïnformeerd over een zorgwekkende evolutie bij een aantal afbraakpanden die eigendom zijn van ons bedrijf. Deze panden verkeren al langere tijd in slechte staat, maar de recente ontwikkelingen vereisen dat we snel actie ondernemen.
Enkele weken geleden is plotseling een stuk metselwerk, vermoedelijk van een schoorsteen, ingestort. Hierop hebben we een stabiliteitsingenieur ingeschakeld, die op 6 december de locatie heeft bezocht. Zoals ik u eerder mondeling in grote lijnen heb toegelicht, is de conclusie van zijn onderzoek dat er dringend gesloopt moet worden.
Naar aanleiding van uw suggestie om contact op te nemen met Brandweerzone _____ heb ik gesproken met _____ die ook van deze situatie op de hoogte is. Hij gaf aan dat de brandweer geen experts zijn op het gebied van stabiliteit en dat het bijgevoegde verslag van de ingenieur voldoende zou moeten zijn om spoedmaatregelen te rechtvaardigen.
Ik ben persoonlijk van mening dat het noodzakelijk is om onmiddellijk in te grijpen, vooral gezien de nabijheid van de panden tot een drukke verkeersweg.
Met de naderende eindejaarsfeesten wordt het bovendien steeds moeilijker om aannemers beschikbaar te krijgen voor de sloopwerken.
Uiteraard bent u degene die de uiteindelijke beslissing zal nemen over de verdere aanpak, in overeenstemming met uw inschatting van de situatie.”

3.11. In een eerste reactie op die e-mail reageert de vermelde kapitein van de Brandweerzone als volgt:

“Via een medewerkster van de brandweerpost ben ik in kennis gesteld van de door u gemelde situatie (bij mijn weten hebben we elkaar nooit gesproken).

Ik heb het stabiliteitsverslag van het ingenieursbureau doorgenomen en de conclusie is duidelijk. De brandweer kan dit dus enkel maar bevestigen.

In het kader van openbare veiligheid willen wij de volgende aanbevelingen benadrukken:

Beveiliging van het openbaar domein en voorzien van de nodige signalisatie:

Het is van belang om de omgeving rond de betrokken woningen duidelijk af te bakenen en ontoegankelijk te maken voor onbevoegden.

In overleg met de gemeente kan er afgesproken worden dat op het openbaar domein de dienst signalisatie duidelijke waarschuwborden plaatst en afzettingen voorziet om het openbaar domein te beveiligen en te vrijwaren.

[...]

Versneld nemen van stabiliteitsmaatregelen:

Wij dringen aan op spoedige stappen door de betrokken partijen (eigenaar) om de stabiliteitsproblemen aan te pakken en verdere verslechtering van de gebouwen te voorkomen.”

3.12. Op 14 december 2024 doet het ingenieursbureau een plaatsbezoek, waarna het verslag op 17 december 2024 aan de verwerende partij wordt overgemaakt:

“Op 14/12/2024 werd op vraag van de gemeente een plaatsbezoek gebracht aan de panden [in het projectgebied]. Het betreft een aaneenschakeling van enkele woningen en een oude schuur.

Het dak van de schuur is volledig ingezakt en enkel houten dakspanten zijn volledig ingestort. Een deel van de dakpannen zijn al in de schuur gevallen en een deel dreigt nog naar beneden te vallen. Op de stoep liggen resten van pannen die reeds gevallen zijn. De dakspanten en houten kepers zijn door waterinfiltratie aangetast en kunnen elk moment begeven.

De muur aan de straatkant is op meerdere plaatsen gescheurd en is intern nergens gesteund door een dwarse muur. Er zijn hier en daar wel enkele ankers door de muur die de muur vasthangen aan de dakspanten. Aan de zijkanten is de muur in verband naar achter gemetst.

Er is echter duidelijk te zien dat deze muur volledig gescheurd is.

Deze muur aan de straatkant staat met andere woorden volledig los en hangt enkel nog vast aan de dakspanten, die zelf al deels ingestort zijn en aangetast zijn door waterinfiltratie. Er is ook te zien dat een deel van het voegwerk van de muur verdwenen is door jaren van blootstelling aan weer en wind.

De schuur staat al een tijdje te verloederen, maar door de instorting van een eerste spant is het duidelijk dat de situatie het laatste jaar enorm verslechterd is.

Er werden op de stoep reeds hekken gezet ter hoogte van de schuur om voetgangers te beschermen tegen vallende pannen, maar dit is niet meer voldoende. De volledige houtstructuur is aan het rotten en bij een storm dreigen de andere spanten ook in te storten.

De gevel zal hierbij op de straat geduwd worden.

Als de houtstructuur afgebroken is, moet de voorgevel ook weggenomen worden. Deze is door het verdwijnen van het voegwerk, de vele scheuren en het ontbreken van dwarsmuren instabiel. Aan de bovenzijde van de muur liggen de bakstenen door vochtinsijpeling en vorst volledig los.

De schuur moet dus afgebroken worden aangezien deze daadwerkelijk instabiel is en er acuut instortingsgevaar is.

De woningen rechts van de schuur [...] staan al geruime tijd leeg en werden niet meer onderhouden. Door vochtinfiltratie zijn de muren kletsnat en zijn vloerbalken aangetast en aan het rotten. Het is niet meer veilig om deze woning te betreden omdat de vloeren het kunnen begeven.

De muren vertonen meerdere scheuren, een van de schoorstenen is reeds ingestort en door het dak naar beneden gevallen. Er zijn ook al pannen naar beneden gevallen, waardoor de structuur nog meer onderhevig is aan vocht. Bij een volgende storm kan het dak weggeblazen worden.

Aangezien de houten vloeren van de woningen rot zijn en niet betreden kunnen worden, er al delen van de woningen ingestort zijn en ook al pannen naar beneden gevallen zijn, is het duidelijk dat er een instortingsgevaar is en dat deze woningen gesloopt dienen te worden.”

3.13. Op 17 december 2024 bevestigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen de bevolen schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van 9 november 2023 (arrest nr.

Het arrest overweegt onder meer:

- *Met betrekking tot de uiterst dringende noodzakelijkheid:*

“De verzoekende partijen zijn eigenaar, en tevens bewoners van een woning op een perceel dat achteraan grenst tegen de noordoostelijke perceelsgrens van het projectgebied. Ze voeren als gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in essentie aan dat ze zullen worden geconfronteerd met een woonproject die vanwege haar omvang en inplanting gepaard zal gaan met de aantasting van hun woongenot, alsook met zichthinder, privacyhinder, parkeerhinder en mobiliteitshinder. Ze duiden tevens op het onomkeerbare verlies van de erfgoedwaarde van het Frans huis, waarop zij zicht hebben.

Het is duidelijk dat de verzoekende partijen een toestand van ernstige, niet of moeilijk omkeerbare gevolgen voor hun woonomgeving vrezen. De Raad oordeelt dat de aan de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing toegeschreven hinder, met name de ernstige impact op hun leefomgeving, getuigt van een zekere impact die de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

[...]

In dit geval zijn er, gelet op het feit dat de [projectontwikkelaar] reeds in het kader van een voorgaande vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid een verklaring van niet-uitvoering aflegde en deze vervolgens naast zich neerlegde, concrete aanwijzingen dat de [projectontwikkelaar] opnieuw in strijd met [zijn] verklaring toch de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal verder zetten.

[Hij] legt thans opnieuw een verklaring van niet-uitvoering neer, met die nuance dat [hij] verklaart dat [hij] de “strikt noodzakelijke sloopwerken” wel wenst uit te voeren, zodat er geen sprake is van een volledige verklaring van niet-uitvoering voor de volledige bestreden beslissing, maar [hij] meent dat [hij] naar eigen believen de vergunning kan opsplitsen en als het [hem] uitkomt ook deels kan uitvoeren.

[Hij] verwijst voor [zijn] beslissing om de afbraakwerken aan te vatten, tegen [zijn] eerdere verklaring in, naar een verslag van een stabiliteitsdeskundige, opgesteld op 6 december 2024, zijnde op de dag waarop ook de afbraakwerken zijn aangevat [...].

Uit het door de [projectontwikkelaar] zelf bijgebracht deskundigenverslag blijkt, nog los van het geven dat dit geen tegensprekelijke vaststellingen betreft, dat ‘het langdurig gebrek aan onderhoud’ als een oorzaak van de schade aan structurele elementen wordt aangemerkt. Het komt natuurlijk aan de [projectontwikkelaar] zelf toe om de nodige (bewarende) maatregelen te nemen om te vermijden dat [hij] in een (zelf veroorzaakte) situatie terechtkomt waarin de constructies dreigen in te storten of instorten. Haar eigen handelen vervolgens aanmerken als een onvoorziene noodzaak om de vlucht vooruit te nemen en de afbraakwerken toch plots aan te vatten, is niet ernstig en plaatst ook de verzoekende partijen voor een voldongen feit.

De [projectontwikkelaar] merkt hierover ter zitting nog op dat de danige slechte staat van de constructies zelfs noopt tot de afbraak van een VIOE-gebouw dat niet voorzien was in de vergunning. Bovendien behoren ook andere maatregelen, zoals het stutten van aangetaste of instabiele constructies, tot de gebruikelijke mogelijkheden om instorting(sgevaar) te ondervangen. De [projectontwikkelaar] heeft echter gekozen voor de meest drastische oplossing, met name de sloop van de gebouwen.

De [projectontwikkelaar] verklaart ter zitting dat [hij] in overleg getreden is met de gemeentelijke overheid om veiligheidsmaatregelen te nemen. In dat kader zou de gemeentelijke overheid op 14 december 2024 een eigen deskundige ter plaatse hebben gestuurd. Dat verslag is nog niet beschikbaar, maar volgens mondelinge mededeling aan de [projectontwikkelaar] zouden de bevindingen van de eerste deskundige zijn bevestigd. Ook deze argumentaties kan de Raad niet nuttig in aanmerking

nemen in de voorliggende procedure, waarin momenteel enkel de bestreden beslissing het voorwerp van de vordering uitmaakt.
[...]"

- *Betreffende de ernst van het derde middel:*

"De verzoekende partijen stippen terecht aan dat de verwerende partij, minstens op het eerste gezicht, bij de MER-toets geen acht heeft geslagen op mogelijke effecten van de bronbemaling terwijl dit een essentieel onderdeel van het dossier betreft.

Niettegenstaande het tot de decretale mogelijkheden behoort om de bemalingswerken afzonderlijk aan te vragen (artikel 7, §2, tweede lid Omgevingsvergunningsdecreet), dienen de effecten ervan wel beoordeeld te worden in de project-m.e.r.-screening voor het globale aangevraagde bouwproject."

- *Betreffende de dwangsom:*

"Gelet op de vergunningshistoriek en in het bijzonder de houding van de [projectontwikkelaar] die blijkbaar enkele dagen geleden (op 6 december 2024) de uitvoering van de sloopwerken van de bestaande huizenrij [in het projectgebied] op eigengereide wijze toch heeft aangevat terwijl [hij] in een vorige procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid [...] uitdrukkelijk zelf verklaarde dat [hij] geen werken zou uitvoeren in afwachting van een arrest van de Raad over de vernietigingsvordering en terwijl [hij] nu aangeeft dat [hij] de sloopwerken (om beweerde veiligheidsredenen) zelfs wil verderzetten, acht de Raad het gepast om de schorsing van de bestreden beslissing te bevelen onder verbeurte van een dwangsom van 30.000 euro per dag dat in strijd met dit verbod werken zouden worden uitgevoerd."

3.14. Nog op 17 december 2024 geeft de verwerende partij aan de (bestuurder van de) eigenaar van de projectsite te kennen dat er mogelijk een maatregel zal worden opgelegd met toepassing van de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet, en nodigt zij de eigenaar uit voor een hoorzitting op dezelfde dag, om 16.00 uur:

"Ik heb vastgesteld dat er zich ernstige stabiliteitsproblemen voordoen met de panden gelegen aan [...].
[...]"

Ik houd er u dan ook aan erop te wijzen dat op basis van de artikelen 133, 2de lid j° 135, §2, 2de lid, 1° Nieuwe Gemeentewet de burgemeester de mogelijkheid heeft alle nodige maatregelen te nemen teneinde de openbare veiligheid te vrijwaren.

In deze deel ik u mee dat ik zinnens ben om u een bevel tot onmiddellijke sloop van de betrokken schuur en de betrokken woningen, gelegen aan de) op te leggen, bij gebreke waaraan deze werken ambtshalve zullen uitgevoerd worden, waarbij de kosten evident op u als eigenaar zullen verhaald worden. Alvorens ik hierin evenwel een beslissing neem, nodig ik u naar de hoorzitting van dinsdag 17 december 2024 om 16 uur in het gemeentehuis [...] teneinde uw verweer kenbaar te maken. U mag zich bij deze hoorzitting laten bijstaan door een raadsman.”

3.15. Op dezelfde dag vindt de hoorzitting plaats. Het verslag van de hoorzitting vermeldt:

“De betrokkene geeft aan dat er een omgevingstraject lopende is, waarbij de gemeente en de bestendige deputatie een vergunning afleverden voor de sloop van de woningen, maar vreest dat er acuut instortingsgevaar is en dat de panden op instorten staan, wat bevestigd wordt door de door hem aangestelde stabiliteitsexpert.

[...]

Betrokkene geeft aan om bereid te zijn de nodige maatregelen te nemen om de panden te slopen voor de openbare veiligheid.”

3.16. Op 18 december 2024 beveelt de burgemeester van de verwerende partij de grondeigenaar van het projectgebied om verschillende gebouwen te slopen. Dat bevel overweegt onder meer:

“

- Uit zowel de mailcommunicatie van 12 december 2024 en de daaraan onderliggende documenten als uit het stabiliteitsverslag van 17 december 2024 blijkt dat er een direct risico is op instorting is van hogergenoemde panden [in het projectgebied]. De zeer bouwvallige staat van zowel de schuur als de woningen vormen, zo blijkt in het bijzonder uit het stabiliteitsverslag van 17 december 2024 en het onderliggend fotodossier, een acuut gevaar voor de openbare veiligheid.
- Op basis van het stabiliteitsverslag van 17 december 2024 en het onderliggend fotodossier kon vastgesteld worden dat o.m. het dak en de muren van de schuur openingen en scheuren vertonen waardoor wind en water makkelijk kunnen doordringen, een deel van het voegwerk van de muur verdwenen is, er reeds dakpannen naar beneden zijn gekomen en op de stoep terecht zijn gekomen, etc.
De schuur staat, zo stelt de deskundige al een tijdje te verloederen, maar door de instorting van een eerste spant is het duidelijk dat de situatie het laatste jaar enorm verslechterd is. De reeds door de eigenaar genomen maatregel houdende het afzetten van de schuur volstaat niet

langer in acht genomen de actuele bouwfysische toestand van de schuur. De volledige houtstructuur van de schuur is aan het rotten en bij storm dreigt deze in te storten. Het acuut instortingsgevaar brengt niet enkel een risico mee voor de openbare veiligheid, en in het bijzonder de passanten, doch ook voor de aanpalende panden (gelet op de aaneenschakeling van de panden).

- Op basis van het stabiliteitsverslag van 17 december 2024 en het onderliggend fotodossier kon vastgesteld worden dat woningen rechts van de schuur reeds geruime tijd leegstaan, niet meer worden onderhouden, door vochtinfiltratie de muren kletsnat zijn, de vloerbalken zijn aangetast en aan het rotten zijn, de muren meerdere scheuren vertonen en één van de schoorstenen reeds is ingestort en het dak naar beneden is gevallen. Gezien de actuele bouwfysische toestand van de woningen is er een acuut instortingsgevaar voor deze woningen. Het acuut instortingsgevaar brengt een risico mee voor de openbare veiligheid, en in het bijzonder de passanten.
- Het slopen van hogergenoemde panden veronderstelt in principe op basis van artikel 4.2.1 VCRO, een omgevingsvergunning. De doorlooptijd van een omgevingsvergunning bedraagt evenwel, zonder rekening te houden met beroepstermijnen, 3 tot 4 maanden. De precaire en gevaarlijke situatie vereist een sneller ingrijpen, zodat het opleggen van de sloop bij wijze van burgemeestersbesluit ex artikel 133 j° 135, §2, 1° NGW zich opdringt.

Besluit

Artikel 1:

De burgemeester beveelt aan [...] om bij hoogdringendheid, uiterlijk tegen 8 januari 2025 om 18 uur, de bouwvallige schuur en de woningen, [...], te slopen, het puin van het terrein te verwijderen, de nodige maatregelen te treffen om de aanpalende panden afdoende tegen weersinvloeden (vnl. waterinsijpeling) te beschermen, het terrein aan de straatzijde degelijk af te sluiten en alle andere maatregelen te nemen om de openbare veiligheid te garanderen en de gemeente onmiddellijk op de hoogte te brengen van de uitvoering van het bevel.
[...]"

Dit is de bestreden beslissing.

3.17. Met een arrest nr. van 30 januari 2025 vernietigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing van de deputatie van 9 november 2023.

3.18. In de laatste memories gaan de partijen nog uitvoerig in op een beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 10 februari 2026, uitgesproken in het kader van de invordering van dwangsommen wegens de

beweerde niet-naleving van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 18 december 2024, en waarbij geoordeeld wordt dat de bestreden burgemeestersbeslissing onwettig is en overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden verklaard.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Exceptie inzake gebrek aan belang

4. Het auditoraatsverslag vat het standpunt van de verwerende partij als volgt samen:

“De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Daarbij voert de verwerende partij in de eerste plaats aan dat er geen actueel nadeel ten gevolge van de bestreden beslissing voorligt. Naar de mening van de verwerende partij was de afbraak van de gebouwen op de site reeds afgerond voor 8 januari 2025, terwijl het inleidend verzoekschrift tot nietigverklaring dateert van 30 januari 2025. Ten tijde van het inleidend verzoekschrift waren het nadeel door de bestreden beslissing en het voordeel waarop de verzoekende partijen op basis van een nietigverklaring zicht zouden hebben, volgens de verwerende partij niet langer aanwezig. De verwerende partij benadrukt dat dit besluit eveneens geldt ten aanzien van de vermeende aantasting van het beeldbepalend karakter van de omgeving van de verzoekende partijen.

De verwerende partij zet verder uiteen dat de verzoekende partijen reeds op 19 december 2024 op de hoogte waren van de bestreden beslissing. De verwerende partij meent dat de verzoekende partijen, door pas eind januari 2025 het annulatieberoep in te dienen, niet voldoende diligent en snel hebben gehandeld om de afbraak tegen te houden.

Om die redenen argumenteert de verwerende partij dat het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partijen eerder symbolisch van aard is. Die vaststelling geldt volgens de verwerende partij des te meer aangezien de verzoekende partijen geen vordering tot schadevergoeding tot herstel op basis van artikel 11*bis* van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, hebben ingediend.

Daarnaast antwoordt de verwerende partij dat het onduidelijk is op welke wijze de bestreden beslissing grievend zou zijn voor de verzoekende partijen in de mate dat [het] daarmee de schorsingsarresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 12 en 17 december 2025 zou doorbreken. Naar de mening van de verwerende partij tast de bestreden beslissing immers niet het oordeel van het voormelde administratieve rechtscollege over het annulatieberoep tegen de omgevingsvergunning aan.

De verwerende partij beklemtoont dat de bouw van het omgevingsproject bovendien wel nog altijd geschorst is. Aansluitend voert de verwerende partij nog aan dat het stilleggen van de bouw van een constructie niet belet dat de burgemeester met het oog op de openbare veiligheid toch nog het uitvoeren van de afbraak van bepaalde gebouwen kan bevelen.”

5. De bestreden beslissing brengt met zich mee dat een titel wordt gecreëerd voor de uitvoering van het merendeel van de betrokken slopingswerken waarvoor eerder een omgevingsvergunning werd verleend, waarvan de uitvoerbaarheid – op vordering van de verzoekende partijen – door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd geschorst.

6. Dit volstaat om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verlenen bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit belang is niet teloorgegaan door het loutere feit dat de bestreden beslissing op het terrein reeds werd uitgevoerd. Anders oordelen zou erop neerkomen dat de toegang tot de bevoegde rechter moet wijken voor het voldongen feit.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

7. In het eerste middel voeren de verzoekende partijen onder meer de schending aan van het gezag van gewijsde van de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen met nummers _____ en _____ van 12 en 17 december 2024, en van het “zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur”.

Volgens de verzoekende partijen vormt het bestreden burgemeestersbesluit “waarbij ten voordele van de ontwikkelaar precies datgene wordt toegestaan wat de RvVb verboden had, namelijk het verder uitvoeren van de aangevatte sloopwerken, [...] een onmiskenbare schending van het gezag van gewijsde van het UDN-arrest van de RvVb”.

Zij vervolgt dat “niet valt in te zien waarom hier noodzakelijkerwijze meteen tot de meest drastische maatregel van de sloop wordt gegrepen. De openbare orde of de veiligheid kon ook gewaarborgd worden via andere, minder vergaande maatregelen, zoals het stutten of stabiliseren van eventuele instabiele gebouwdelen”.

8. De verwerende partij vat haar repliek als volgt samen:

“Onontvankelijk middel.

Verwerende partij stelt dat het middel deels onontvankelijk is, o.m. omdat:

- verzoekende partijen niet steeds op afdoende wijze duiden wanneer welk beginsel en / of welke norm geschonden zou zijn. Verzoekende partijen werpen heel wat inhoudelijke kritieken op, maar daadwerkelijke schendingen van enkele opgeworpen normen en beginselen worden ‘vergeten’.
- verzoekende partijen een kritiek opwerpen in dit middel, dewelke niet gekoppeld kan worden aan enige normen en beginselen. Het is onduidelijk welke norm en welk beginsel met deze kritiek geschonden zou zijn. Het middel is deels onontvankelijk.

[...] Ten gronde.

Eerst, verzoekende partijen gaan er verkeerdelijk vanuit dat de UDN-arrest(en) aan verwerende partij tegenwerpelijk zijn. Verwerende partij – *de iure* het CBS – was immers geen partij in die UDN-procedures. Meer zelfs, ze werd pas na de datum van de bestreden beslissing in kennis gesteld van de UDN-arresten.

Twee, verzoekende partijen vermengen de procedure inzake het vergunningstraject voor het woonproject aangrenzend aan hun woning met de bevoegdheid van de burgemeester in het kader van artikelen 133 en 135 Nieuwe Gemeentewet die opleggen dat een lokaal bestuur moet optreden bij acuut gevaar voor de openbare veiligheid.

Verwerende partij ontkent m.a.w., zelfs als zouden de UDN-arresten een gezag van gewijsde hebben en / of in het kader van artikel 40 Gw. in rekening gebracht moeten worden, de *erga omnes*-werking van rechterlijke uitspraken niet, noch ontkent zij de grondwettelijke medewerkingsplicht zoals geformuleerd in artikel 40 Gw.

Verwerende partij ageerde echter bij het bevel tot slopen in het kader van de zorgvuldigheidsplicht en het wettelijk kader geboden door artikel 135 Nieuwe Gemeentewet, meer niet.

Hoger werd al uiteengezet dat het omgevingsrechtcontentieux en het contentieux in het kader van de Nieuwe Gemeentewet van elkaar onderscheiden moeten worden.

Het middel is zodoende ook ongegrond.”

Beoordeling

9. Wat de ingeroepen onontvankelijkheid van het middel betreft, neemt de Raad van State aan dat het middel, zoals het hiervoor werd samengevat, voldoende duidelijk is.

10. Het is eigen aan het objectief karakter van het beroep voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de schorsing van de uitvoerbaarheid van een overheidsbeslissing *erga omnes* geldt.

Het gezag van gewijsde van een schorsingsarrest sluit echter niet uit dat op grond van artikel 133 *juncto* artikel 135, § 2, 1° van de nieuwe gemeentewet, de nodige maatregelen worden genomen om de openbare veiligheid te garanderen.

11. Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de overheid zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van een beslissing en ervoor te zorgen dat de juridische en feitelijke aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.

Het materiële motiveringsbeginsel houdt in dat een besluit van het bestuur moet gedragen worden door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit het besluit zelf, hetzij uit de stukken van het dossier

12. Te dezen kan de verwerende partij, die voor het omgevingsproject met daarin begrepen het merendeel van de betrokken slopingswerken eerder een omgevingsvergunning heeft toegekend, er niet onwetend van zijn geweest dat, na bestuurlijk beroep, ook de deputatie daarvoor een omgevingsvergunning heeft verleend. Een en ander werd trouwens bevestigd in het kader van de hoorzitting van 17 december 2024.

Dat de projectontwikkelaar aan de verwerende partij heeft voorgesteld om bij burgemeestersbesluit de sloping te bevelen, heeft bovendien enkel zin indien de uitvoerbaarheid van de beslissing van de deputatie van 9 november 2023 reeds was geschorst (of de schorsing ervan imminent was). Anders stond niets de projectontwikkelaar en de eigenaar in de weg om zonder meer tot de vergunde slopingswerken over te gaan.

De verwerende partij kan zich dan ook niet verschuilen achter het gegeven dat zij bij de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen geen partij was, en dat zij op het moment van de bestreden beslissing nog geen kennis zou hebben gehad van de schorsingsarresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

13. De Raad van State stelt hoe dan ook vast dat het bestreden besluit de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen houdende de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van 9 november 2023 volkomen terzijde laat. Zodoende blijkt niet dat de verwerende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing door de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij haar besluitvorming heeft betrokken.

Ook wordt niet gemotiveerd waarom – in de bewoordingen van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. van 17 december 2024 – zonder meer meteen werd gekozen “voor de meest drastische oplossing, met name de sloop van de gebouwen”, terwijl “ook andere maatregelen, zoals het stutten van aangetaste of instabiele constructies, tot gebruikelijke mogelijkheden [behoren] om instorting(sgevaar) te ondervangen”.

Nochtans was er vanuit de brandweerzone niet aangedrongen op een sloping, maar op “spoedige stappen [...] om de stabiliteitsproblemen aan te pakken en verdere verslechtering van de gebouwen te voorkomen”.

14. Uit het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissing is genomen zonder dat de noodzaak wordt aangetoond dat de bevolen slopingswerken,

waarvoor de tenuitvoerlegging van de daartoe verleende omgevingsvergunning door het ter zake bevoegde rechtscollege was geschorst, toch dienden te worden uitgevoerd.

15. Het middel dat de schending inroept van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel is in de aangegeven mate gegrond, en verantwoordt de vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de burgemeester van de gemeente van 18 december 2024, waarbij aan met maatschappelijke zetel te bevel wordt gegeven om bij hoogdringendheid, uiterlijk tegen 8 januari 2025 om 18 uur, de bouwvallige schuur en de woningen, gelegen [...] te), kadastraal gekend als [...], te slopen, het puin van het terrein te verwijderen, de nodige maatregelen te treffen om de aanpalende panden afdoende tegen weersinvloeden (vnl. waterinsijpeling) te beschermen, het terrein aan de straatzijde degelijk af te sluiten en alle andere maatregelen te nemen om de openbare veiligheid te garanderen en de gemeente onmiddellijk op de hoogte te brengen van de uitvoering van het bevel.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partijen gezamenlijk.

3. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van de verzoekende partijen niet bekendgemaakt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op veertien juli tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

bijgestaan door , kamervoorzitter,
, staatsraad,
, staatsraad,
, griffier.

De griffier

De voorzitter