

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 265.621 van 30 januari 2026
in de zaken A. 236.530/X-18.165 (I)
A. 242.851/X-18.824 (II)
A. 242.875/X-18.827 (III)

In zake : I
 de NV V.R.
 die het rechtsgeding heeft hervat voor
 de NV G.V.R.
 II
 de NV G.V.R.
 III
 de NV V.R.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Marco Schoups, Nathan Van Wymeersch, Robin Beck
 en Ellen Gerits
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 127A bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sophie Bleux
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Regentschapsstraat 58 bus 8

 tegen :

 de GEMEENTE SINT-JOOST-TEN-NODE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Véronique Christiaens en Marnix De Smedt
 kantoor houdend te 1050 Brussel
 Kroonlaan 340
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep in de zaak *sub* I, ingesteld op 31 mei 2022, strekt tot de nietigverklaring van “het politiebepsluit van de Burgemeester van de gemeente Sint-Joost-Ten-Node van 1 april 2022, waarbij de bouwplaats gelegen ter hoogte

van de Leuvensesteenweg en de Scailquinstraat te 1210 Sint-Joost-Ten-Node is geschorst”.

De beroepen in de zaken *sub* II en III, respectievelijk ingesteld op 30 augustus 2024 door de nv G.V.R. en op 2 september 2024 door de nv V.R., strekken tot de nietigverklaring van het politiebesluit van de burgemeester van de gemeente Sint-Joost-Ten-Node van 2 juli 2024 waarbij de burgemeester, in het Nederlands en het Frans, besluit dat de toepassing van artikel 58 van de bestuursstaalwet de nietigheid van het besluit van 1 april 2022 tot gevolg heeft, dat het met toepassing van dat artikel noodzakelijk is het besluit te vervangen en dat die vervanging uitwerking heeft op de datum van het vervangen bescheid.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 261.657 van 6 december 2024 heropent de Raad het debat in de zaak *sub* I en gelast het bevoegde lid van het auditoraat een aanvullend verslag op te stellen.

In de zaken *sub* II en III heeft de verwerende partij een memorie van antwoord en heeft de verzoekende partij een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een (aanvullend) verslag opgesteld in de drie zaken.

In de drie zaken dienen alle partijen een laatste memorie in, in de volgorde bepaald in het verslag van de eerste auditeur.

De partijen zijn in de drie zaken opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 november 2025.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Ellen Gerits en Sophie Bleux, die verschijnen voor de verzoekende partij in de drie zaken, en advocaat Véronique Christiaens, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker 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. In opdracht van de bouwpromotor, de nv C., voert de verzoekende partij sloop- en bouwwerken uit op een terrein gelegen te Sint-Joosten-Node, tussen de Leuvense Steenweg en de Scailquinstraat.

Het betreft meer bepaald de sloop van vijf gebouwen en de bouw van twee gebouwen met winkels, appartementen en parkeerplaatsen.

In een eerste fase worden de bestaande gebouwen afgebroken, nadien wordt de bouwput voorbereid en in de loop van het voorjaar van 2022 worden grondwerken en de funderingswerken – inclusief het plaatsen van de bouwputbeschoeiing en een secanspalenwand – uitgevoerd.

3.2.1. Op 1 april 2022 ontvangen de hulpdiensten een oproep vanwege een bewoner van het naastliggende gebouw aan de Scalquinstraat, waarna de hulpdiensten zich ter plaatse begeven.

3.2.2. Het interventierapport van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (DBDMH) van 1 april 2022 vermeldt scheuren van ongeveer 1 cm in de gebouwen aan de Scailquinstraat 56 en in het gebouw aan de Leuvensesteenweg 47:

Oproep: dreigende instorting van een gebouw, Scailquinstraat 56. Aanwezigheid van barsten.

Waargenomen: wij komen aan voor het gebouw Scailquin 56 (GV+6). Aan kant nr. 54 is een werf in aanbouw: er worden secanspalen gestort. Verschillende bewoners van het gebouw Scailquinstraat 56 tonen ons hun flat: er zijn barsten in de muren aan de kant nr. 58 (aan de andere kant dan de werf), met name in de flats van de bovenste verdiepingen. Scheuren van de orde van maximum 1 cm. Er is geen geluid waarneembaar. De bewoners melden dat de barsten een week geleden zijn begonnen en met de dag groter worden.

Als we naar beneden gaan, melden de bewoners van het aangrenzende gebouw aan de zijkant ook barsten. Gebouw (R+6) gelegen aan de Leuvensesteenweg nr. 47. De scheuren bevinden zich aan dezelfde kant als het Scailquin-gebouw en liggen dus tegenover de werf. We vragen de politie om de hulp van de stabiliteitsingenieur van de gemeente.

Enkele minuten later arriveerden de gemeentelijk NIP (Nood- en Interventieplan)-ambtenaar en de ingenieur van de gemeente ter plaatse. Na een nieuw bezoek aan de gebouwen in hun aanwezigheid verklaart de ingenieur dat de stabiliteit van de gebouwen in gevaar is en dat zij moeten worden ontruimd. Dit komt neer op een totaal van 24 appartementen (12 per gebouw). De informatie wordt vervolgens doorgegeven aan de politie en er wordt een multidisciplinaire coördinatie opgezet.

3.2.3. Rond de middag van 1 april 2022 neemt de burgemeester dan het bestreden besluit tot schorsing van de bouwplaats, dat in de Nederlandstalige versie van de vervangende beslissing van 2 juli 2024, met uitwerking vanaf 1 april 2022 (zie hierna randnr. 3.4), als volgt luidt:

“Gelet de op de Nieuwe gemeentewet, inzonderheid de artikelen 133, lid 2, en 135, paragraaf 2;

Gelet op het Gemeenschappelijk algemeen reglement voor alle 19 Brusselse gemeenten;

Overwegende dat de gemeenten de taak hebben om hun inwoners te verzekeren van de voordelen van een goede politie, met name van openbare netheid, gezondheid, veiligheid en rust in de straten, openbare plaatsen en gebouwen; dat deze bevoegdheid o.a. betrekking heeft op de handhaving van de openbare veiligheid en de openbare gezondheid;

Overwegende de stabiliteitsproblemen die zich op 1 april 2022 voordeden ter hoogte van de Leuvensesteenweg en de Scailquinstraat te 1210 Sint-Joost-ten-Node;

Overwegende de interventie van de hulpdiensten dienaangaande voor de bouwplaats met de volgende B1 referenties: 327730;

Overwegende dat de aannemer van deze bouwwerf [de verzoekende partij] is, [...];

Overwegende dat de werfverantwoordelijke [X.] is;

Overwegende dat, in afwachting van nadere informatie, de genoemde bouwplaats tijdelijk moet worden geschorst om risico's voor de openbare veiligheid, waaronder instortingsgevaar in een bewoond gebied, te voorkomen;

Gezien de dringendheid en de ernst van de feiten;

Overwegende dat het belangrijk is dat de openbare veiligheid wordt gehandhaafd en in stand gehouden;

Overwegende dat de dringendheid en de ernst van de feiten onder deze omstandigheden niet toelaten dat bovengenoemd bedrijf wordt gehoord;

Gelet op de afweging van de betrokken belangen;

Gezien de dringendheid;

Overwegende het voorzorgsbeginsel;

Om deze redenen,

BESLUIT

Artikel 1 - De hierboven aangeduide werf wordt geschorst.

Dit besluit zal worden opgeheven in functie van aanvullende informatie die onder de aandacht van de Burgemeester wordt gebracht en in het bijzonder informatie waaruit blijkt dat de openbare orde definitief is hersteld of de bevestiging dat er geen enkel risico bestaat op het verstoren van de openbare orde;"

Dit is het bestreden besluit in de zaak *sub I*.

3.2.4. Het bestreden besluit wordt dezelfde dag nog om 14.19 uur per e-mail aan de verzoekende partij gestuurd.

Na het bezoek van de experts van een in stabiliteit gespecialiseerd studiebureau, aangesteld door de gemeente en een tweede crisisvergadering van het coördinatiecomité om 17.15 uur, blijft de werf geschorst, de gebouwen onbewoond en wordt de evolutie van de barsten opgevolgd tijdens het weekend.

3.3.1. Op maandag 4 april 2022 komt het coördinatiecomité van de gemeente opnieuw samen om de bevindingen van het weekend van 2 en 3 april te bespreken.

3.3.2. Naar aanleiding van deze bevindingen neemt de burgemeester op 5 april 2022 een nieuw politiebepsluit dat, in de Nederlandstalige versie van de vervangende beslissing van 2 juli 2024 luidt als volgt:

“Overwegende de technische nota van het studiebureau inzake stabiliteit [...] van 1 april 2022, dat door de gemeente met spoed was aangesteld; dat uit dit verslag met name blijkt dat het voornoemde gebouw verschillende scheuren vertoont, alsook dat er een bouwplaats naast het voornoemde gebouw is gelegen;

Overwegende het advies van de DBDMH van 1 april 2022, waarin met name wordt gewezen op de aanwezigheid van scheuren in voornoemd gebouw;

Overwegende het verslag van het departement openbare werken van 4 april 2022, waarin met name wordt vastgesteld dat de voornoemde bouwplaats scheuren in het voornoemde gebouw heeft veroorzaakt en dat de voeg van de voorgevel, aan de kant van de Leuvensesteenweg, tot op de derde verdieping van het betrokken gebouw is opengegaan;

Overwegende dat de grootste scheur op het hoogste punt 2,06 centimeter bedroeg;

Overwegende dat er, gelet op de bovengenoemde elementen, een duidelijk risico van verstoring van de openbare veiligheid bestaat; dat dit bovendien wordt bevestigd door de evacuatie van de bewoners van het betreffende gebouw; dat er dringend maatregelen moeten worden genomen om de openbare veiligheid te herstellen;

Overwegende dat uit bovengenoemd verslag blijkt dat er beveiligingswerken moeten worden verricht om enerzijds de stabiliteit van het betreffende gebouw te waarborgen en anderzijds de terugkeer van de bewoners naar hun woningen mogelijk te maken;

Overwegende dat uit dit laatste blijkt dat de bedreiging van de openbare veiligheid blijft bestaan zolang de volgende werkzaamheden niet worden uitgevoerd binnen een termijn van ten minste 3 dagen na de effectieve aanvang ervan:

- Aan de buitenzijde van het gebouw moeten stabilisatiewerken worden uitgevoerd aan de gehele gevelmuur, aan de kant van de bouwplaats, met de plaatsing van driepoten die op betonblokken steunen;
- Binnen in het gebouw moeten de afdichtingswerken, die erin bestaan de scheuren te herstellen, worden uitgevoerd nadat de stabilisatiewerken van het gebouw zijn voltooid;

Overwegende dat, gezien de urgentie en de ernst van de feiten, deze werkzaamheden door de Gemeente moeten worden uitgevoerd op kosten en risico van de bouwheer en de aannemer; dat de Gemeente sinds het ontstaan van de verstoring van de openbare orde immers verscheidene malen heeft getracht contact met laatstgenoemden op te nemen; dat de belanghebbenden de ontvangst van het besluit van 1 april 2022 slechts per e-mail hebben bevestigd, zonder maatregelen voor te stellen om de situatie op te lossen; dat de Gemeente in dit verband op dezelfde datum initiatieven heeft genomen om de voornoemde werkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren;

Overwegende dat de Gemeente onder deze voorwaarden voor de uitvoering van deze werken heeft aangeduid:

- De firma [S.] voor het plaatsen van driepoten met steunen op betonblokken;

- De firma [R.] voor de afdichtingswerken;

Overwegende verder dat uit de technische nota van 1 april 2022 van voornoemd studiebureau inzake stabiliteit blijkt dat een monitoring door middel van verklikkers moet worden ingesteld om de structurele verschuivingen van de muur die aan het beschadigde gebouw grenst, te volgen, en dat deze controle moet worden voortgezet voor en na de plaatsing van de stabilisatiestatieven;

Overwegende dat pas wanneer uit de resultaten van de monitoring van de verschuivingen een herstel naar een stabiele toestand blijkt, de bewoners naar hun woningen zullen mogen terugkeren; dat deze terugkeer evenwel niet kan plaatsvinden zonder de uitvoering van de bovengenoemde stabilisatiewerken;

Overwegende dat deze stabilisatiewerken slechts kunnen worden uitgevoerd op voorwaarde, enerzijds, dat het terrein volledig wordt ontruimd en leeggemaakt vóór de plaatsing van de driepoten en, anderzijds, dat het plaatsingsplan van de reeds op het terrein geboorde en geschroefde palen, naast de secanspalen, aan de Gemeente wordt overgemaakt voor de plaatsing van de driepoten en hun funderingsblokken;

Overwegende het belang om de openbare veiligheid te herstellen en de bewoners in staat te stellen met spoed naar hun huizen terug te keren;

Overwegende dat de urgentie en de ernst van de feiten onder deze omstandigheden niet toelaten om de voornoemde bouwheer en aannemer te horen of om een nota met opmerkingen te vragen; Overwegende de afweging van de aanwezige belangen;

Gelet op de urgentie;

Overwegende het voorzorgsprincipe;

Om deze redenen,

BESLUIT:

Artikel 1 – §1. Vanaf de datum van ondertekening van dit besluit zal [S.] ten laste en voor risico van [C.], en [de verzoekende partij], binnen een termijn van ten minste 3 dagen na de effectieve aanvang van de werkzaamheden de volgende maatregel uitvoeren:

- Aan de buitenzijde van het gebouw, stabilisatiewerken aan de gehele gevelmuur, aan de kant van de bouwplaats, met de plaatsing van driepoten die op betonblokken steunen;

§2. Zodra de driepoten overeenkomstig paragraaf 1 zijn geplaatst, voert de firma [R.], de volgende maatregel uit ten laste en voor risico van de voornoemde vennootschappen:

- Binnen het gebouw, afdichtingswerken, d.w.z. herstel van de scheuren, nadat de stabilisatiewerken aan het gebouw zijn uitgevoerd, binnen een minimumtermijn zoals hierboven vermeld.

§3. De bouwheer en de aannemer dragen gezamenlijk en hoofdelijk alle kosten van welke aard dan ook in verband met:

- Alle opdrachten van het studiebureau inzake stabiliteit [...], aangesteld door de Gemeente, met inbegrip van het opstellen van verslagen, het toezicht op de werken en alle andere handelingen die verband houden met de uitvoering van dit besluit;
- Alle opdrachten van de firma's [S.] en [R.];

- Het onderbrengen van bepaalde bewoners in tijdelijke accommodatie, zoals hotels.

Artikel 2 – De voornoemde bouwheer en aannemer zijn verplicht, na kennisgeving van dit besluit, het terrein volledig te ontruimen en leeg te maken om de plaatsing van de driepoten mogelijk te maken.

Artikel 3 – De toegang tot het onroerend goed gelegen aan de Leuvensesteenweg 47-51 en de Scailquinstraat 56 in 1210 Sint-Joost-ten-Node is tijdelijk verboden in afwachting van de voltooiing van de bovenvermelde werkzaamheden en de opheffing van het verbod.

Dit verbod is niet van toepassing voor de hulpdiensten, politiediensten en de uitvoering van dringende werkzaamheden zoals hierboven vermeld.

In elk geval kan de Burgemeester bij wijze van uitzondering de toegang verlenen tot het goed.”

Tegen dit besluit stelt de verzoekende partij eveneens een annulatieberoep in bij de Raad van State. Dit beroep is gekend onder het rolnummer A. 236.566/X-18.171.

3.4. Op 2 juli 2024 besluit de burgemeester, in het Nederlands en het Frans, dat de toepassing van artikel 58 van de bestuursstaalwet de nietigheid van het besluit van 1 april 2022 tot gevolg heeft, dat het met toepassing van dat artikel noodzakelijk is om het besluit te vervangen en dat die vervanging uitwerking heeft op de datum van het vervangen bescheid.

Dit is het bestreden besluit in de zaken *sub II* en *III*.

IV. Voorwerp van het beroep in de zaak sub I, II en III

4. In arrest nr. 261.657 van 6 december 2024 stelt de Raad van State dat de vervanging van de bestreden beslissing van 1 april 2022 door de beslissing van 2 juli 2024, en de daarmee gepaard gaande verdwijning van het politiebesluit van 1 april 2022, niet belet dat

“het beroep tegen dat besluit zijn materiële voorwerp heeft behouden. De beslissing van 2 juli 2024 is alleen maar de nieuwe gedaante van het politiebesluit van 1 april 2022.

Aangenomen wordt dat het beroep, in zoverre het initieel dat laatste politiebesluit viseerde, geacht moet worden voortaan tegen de vervangende beslissing van 2 juli 2024 te zijn gericht.”

5. Het beroep in de thans voorliggende drie zaken is dienvolgens gericht tegen de beslissing van 2 juli 2024, zijnde de “nieuwe gedaante van het politiebesluit van 1 april 2022”.

V. Samenhang

6.1. In de drie zaken wordt, gelet op het voorgaande, dezelfde beslissing aangevochten, en dit op grond van twee middelen die identiek zijn. Met het oog op een goede rechtsbedeling is het aangewezen om de zaken *sub* I, II en III, samen te behandelen.

6.2. De Raad van State ziet echter geen redenen om ook over te gaan tot de samenvoeging van deze drie zaken met andere op de voormelde feiten betrokken zaken die eveneens bij de Raad van State werden ingediend.

VI. Ontvankelijkheid

7. In de zaak *sub* I wordt het beroep tegen het initiële politiebesluit van 1 april 2022 ingediend door de nv G.V.R., maar werd het geding hervat door de nv V.R., om reden dat de bedrijfstak “bouwactiviteiten” op 30 november 2023 door de nv G.V.R. werd ingebracht in de nv V.R., hetgeen “van rechtswege tot gevolg [heeft] dat alle activa en passiva m.b.t. het bedrijfsonderdeel ‘bouwactiviteiten’ aan [de nv V.R.] werden overgedragen”.

Tegen het vervangende besluit van 2 juli 2024 dienen zowel de nv G.V.R., dit betreft de zaak *sub* II, alsook – om de voormelde reden – de nv V.R., dit betreft de zaak *sub* III, een beroep in.

8. De verwerende partij houdt in de zaak *sub* II dan ook terecht voor dat, gelet op de overdracht van bedrijfstak, de verzoekende partij in die zaak, de nv G.V.R., geen procesbevoegdheid meer heeft om de vernietiging van het bestreden besluit te benaarstigen.

9. Het beroep in de zaak *sub II* is niet ontvankelijk.

VII. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel (zaak sub I) en eerste middel (zaak sub III)

Standpunt van de partijen

10. Het standpunt van de partijen wordt in het auditorsverslag als volgt samengevat:

“10.1. Een [...] middel wordt genomen uit de schending van de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet, de materiële motiveringsplicht, het evenredigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

In een eerste middelonderdeel wordt aangevoerd dat er zich geen stabiliteitsgebreken hebben voorgedaan aan de gebouwen gelegen naast de werf, noch dat er een gevaar was voor de openbare veiligheid en de openbare orde. Dat het interventieverslag waarnaar wordt verwezen in de bestreden beslissing noch stabiliteitsgebreken vaststelt, noch een risico van ordeverstoring of gevaar voor de openbare orde. In het interventieverslag wordt enkel melding gemaakt van een verklaring van [de ingenieur van de gemeente] die, na een kort bezoek aan de gebouwen -zonder enige staving of onderzoek-, stelt dat de stabiliteit van de gebouwen aangetast is. Betoogd wordt dat de bestreden beslissing tot stand is gekomen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien de feiten niet zorgvuldig zijn vastgesteld en de zwaarwichtige beslissing werd genomen zonder enig onderzoek. De bestreden beslissing is zeer verregaand en geenszins aangepast is aan de concrete ordehandavingsbehoeften wat maakt dat deze beslissing strijdig is met het evenredigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. Op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen was er geen enkel bewijs of indicatie dat er sprake zou zijn van een stabiliteitsgebrek, geen enkele expert geeft dit aan, laat staan dat er een gevaar voor de openbare orde of veiligheid zou zijn. In het interventieverslag wordt enkel de verklaring van een ambtenaar genoteerd die na één enkele rondgang zonder enig onderzoek stelt dat de stabiliteit van de gebouwen aangetast zou zijn.

Het is zelfs zo dat de experten die werden aangeduid door de verwerende partij en zich op 1 april om 16:30 ter plaatse begeven het niet eens zijn met het oordeel van de betrokken ambtenaar, waarbij één van de experten stelt dat er geen enkel risico is en dat de bewoners terug naar hun woning kunnen gaan. Aangezien de ordehandavingsbehoeften geen enkele tussenkomst

van verwerende partij vereisen is de beslissing zonder meer niet proportioneel, noch evenredig. Indien de verwerende partij de feiten op een zorgvuldige wijze had onderzocht dan was zij tot de vaststelling gekomen dat er geen gevaar was.

Bij de uiteenzetting van het tweede middelonderdeel voert verzoekende partij aan dat op grond van de formele motiveringsplicht de bestreden beslissing de motieven – zowel in rechte als in feite - moet vermelden waarop het bestuur zich steunt. De bestreden beslissing moet aangeven waarom de openbare orde en openbare veiligheid een tussenkomst op grond van de artikelen 133 en 135 van de nieuwe gemeentewet noodzaakt. Een loutere stijlformule volstaat niet als formele motivering, geenszins wordt gemotiveerd waarom tot een zo verregaand en ingrijpende maatregel als een schorsing van de werf wordt beslist.

10.2 In haar memorie van antwoord doet verwerende partij gelden dat zij op het ogenblik waarop het bewuste besluit werd genomen over praktisch geen andere informatie met betrekking tot de stabiliteitsrisico's beschikte dan datgene wat ze zelf kon vaststellen.

Uit de achteraf bij de bewoners vergaarde verklaringen blijkt dat deze verzoekende partij meermaals gecontacteerd hebben met de melding dat hun woning scheuren vertoonde, hierop zou verzoekende partij hen hebben uitgenodigd om hun verzekeraar in te lichten. Verzoekende partij lijkt dus te veronderstellen dat zij de schade, die de door haar uitgevoerde werkzaamheden, niet zelf dient te onderzoeken. Ook blijkt zij het normaal te vinden dat zij verwerende partij niet inlicht over de stabiliteitsproblemen die door haar werkzaamheden zijn ontstaan. Had verzoekende partij zich als een voorzichtig en redelijk persoon gedragen dan zou de situatie anders zijn geweest.

Verwerende partij handelde bij gebrek aan de nodige informatie, informatie die verzoekende partij haar nochtans al sedert geruime tijd had kunnen geven, op basis van het voorzorgsbeginsel. Ook [niet] tijdens het weekend volgend op de bestreden beslissing heeft verzoekende partij enige informatie doorgegeven.

Na het nemen van het bestreden besluit is verwerende partij er zelf toe gekomen vast te stellen dat het risico op instorten beperkt is zolang de werf stilligt.

Verwerende partij heeft de werken tijdelijk stil laten leggen in afwachting van bijkomende informatie die er op wijst dat de openbare orde hersteld is of de bevestiging dat er geen risico is voor de openbare orde.

Verwerende partij kan enkel vaststellen dat tot op het moment van haar memorie van antwoord een geactualiseerde stabiliteitsstudie voorligt waaruit blijkt dat er geen risico bestaat voor de openbare orde.

Uit het verslag van [de gerechtsdeskundige M.] blijkt dat de kanteling van de aan de werf grenzende gebouwen onvermijdelijk was zodat de problemen te voorzien waren gelet op de omvang van de over te dragen lasten en de bodemkwaliteit.

Het is daarom onbegrijpelijk dat verzoekende partij nooit enig contact heeft opgenomen met de omwonenden om dit te bespreken.

10.3 In haar memorie van wederantwoord herhaalt verzoekende partij dat de bestreden beslissing werd genomen na het eerste coördinatiecomité dat

plaatsvond om 13u20 en voorafgaandelijk aan het ter plaatse komen van [het door de gemeente aangestelde studiebureau inzake stabiliteit]. In weerwil tot hetgeen verwerende partij tracht voor te houden steunt de beslissing niet op eensluidende adviezen van het coördinatiecomité. Over welke zeer duidelijke aanwijzingen van een potentieel gevaar het zou handelen wordt op geen enkele wijze aangegeven. Scheurvorming staat niet gelijk aan een stabiliteitsrisico of instortingsgevaar. Tot op heden wordt niet aangegeven op basis van welk onderzoek [de ingenieur van de gemeente] tot zijn conclusie is gekomen, zijn stelling wordt op geen enkele wijze onderbouwd of gestaafd. Het bestuur kan zich niet louter baseren op verklaringen van de huurders zonder enig verder onderzoek. Er wordt niet gemotiveerd waarom voorafgaandelijk aan de stillegging van de werken er sprake zou geweest zijn van instortingsgevaar. Verwerende partij draait de rollen om waar zij stelt dat het aan verzoekende partij toekomt te bewijzen dat er geen risico zou bestaan voor de openbare orde, in de eerste plaats komt het aan verwerende partij toe te bewijzen dat er een risico is voor de openbare orde, hetgeen zij volledig nalaat.

Zowel uit verslagen van de experten van verwerende partij, als van experten van verzoekende partij als van de verslagen van de aangestelde gerechtsdeskundigen blijkt dat er geen risico voor de openbare veiligheid was voorafgaandelijk aan het stilleggen van de werf en ook niet op heden. De bestreden beslissing werd zeer lichtzinnig genomen, door niet alle informatie nuttig te vergaren alvorens de beslissing te nemen, heeft verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. Het gebrek aan overleg tussen verzoekende partij en verwerende partij is enkel en alleen het gevolg van het handelen van verwerende partij.

Ofschoon meerdere personen van verzoekende partij aanwezig waren op de werf op 1 april 2022 werden deze personen op geen enkel moment gehoord, ondanks het feit dat hen uitdrukkelijk werd gevraagd zich beschikbaar te houden.

In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij beweert werd de werf zeer nauwlettend opgevolgd en werden de bewoners te woord gestaan. Er werd een landmeter aangesteld die op geregelde tijdstippen metingen heeft uitgevoerd, indien verwerende partij verzoekende partij had gehoord voorafgaand aan het nemen van de bestreden beslissing dan was zij hiervan op de hoogte geweest.

Tot slot merkt verzoekende partij op dat de stuttingswerken hebben plaatsgevonden meer dan 14 dagen nadat de bestreden beslissing werd genomen, indien er op 1 april 2022 daadwerkelijk sprake zou zijn geweest van een potentieel gevaar zouden deze werken eerder zijn uitgevoerd.”

Beoordeling

11. Het middel komt er in essentie op neer dat de verzoekende partij meent dat er *in casu* geen redenen voorhanden waren om de werf stil te leggen. Meer bepaald houdt de verzoekende partij voor dat noch uit het bestreden besluit,

noch uit andere stukken blijkt dat de openbare orde en/of de veiligheid vergt dat de bouwplaats werd geschorst.

12. De verwerende partij stelt daartegenover dat zij uit voorzorg slechts een tijdelijke maatregel heeft genomen en dat de hoogdringendheid en de ernst van de situatie de genomen maatregel konden verantwoorden.

13. De bestreden beslissing is gesteund op artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet. Overeenkomstig deze bepaling hebben de gemeenten onder meer tot taak te voorzien in een goede politie over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust “op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen”.

14. Opdat een maatregel op grond van artikel 135, § 2, naar recht verantwoord zou zijn, is vereist dat er genoegzaam aangetoonde, concrete ordehandhavingsbehoeften voorhanden zijn waarmee de opgelegde maatregel een redelijk verband van evenredigheid vertoont.

15. De bestreden beslissing laat zich lezen als een voorlopige en tijdelijke maatregel, die uit voorzorg wordt genomen “in afwachting van nadere informatie”. De essentiële bedoeling bestaat erin om “risico’s voor de openbare veiligheid, waaronder instortingsgevaar in een bewoond gebied, te voorkomen”.

16. Voor een dergelijke – voorlopige en tijdelijke – voorzorgsmaatregel volstaat het dat er voldoende concrete aanwijzingen voorhanden zijn die de gevreesde risico’s aannemelijk maken.

17. Te dezen heeft de ingenieur van de gemeente op vrijdagmiddag 1 april 2024 na een bezoek aan de betrokken gebouwen verklaard dat de stabiliteit van de gebouwen in gevaar is en dat zij moeten worden ontruimd. Op zicht van de aanwezige scheuren in de gebouwen oordeelde deze ingenieur dat er zich een onmiddellijke bedreiging van de openbare veiligheid voordeed.

Aan de verwerende partij kan niet worden verweten om, op basis van die inschatting van een personeelslid dat geacht mag worden ter zake over de nodige expertise te beschikken, een tijdelijke en bewarende maatregel te hebben genomen, in afwachting van een grondiger onderzoek.

18. De verzoekende partij toont niet aan dat de inschatting van het betrokken personeelslid, op grond van zijn bezoek aan de betrokken gebouwen, zonder enige grond was.

19. De verzoekende partij legt geen expertenrapporten voor die ervan doen blijken dat een normaal zorgvuldig handelende ingenieur op basis van het bezoek aan de betrokken gebouwen onmogelijk tot de inschatting had kunnen komen dat er een instortingsgevaar was.

20. Gezien het voorgaande blijkt niet dat de verwerende partij bij het nemen van het bestreden besluit de grenzen van de redelijkheid te buiten is gegaan of anderszins onwettig heeft gehandeld.

21. Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel (zaak sub I) en tweede middel (zaak sub III)

22. Het standpunt van de partijen ten aanzien van dit middel wordt in auditoraatsverslag als volgt samengevat:

“Een [...] middel wordt genomen uit de schending van de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet.

Aangevoerd wordt dat verwerende partij het thans bestreden besluit heeft genomen zonder verzoekende partij op voorhand te hebben gehoord en haar de mogelijkheid te bieden haar standpunt uiteen te zetten. De door verwerende partij aangehaald urgentie om de hoorplicht naast zich neer te leggen wordt in het bestreden besluit niet gemotiveerd zodat het gaat om een loutere stijlformule.

Er wordt geenszins gemotiveerd waarom er een noodzaak zou zijn om snel op te treden en waarom er zodoende sprake was van urgentie of van

zwaarwichtige feiten. Blijkbaar vond verwerende partij wel de tijd om meerdere personen van de hulpdiensten en de gemeente samen te brengen, doch was er beweerdelijk geen tijd om verzoekende partij te contacteren en te horen. Nochtans waren er diverse personeelsleden die dag aanwezig op de werf.

Door verzoekende partij niet op voorhand te horen, heeft verwerende partij niet alleen de hoorplicht geschonden maar ook de zorgvuldigheidsplicht. Verwerende partij heeft een beslissing genomen zonder kennis van alle relevante informatie. Verzoekende partij had verwerende partij kunnen inlichten omtrent de vele onderzoeken en studies die voorafgaandelijk werden gevoerd en dewelke aantonen dat er geen enkel gevaar is.

[...] In haar memorie van antwoord doet verwerende partij gelden dat het politiebepsluit van 1 april 2022 is uitgevaardigd in het kader van de activering van het gemeentelijk rampenplan, aangezien alle betrokken diensten en specialisten, zij het met soms uiteenlopende meningen, van oordeel waren dat de beschadigde gebouwen een risico voor de openbare veiligheid vormden.

Bovendien was de verzoekende partij, ingevolge de klachten van de omwonenden, reeds verschillende dagen op de hoogte van de rampzalige gevolgen van de uitvoering van haar werkzaamheden voor de naburige gebouwen, maar weigerde zij echter zelf haar werkzaamheden op te schorten, al was het maar voor de tijd die nodig was om de oorzaken van de schade te onderzoeken en een passende oplossing aan de omwonenden voor te stellen. Haar enige reactie, die zij omschrijft als die van een voorzichtig en redelijk persoon, was om betrokken personen naar hun respectievelijke verzekeraars door te verwijzen.

De verzoekende partij heeft het ook niet nuttig geacht enige studie of berekeningsnota toe te zenden die het werk van de leden van de coördinatiecommissie (gemeentediensten, DBDMH, Civiele Bescherming, ingenieurs, enz.) zou hebben vergemakkelijkt. Op een verzoek om medewerking bij het veiligstellen van het terrein op 2 april 2022 werd pas op 4 april daaropvolgend, op zeer laconieke wijze, gereageerd.

Verwerende partij heeft dus gehandeld in een situatie van hoogdringendheid waarin gevaar voor personen en goederen bestond. Gelet op deze omstandigheden was zij van oordeel dat de spoedeisendheid en de ernst van de feiten onder deze omstandigheden noch een hoorzitting, noch een verzoek om een nota van opmerkingen aan de verzoekende partij toelieten.

Nadat de noodsituatie was afgehandeld en de openbare orde tijdelijk was hersteld, heeft verwerende partij zowel verzoekende partij als de bouwpromotor, [C.], gehoord op 26 april 2022, zijnde de datum waarop de CEO van verzoekende partij en zijn raadsman zich niet meer in het buitenland bevonden.

Inzake het zorgvuldigheidsbeginsel dat, volgens de bewering van de verzoekende partij, zou zijn geschonden, verwijst de verwerende partij opnieuw naar de feiten, zoals die zich op 1 april 2022 hebben afgespeeld. Samengevat, ook al was de verzoekende partij al geruime tijd op de hoogte dat haar werkzaamheden de naburige gebouwen deed kantelen, achtte zij het niet nodig enige maatregel te treffen, al ware het contact te zoeken met

de omwonenden of de verwerende partij ten einde te trachten hen ervan te overtuigen dat er geen enkel gevaar was.

In casu zou bovendien achteraf blijken dat dergelijk gevaar wel degelijk is ontstaan[.]

Ook al hebben verschillende deskundigen zich uitgesproken dat een rechtstreeks instortingsgevaar niet zou bestaan, nader onderzoek heeft verschillende gevolgen van de kanteling onder de aandacht gebracht:

- alle 26 gasinstallaties voldoen niet meer aan de dichtingsnormen, terwijl aangetoond is dat minstens één installatie hier wel aan voldeed op 18 januari 2020

- de rookkanalen werken niet meer naar behoren zodat er giftige gassen kunnen vrijkomen in de woningen zelf in geval van gebruik van de verwarmingsinstallaties; de bewoners beschikken tot op heden nog altijd niet over warm water of verwarming;

- de brandveiligheid komt in het gevaar omdat de woningen onderling ook niet meer naar behoren gecompartmenteerd zijn.

De verwerende partij heeft gehandeld op basis van de beschikbare informatie en mits inachtneming van het voorzorgsbeginsel, waarbij zij de belangen van de bevolking heeft afgewogen tegen die van de verzoekende partij en de projectontwikkelaar. Dit blijkt uitdrukkelijk uit de betwiste beslissing. Zij heeft het zorgvuldigheidsbeginsel bijgevolg niet geschonden, ook aan de motiveringsplicht werd voldaan.

[...] In haar memorie van wederantwoord herhaalt verzoekende partij hetgeen zij in haar inleidend verzoekschrift heeft uiteengezet. Verder benadrukt zij dat een verwijzing naar het gemeentelijk rampenplan niet volstaat om de hoorplicht ter zijde te schuiven. Indien de redenering van verwerende partij gevolgd wordt zou bij iedere activering van het rampenplan of een risico voor de openbare veiligheid de hoorplicht niet moeten worden nageleefd. Dit alles klemmt des te meer nu de stuttingswerken pas in de week van 16 april werden uitgevoerd – ruim na de bestreden beslissing – en verzoekende partij aanwezig was op de werf en zich beschikbaar heeft gehouden voor vragen of overleg.

Verzoekende partij heeft steeds gehandeld als een voorzichtig aannemer en passend gereageerd. Er was geen noodzaak om de werken op te schorten aangezien er geen sprake was van enig stabiliteitsrisico of instortingsgevaar. De bestreden beslissing werd genomen op basis van een onzorgvuldige feitenvergaring.

De hoorzitting van 26 april is laattijdig, zij vond plaats nadat alle beslissingen werden genomen, bovendien had deze hoorzitting geen betrekking op het thans bestreden besluit.

De verwijzing naar gebrekkige gasinstallaties, rookkanalen en compartimentering is niet relevant, uit geen enkel onderzoek volgt dat deze gebreken volgen uit de door verzoekende partij uitgevoerde werken.”

Beoordeling

23. In dit middel beklaagt de verzoekende partij zich erover dat zij niet voorafgaand aan de bestreden beslissing werd gehoord. Indien dit wel zou zijn gebeurd, had zij de nodige informatie aan de verwerende partij kunnen verstrekken zodat deze met volledige kennis van zaken een beslissing had kunnen nemen.

24. De verwerende partij stelt daartegenover dat zij uit voorzorg slechts een tijdelijke maatregel heeft genomen en dat de hoogdringendheid en de ernst van de situatie verantwoordden om de hoorplicht ter zijde te schuiven. Zij wijst er voorts op dat de verzoekende partij heeft nagelaten de nodige informatie te verstrekken.

25. Uit de behandeling van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij niet onwettig heeft gehandeld door, op grond van de beschikbare informatie, bij hoogdringendheid te hebben beslist om uit voorzorg een tijdelijke en bewarende voorzorgsmaatregel te nemen.

26. Wanneer, zoals te dezen, de noodzaak bestaat om snel op te treden om een onmiddellijke dreiging van de openbare veiligheid te voorkomen, is het bestuur niet verplicht de bestuurde te horen.

27. Het middel wordt verworpen.

VIII. Kosten

28. Het beroep in de zaak *sub III* is gericht tegen het besluit van 2 juli 2024 waarin de burgemeester oordeelt dat het met toepassing van artikel 58 van de bestuursstaalwet noodzakelijk is om het besluit van 1 april 2022 te vervangen. Er is reden om de kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, die verband houden met dit beroep ten laste te leggen van de verwerende partij, daar het door haar handelen is dat de verzoekende partij genoodzaakt is geweest om een tweede vernietigingsberoep in te dienen.

BESLISSING

1. De zaken A. 236.530/X-18.165, A. 242.851/X-18.824 en A. 242.875/X-18.827 worden gevoegd.

2. De Raad van State verwerpt de beroepen.

3. In de zaak A. 236.530 wordt de verzoekende partij verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 22 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

In de zaak A. 242.851 wordt de verzoekende partij verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

In de zaak A. 242.875 wordt de verwerende partij verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

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

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement