

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.683 van 15 april 2011
in de zaak A. 199.710/VII-38.048.**

In zake : 1. Gabriël DEMEESTER
 2. Zoë VANEENOO
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Konstantijn Roelandt
 kantoor houdend te 1040 Brussel
 Galliërslaan 33
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de BURGEMEESTER VAN DE STAD IZEGEM
2. de STAD IZEGEM

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 4 april 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van de burgemeester van de stad Izegem van 14 maart 2011 waarbij de ontruiming en de sloping wordt bevolen van de woningen, gelegen aan de Reperstraat 123 en 125 te Izegem.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 april 2011, om 10.00 uur.

Staatsraad Eric Brewaeyts heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn Roelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een met dit arrest eensluidend 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 zijn eigenaar van een dubbelwoning, gelegen aan de Reperstraat 123 en 125 te Izegem, die zij verhuren. Op verzoek van de huurders wordt in het kader van de Vlaamse wooncode een onderzoek naar de kwaliteit van de woningen uitgevoerd. Uit de technische verslagen, opgesteld op 22 juni 2009, blijkt dat de woningen gebreken vertonen die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

Na de eigenaar te hebben gehoord op 2 juli 2009, verklaart de eerste verwerende partij diezelfde dag de panden onbewoonbaar, met bevel tot uitvoering van werkzaamheden.

3.2. Luidens het verzoekschrift hadden de verzoekende partijen nadien nood aan medische hulp, waardoor de werkzaamheden aan de woningen niet werden uitgevoerd.

3.3. Op initiatief van de eerste verwerende partij wordt opnieuw een onderzoek naar de kwaliteit van de woningen uitgevoerd. Uit de technische verslagen, opgesteld op 10 februari 2011, blijkt dat de woningen nog steeds dezelfde gebreken vertonen die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, en

daarenboven dat de toestand alleen maar verslechterd is betreffende de stabiliteit van de woningen.

3.4. Luidens de bestreden beslissing werd de eigenaar bij aangetekend schrijven van 4 maart 2011 in kennis gesteld van de situatie en van dit verslag en wordt hem de mogelijkheid geboden zijn argumenten aan de eerste verwerende partij over te maken, tegen uiterlijk 10 maart 2011.

3.5. Op 14 maart 2011 neemt de burgemeester van de stad Izegem de thans bestreden beslissing tot ontruiming en de sloop van voormelde woningen. De ontruiming van de woningen moet gebeuren tegen uiterlijk 1 april 2011, en de sloop tegen uiterlijk 1 mei 2011.

IV. De voorwaarden van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid

4. Luidens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Krachtens artikel 4, vierde lid, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State wordt de verwerende partij die niet verschijnt of niet vertegenwoordigd is ter terechtzitting, geacht in te stemmen met de vordering.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5. Met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zetten de verzoekende partijen het volgende uiteen :

"De panden zijn volgens het vigerende gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Aangezien overeenkomstig artikel 4.4.13, §1 VCRO 'bestaande' zonevreemde woning kunnen herbouwd worden, zal de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit tot gevolg hebben dat de stedenbouwkundige aanvraag niet meer valt onder het toepassingsgebied van voormeld artikel en dus niet meer in aanmerking komt voor vergunning".

Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State voegen zij daaraan toe dat het te dezen :

"om een slopingsbevel gaat en het bij sloping op grond van de toepasselijke regelgeving 'schier onmogelijk' zal zijn de woning, die in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is, nog te herbouwen".

Beoordeling

6. De verzoekende partijen betogen dus dat zij op grond van de stedenbouwwetgeving geen vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning zullen verkrijgen indien de bestaande woningen - die zijn gelegen in agrarisch gebied - voorafgaand aan de uitspraak dienen te worden gesloopt. De verwerende partijen, die niet ter terechtzitting zijn verschenen en geen nota hebben neergelegd, weerleggen deze argumenten niet.

Het aldus omschreven nadeel maakt voor de verzoekende partijen, die blijk hebben gegeven op het perceel een nieuw gebouw te willen oprichten, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.

De verzoekende partijen stellen terecht dat het niet meer kunnen oprichten van een gebouw op een perceel niet in natura kan worden hersteld na

eventuele vernietiging van de bestreden beslissing. De verwerende partijen weerleggen dit niet.

B. Uiterst dringende noodzakelijkheid

7. De verzoekende partijen stellen dat zij diligent hebben gehandeld en dat een uitspraak in de gewone schorsingsprocedure te laat zou komen, aangezien de panden dienen te zijn gesloopt tegen uiterlijk 1 mei 2011, bij gebrek waarvan de burgemeester de sloop door de stad zal bevelen, op kosten van de eigenaar. De verwerende partijen weerleggen dit niet. De gegeven uiteenzetting overtuigt.

C. Ernst van het middel

Uiteenzetting van het enig middel

8. De verzoekende partijen voeren de schending aan van, onder meer, het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betogen dat de motieven wel een uithuiszetting van de bewoner kunnen verantwoorden, doch niet eveneens een onmiddellijke sloping. Zij beklemtonen dat uit het technisch verslag blijkt dat enkel het pand Reperstraat 123 op zich een gevaar voor instorting oplevert, zodat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is om de sloping van de beide panden te bevelen.

Zij stellen meer bepaald :

"Met het bestreden besluit wordt de afbraak van de panden gelegen aan de Reperstraat 123 en 125 te Izegem bevolen tegen uiterlijk 1 mei 2011. Deze beslissing is kennelijk onredelijk en disproportioneel omdat :

1) er onmiddellijk gevolg werd gegeven aan de vaststellingen van de Inspectie d.d. 10 februari 2011 door het indienen van, via de BVBA B.V.D.C., een stedenbouwkundige aanvraag tot het bouwen van een ééngezinswoning na afbraak dubbelwoonst met aanhorigheden, bij het College van Burgemeester en Schepenen van Izegem (...)",

en dat :

"(...) op foto duidelijk zichtbaar is dat de panden zich te ver van de openbare weg bevinden om enigszins een gevaar te kunnen uitmaken voor toevallige voorbijgangers en/of spelende kinderen (...). Zelfs indien dit argument voor waar aangenomen wordt, kon de verwerende partij ook overgaan tot het bevelen aan verzoekende partijen of zelf overgaan tot het plaatsen van uithangborden die de toevallige voorbijganger en/of spelende kinderen wijzen op de gevaren van de panden of zelfs de directe omgeving van de panden met hekkens afzetten".

Beoordeling

9. De verzoekende partijen stellen terecht dat een bevel tot afbraak genomen op 14 maart 2011, dat dient te zijn uitgevoerd tegen uiterlijk 1 mei 2011, terwijl de verzoekende partijen voormelde vergunning hebben aangevraagd op 17 februari 2011, kennelijk onredelijk is. Hun bewering wordt niet weerlegd door de verwerende partijen.

Gelet op de omstandigheid dat de veiligheid van de bewoner - die reeds per 1 april 2011 uit huis dient te zijn gezet - en deze van voorbijgangers/spelende kinderen blijkbaar niet vereist dat de panden onmiddellijk dienen te worden gesloopt, valt niet in te zien waarom dan niet kan worden gewacht tot na de uitspraak betreffende de bouwvergunning tot afbraak, temeer daar, zoals de verzoekende partijen zelf stellen, deze veiligheid ook kan worden gewaarborgd door het plaatsen van waarschuwborden en/of hekkens, aangezien de panden ver van de openbare weg gelegen zijn.

Het middel is ernstig.

10. Er is voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen.

BESLISSING

1. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van de burgemeester van de stad Izegem van 14 maart 2011 waarbij de ontruiming en de sloping wordt bevolen van de woningen, gelegen aan de Reperstraat 123 en 125 te Izegem.

2. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het geschorste besluit.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien april tweeduizend en elf, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Eric Brewaeys