

Besluit burgemeester Uittreksel uit het verslag van de vergadering van 8 maart 2021

Zijn aanwezig:

Jan Vermeulen, burgemeester

Stefanie De Vlieger, algemeen directeur

Bevel tot afbraak van 3 woningen in de Gentpoortstraat omwille van acuut gevaar voor de openbare veiligheid.

Regelgeving

Art. 133, 134 en 135§2,1e van de Nieuwe Gemeentewet.

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Art. 55 van het Omgevingsvergunningdecreet.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Art.3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Bijlage

- Foto's woning;
- Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen tot het verlenen van een omgevingsvergunning;
- Bouwplannen;
- Beroepschrift tegen omgevingsvergunning stad;
- Melding acuut gevaar schoolomgeving en hulpdiensten;
- Extern deskundigenverslag met vaststellingen opgesteld door Ignace van Wonterghem op 03/03/21.

Motivering

Algemene context

Het college van Burgemeester en Schepenen keurde op 14 januari 2020 een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen goed. De omgevingsvergunning heeft als voorwerp het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning met vier appartementen en garages. De omgevingsvergunning heeft betrekking op een terrein gelegen te 9800 Deinze, Gentpoortstraat 70-74. Op 16 december 2020 werd een beroepschrift ingediend tegen deze omgevingsvergunning. Het beroep schorst de uitvoering van de omgevingsvergunning tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg. (Art.55 van het omgevingsvergunningsdecreet.) Het beroep is in behandeling bij de deputatie.

De afbraakwerken die reeds gestart waren, werden door de eigenaar omwille van het beroepschrift voorlopig stilgelegd. Door de reeds uitgevoerde werken veroorzaakt de staat van de gebouwen een gevaarlijke situatie voor de gebruikers van het openbaar domein in het algemeen en de gebruikers van de naastgelegen school in het bijzonder. De laatste beschikt immers over een toegangspoort vlak naast de gebouwen. Door de

sloopwerken werden er herashekkens geplaatst die de toegang voor hulpdiensten in gedrang brengt en die voetgangers verplicht op de openbare weg te lopen.

De site is bovendien gelegen in een drukke schoolomgeving met veel passage, met naast Go! Erasmus, ook een vestiging van campus Leiepoort Sint-Theresia. De technische adviseur van de school Go! Erasmus, deed via e-mail melding van het acuut gevaar voor de schoolgaande kinderen, waarbij er gevraagd werd om dringende maatregelen te nemen om de veiligheid te garanderen.

Vaststellingen en plaatsbezoek

Uit plaatsbezoek door extern deskundige Ignace van Wontergehem op 03/03/2021 werd in opdracht van het stadsbestuur volgende zaken vastgesteld:

- De muur van de achterbouwen van woning nr. 70, langs en naar het einde van de doorrit naar de school (muur met hoogte +- 3m) is voor een deel bouwvallig/onstabiel, dit wellicht tgv. de reeds uitgevoerde afbraakwerken (waarbij bv. het dak van die achterbouwen is verwijderd): in delen van deze muur zijn aan de bovenzijde ervan grote scheuren zichtbaar;
- De dakgoot van woning nr. 70 (eveneens langs die doorrit, maar dan aan de kant van de Gentpoortstraat, naar de toegangsdeur toe van die woning) is deels afgescheurd van de dragende delen/muur/muurplaat van die woning. In hoeverre de dakgoot daarmee nog verbonden is/er op steunt of er aan vast hangt is ons niet duidelijk;
- Aan de dakkapel van woning nr. 70 (in Gentpoortstraat) zijn planken (bekleding) los gekomen;
- Van woning nr. 72 zijn de dakbedekking en het onderdak verwijderd, en liggen er losse dakpannen, op en door elkaar gestapeld, op de zolder/dakconstructie, dit aan de voorzijde-kant Gentpoortstraat;
- verschillende pannen kunnen vallen;
- Op het dak van de woning nr. 74 (voorzijde ervan/kant Gentpoortstraat) zijn meerdere dakpannen verschoven/naar beneden geschoven: deze liggen dus niet meer in verband.

Bovenstaande feiten werden gestaafd met foto's. Op basis van de foto's is duidelijk een gevaarlijke situatie waarneembaar, waarbij de openbare veiligheid niet kan gegarandeerd worden. De woning is in bouwvallige staat, verschillende objecten hangen los, de doorgang voor de hulpdiensten is beperkt... Al deze gebreken vormen een gevaarlijke situatie voor de voorbijgangers op de openbare weg.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande vaststellingen adviseert de externe deskundig om de bestaande veiligheidszone(s) als volgt aan te passen:

- aan de linkerkant van woning nr. 70: een zone van min. 3m breed, gemeten vanuit/vanaf de beschreven muur; alhoewel het bouwvallige/aan de bovenzijde gescheurde muurdeel slechts ongeveer de helft van de lengte van die muur beslaat, dient deze veiligheidszone toch doorgetrokken te worden tot op het voetpad in de Gentpoortstraat, aangezien ook de dakgoot kan neervallen.
- aan de kant van en langs de Gentpoortstraat (zijnde de volledige gevelbreedte van de 3 woningen, en aansluitend aan de hiervoor beschreven veiligheidszone langs de zijgevel van woning nr. 70) adviseren wij om een veiligheidszone in te nemen van min. 1m, zijnde dus de volledige breedte van het voetpad.
- In functie van de eventueel nodige doorgang/toegang tot de school voor de brandweer, dient nagezien te worden (met de school en de brandweer) of de hierboven geschetste veiligheidszones dit nog toelaten, en/of er hiervoor alternatieven dienen gezocht te worden.

De bovenstaande aanbevelingen zorgen ervoor dat het veiligheidsprobleem als gevolg van de slechte staat van de panden verschoven wordt naar het publieke domein. Als gevolg hiervan wordt gedurende een lange periode een acuut verkeersveiligheidsprobleem gecreëerd ter hoogte van de Gentpoortstraat inzonderheid wat de volgende punten betreft:

- Het voetpad wordt volledig ingenomen, waardoor de voetgangers genoodzaakt zijn om op de openbare weg te stappen en bijkomende onnodige oversteekbewegingen te maken, die in een drukke schoolomgeving met een intensieve verkeersmix in het geheel niet wenselijk zijn;
- De toegankelijkheid van de scholencampus van het gemeenschapsonderwijs ter hoogte van de Gentpoortstraat wordt aanzienlijk beperkt voor de hulpdiensten in noodsituaties, waardoor tevens de evacuatiemogelijkheden in het gedrang komen. De toegangspoort tot de school in de Gentpoortstraat is een brandweerweg. Indien de veiligheidszone tot drie meter moet uitbreiden ter hoogte van de Gentpoortstraat nummer 70, zal de brandweer geen doorgang meer hebben op de eigendomshelft van de school. De brandweerwagens moeten zich dan over en boordsteen toegang verschaffen via het deel van de toegangsweg dat behoort tot de mede-eigendom van de naastgelegen appartementsblok, aangelegd in klinkers, waarop regelmatig wagens geparkeerd staan.
- Bovendien wordt een belangrijke fietstoegang tot de scholencampus van het gemeenschapsonderwijs niet meer bereikbaar. Het betreft de enige, mogelijke toegang naar de fietsenloods van campus Peter Benoit waarmee scholieren de oversteek ter hoogte van een druk verkeerskruispunt kunnen vermijden;
- Een langdurige inname van openbaar domein op een drukke schoolas die gebruikt wordt door leerlingen die zich te voet of per fiets naar meerdere scholen in de buurt begeven; bv. Sint-Theresia, GO! Erasmusatheneum Deinze, (Campus Peter Benoitlaan), Kade, Leieparel... is hoogst onwenselijk. De Gentpoortstraat is bovendien een straat waarlangs scholieren die afstappen op de busas Guido-Gezellelaan, Karel-Picquélaan-Peter Benoitlaan zich vervolgens te voet naar het stadscentrum en de bijhorende stedelijke centrumfuncties begeven;
- De acute verkeersonveilige situatie beperkt zich niet tot de schoolgaande kinderen alleen, maar breidt zich ook uit tot alle gebruikers van de openbare weg.

Omwille van bovenstaande vaststellingen is de meest aangewezen oplossing om de gevaarlijke situatie bij de bron aan te pakken en de afbraak van de gebouwen te bevelen.

Maatregelen

Gelet op het feit dat de veiligheid van de omliggende scholen, hulpdiensten en voorbijgangers in gevaar is, staat het slopen van de woningen in verhouding tot het te bereiken doel, namelijk het wegnemen van een acuut gevaar op het openbaar domein. De enige oplossing zou zijn om de veiligheidssperimeter uit te breiden, waarbij er evenzeer een acuut veiligheidsrisico wordt gecreëerd en het probleem bijgevolg, alleen maar wordt verschoven naar het openbaar domein. De enige aangewezen oplossing is om het gevaar bij de bron aan te pakken en de afbraak van de gebouwen te bevelen. Volgens Art. 135 §2, 1° van de Nieuwe Gemeentewet heeft de gemeente de bevoegdheid om bouwvallige gebouwen te slopen met het oog op veilig en vlot verkeer op openbare wegen, straten...

De maatregelen opgenomen in dit burgemeestersbesluit zijn inzonderheid gericht op volgende doelstellingen:

- Garanderen veiligheid voor de schoolgaande kinderen en voorbijgangers op de openbare weg;
- Vlotte doorgang garanderen voor de hulpdiensten;
- En met het oog daarop het voorkomen van een acute verkeersonveilige situatie die het gevolg zou zijn van het verder uitbreiden van de veiligheidszonen rond de woningen;
- Het bijgevolg bij de bron het aanpakken van het veiligheidsprobleem: het slopen van de woningen.

Evenredigheidsbeginsel

De burgemeester moet conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zelf oordelen welke maatregelen het beste zijn om het gevaar voor de openbare veiligheid in te perken. De maatregelen moeten in verhouding staan tot het reële risico.

Het risico wordt in het deskundigenverslag als volgt omschreven:

- Er is een reëel risico dat het muurdeel van de achterbouwen van woning nr. 70 deels instort/omvalt;
- Idem voor de dakgoot van de woning nr. 70;
- Een kleiner, maar nog steeds reëel risico (zeker bij zware storm) is het naar beneden vallen van dakpannen, houten planken;
- Wij merken hierbij eveneens op dat:

- door de reeds uitgevoerde afbraakwerken de toestand van de woningen en de aangeduide bouwvallige delen er steeds zal op achteruit gaan: regen en wind zullen hierbij nl. hun tol eisen, en de toestand van zowel de dragende als niet dragende delen, en hun samenhang zal verder degraderen; bijgevolg zullen ook de vermelde risico's toenemen
- dit onderzoek volledig van buiten de woningen gebeurd is, zodat de toestand, en de ev. daaruit voortvloeiende verzwarende omstandigheden, in en aan de binnenzijde van de woning onbekend is.

Acuut gevaar

Aangezien de bouwvallige staat van het gebouw op korte termijn een gevaar is voor de openbare veiligheid en de verkeersveiligheid op het publiek domein, het geringste uitstel gevaar of schade zou kunnen opleveren voor de inwoners, kan de burgemeester politieverordeningen uitvaardigen op grond van art. 134 van de Nieuwe Gemeentewet, zoals onderhavig besluit tot slopen van de panden. Gelet op het acuut gevaar, waarbij de veiligheid voor de omliggende scholen, hulpdiensten en voorbijgangers in gevaar is, is er wel degelijk sprake van een acute situatie, waarbij er op korte termijn snel moet worden ingegrepen hetgeen een burgemeestersbesluit bij hoogdringendheid rechtvaardigt.

Wettelijk kader

- De gemeente put haar bevoegdheid om te voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen in openbare gebouwen te voorzien, uit art. 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet. Alles wat verband houdt met het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen valt onder art. 135§2, 1° van de Nieuwe Gemeentewet.
- De bevoegdheid die de burgemeester heeft om op grond van Art. 134 politieverordeningen uit te vaardigen en aldus, in geval van hoogdringendheid de maatregelen ex Art. 135§2, 1° Nieuwe Gemeentewet te bevelen, is niet beperkt is tot de externe openbare veiligheid en gezondheid, in de zin van "op de openbare weg" ; deze bevoegdheid geldt overal waar de openbare veiligheid en gezondheid in gevaar kan komen, dus ook in onderhavig geval.
- De voorgestelde sloopwerken zijn vergunningsplichtig op grond van artikel 4.2.1. VCRO. De uitvoering van de toegekende vergunning, waarin sloopwerken zijn vervat, is geschorst wegens de lopende beroepsprocedure (artikel 55 Omgevingsvergunningsdecreet). Geen enkele bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening sluit de vergunningsplicht op grond van artikel 4.2.1. uit wanneer bij burgemeestersbesluit op grond van artikels 134 en artikel 135 Nieuwe gemeentewet sloopwerken worden bevolen behalve in geval van dringende noodzaak (overmacht) (RVS, 30 oktober 1997, nr° 69.310.). De dringende noodzakelijkheid werd gemotiveerd onder de titel "evenredigheidsbeginsel" van dit besluit (cfr. Supra);
- Gelet op de hoogdringendheid werd geen formele hoorzitting georganiseerd. Wel werden de betrokken eigenaars telefonisch gecontacteerd door Peter Coppens, omgevingsambtenaar en stadsingenieur van de stad Deinze in de week van 22 februari. Zij deelden mee geen bezwaar te hebben tegen de verdere afbraak omwille van het veiligheidsrisico. Verder was er telefonisch overleg met de heer Dirk Geiregat, technisch directeur en verantwoordelijke veiligheid campus Peter Benoitlaan op maandag 8 maart. De laatste deelde ook de bevindingen mee van de brandweer op basis van zijn overleg met Dhr. Marc Naessens;

Financiële gevolgen

Er is geen financiële impact voor het stadsbestuur.

Besluit

Artikel 1

Met oog op herstel en behoud van de openbare veiligheid geeft de burgemeester opdracht om bij hoogdringendheid over te gaan tot de volledige afbraak van de drie panden gelegen in de Gentpoortstraat, 70-74, gelegen in 9800 Deinze, binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf datum van betekening van onderhavig besluit.

Artikel 2

De werken dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de eigenaar van de drie panden.

Artikel 3

Indien de eigenaar van het pand in gebreke blijft en niet overgaat tot uitvoering van dit bevel, heeft de burgemeester de mogelijkheid om de gevraagde werken ambtshalve uit te laten voeren. Alle hiermee gepaarde kosten zullen op de in gebreke gebleven eigenaar(s) verhaald worden en zullen via alle rechtsmiddelen ingevorderd worden.

Artikel 4

Deze verordening wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 §1 1° en artikel 287 van het decreet lokaal bestuur via de webtoepassing van de stad.

Artikel 5

Afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar: de griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg in Gent, de griffie van de Politierechtbank te Gent, de lokale politie, directie Operaties, dienst Verkeer, de technische uitvoeringsdienst en de inrichters en de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen.

Artikel 6

Overeenkomstig artikelen 14 en 19, 2e lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tegen deze beslissing een beroep tot opschorting en nietigverklaring worden ingesteld bij de Raad van State, wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht, binnen zestig dagen vanaf de kennisgeving of bekendmaking. Dit beroep kan worden ingesteld door middel van een aangetekend verzoekschrift dat is ondertekend door de partij of door een advocaat die is ingeschreven op de tabel van de Orde van Advocaten.

Artikel 7

Dit besluit wordt bekendgemaakt door aanplakking op de gebruikelijke aanplakplaats voor de officiële bekendmakingen en door publicatie op de stedelijke website www.deinze.be.

Artikel 8

Deze beslissing wordt bekrachtigd op de eerstvolgende gemeenteraad.

Beslist in zitting van 8 maart 2021

Namens de burgemeester

De algemeen directeur,
Stefanie De Vlieger

De burgemeester,
Jan Vermeulen

Voor éénsluitend afschrift,
Deinze, 8 maart 2021