

**NEMEN VAN PASSENDE MAATREGELEN
OP BASIS VAN ART. 133 EN 135, §2 VAN DE NIEUWE GEMEENTEWET**

**Nieuwstraat 91 - 93 te 2910 Essen
1^{ste} afdeling, sectie A, nummer 22 K 2 en 22 H 2**

Conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex van 2021

De burgemeester van Essen;

Gelet op de artikelen 133 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de opname van de woning gelegen aan Nieuwstraat 93 in het gemeentelijk leegstandsregister op datum van 27.02.2012 onder referentie: LS/2011/07;

Gelet op de opname van de woning gelegen aan de Nieuwstraat 91 in het gemeentelijk leegstandsregister op datum van 10.12.2014 onder referentie: LS/2014/08;

Gelet op de opname van de woning gelegen aan de Nieuwstraat 93 in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen op datum van 21.05.2025 onder referentie: VW/2025/05;

Gelet op de melding van de gemeenschapswachten, inspecteurs PZ Grens, burgers, passanten en omwonenden;

Overwegende dat deze meldingen kaderen in het vrijwaren van de openbare veiligheid, gezondheid en hygiëne.

Overwegende dat deze meldingen betrekking hebben op:

- Onveiligheidsgevoel door indringers en verdachte aanwezigheden;
- Hygiëneproblemen door aanwezigheid van ongedierte door verwaarloosde en overwoekerde tuin;
- Ernstige gebreken aan de gebouwen met impact op openbaar domein, waaronder afvallende dakpannen, afbrokkelende stenen, stukgeslagen vensters, openstaande ramen, ingestort dak, loskomende dakgoten.

Overwegende dat op 18.09.2025 via aangetekend schrijven de eigenaar formeel op de hoogte werd gebracht van de bezorgdheden inzake de openbare veiligheid van onze burgers ter hoogte van Nieuwstraat 91-93 en dringend werd verzocht de nodige maatregelen te nemen;

Overwegende dat de eigenaar op 30.09.2025 per mail meldde als volgt *“zoals besproken is onze aannemer op vrijdag 26/09/2025 ter plaatse gegaan om de nodige behoudswerken uit te voeren. Hij heeft het nodige nazicht uitgevoerd m.b.t. de stabiliteit van het gebouw, die volgens hem momenteel nog voldoende gewaarborgd is, en hij heeft alle mogelijke losse of vrije materialen (pannen, dakgoot, ...) verwijderd van de gevel. Volgens onze aannemer zijn er momenteel geen directe gevaren voor vallende delen.*

Bovendien heeft hij, als veiligheidsmaatregel, ook nog werfhelmen geplaatst tegen de gevel van het gebouw nr. 93.”

Verder wordt ook aangehaald dat hij als eigenaar betreurd dat het tot dit stadium gekomen is en dat zij talrijke pogingen hebben ondernomen tot realisatie van een mooi valabel project op deze locatie. Het beroep bij de Deputatie heeft zelfs opgeleverd dat er helemaal niets mocht afgebroken worden. Zij geven aan dan zij dan ook niets aan de situatie ter plaatse kunnen veranderen. Zij wensen dan ook graag een afspraak met de burgemeester;

Overwegende dat er op 16.12.2025 een afspraak is geweest tussen eigenaar, burgemeester en diensthoofd Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Planning, waarbij de bezorgdheden rond stabiliteit van de woning niet konden worden weggenomen;

Overwegende dat plaatsbezoek van 13.01.2026 aantoont dat de staat van beide woningen sinds 05.09.2025 aanzienlijk verergerd is, mede door de winterse weeromstandigheden, waardoor het risico op schade en gevaar voor passanten is toegenomen;

Overwegende dat dit plaatsbezoek van 13.01.2026 onder andere volgende zaken heeft vastgesteld:

- Omgevallen stenen omheining;
- Hekwerk verzet waardoor toegang door derden mogelijk is;
- Sterk afhangende dakgoot langs rechterkant van woning Nieuwstraat 93;
- Sluikstort op terrein Nieuwstraat 91 (organisch afval, wat aantrek ongedierte vergroot);
- Glasscherven op openbaar domein van vandalisme (ingeslagen ramen);

Overwegende dat bij besluit van de burgemeester van 20 januari 2026 volgende maatregelen werden genomen:

« Artikel 1 Voor de woningen gelegen aan de Nieuwstraat 91 en 93, waarvan Vrouwevliet Invest, eigenaar is, zal volgende passende maatregelen genomen worden:

- *Professionele stutting van het eigendom gelegen aan Nieuwstraat 93 en zo nodig ook 91 (aangezien deze onderling verbonden zijn);*
- *Verwijderen dakgoot van huisnummer 93 en verwijderen van afvallende onderdelen straatzijde;*
- *Afdoende afsluiten van het terrein, zodat er op geen enkele manier ongewenst bezoek op het terrein mogelijk is, niet langs poort/deur/ramen;*
- *Woonverbod van beide woningen. De directe impact op de openbare veiligheid, gezondheid en hygiëne wordt hierdoor weggenomen.*

Artikel 2 De maatregel, waarvan sprake in artikel 1, zal door de gemeentelijk diensten ingepland worden op vanaf 16.02.2026. Deze maatregel zal ofwel uitgevoerd worden door de gemeentelijke diensten zelf of door een externe firma of een combinatie van beiden, zonder verdere ingebrekestelling.

Tot die datum kan de eigenaar zelf nog actie ondernemen en de huisvestingsambtenaar van de gemeente Essen hiervan op de hoogte te brengen via het emailadres wonen@essen.be.

Artikel 3 De kosten verbonden aan de in artikel 1 opgesomde maatregelen en acties, worden ten laste gelegd van de eigenaar van de voornoemde woningen. »

Overwegende dat evenwel moet worden vastgesteld dat aan dit besluit geen passend gevolg werd gegeven door de eigenaar en de opgelegde maatregelen bijgevolg tot op heden niet uitgevoerd werden;

Overwegende dat op 17 maart 2026 een verslag werd ontvangen vanwege een stabiliteitsingenieur, waarin volgende vaststellingen werden gemaakt:

« Tijdens dit bezoek heb ik de onderstaande vaststellingen gedaan:

- Beide woningen staan momenteel leeg en verkeren in een sterk bouwvallige toestand. De algemene staat is zeer slecht, wat duidelijk zichtbaar is aan de buiten- en binnen structuur van de gebouwen (zie foto 1).*
- In het bijzonder de rechterwoning, die tevens de oudste van de twee is, bevindt zich in een uiterst slechte en zorgwekkende staat en kan structureel niet langer als stabiel worden beschouwd.*
 - o Eén van de moerbalken is volledig verdwenen door houtaantasting, wat reeds heeft geleid tot een instorting van dit gedeelte van de draagstructuur (zie foto's 2 en 3).*
 - o Aan de voorzijde rechts hebben de gordingen het begeven, waardoor een aanzienlijk deel van het dak is ingestort (zie foto's 4 en 5).*
 - o Daarnaast is het zeer waarschijnlijk dat ook andere delen van de dakconstructie aangetast zijn. Hierdoor bestaat een reëel risico dat op korte termijn bijkomende instortingen zullen plaatsvinden.*
- Bij de linkse woning (de recentere woning) is vastgesteld dat een trapthal en een achterbouw geïntegreerd zijn in de bestaande oudste woning. Dit ingewerkte gedeelte vertoont talrijke en uitgesproken scheurvorming, wat wijst op structurele instabiliteit (zie foto's 6 tot en met 9).*
- Door de instorting van het dak op verschillende plaatsen zijn ook de dragende muren gescheurd, waardoor deze hun stabiliteit grotendeels hebben verloren en niet langer als veilig kunnen worden beschouwd.*
- Tot slot is vastgesteld dat de woningen sporadisch worden gebruikt als schuilplaats, wat de risico's voor de veiligheid van personen aanzienlijk vergroot (zie foto 10).*

Gelet op bovenstaande vaststellingen kan worden geconcludeerd dat de woningen zich in hun huidige toestand in een zeer onstabiele en onveilige staat bevinden. Zij vormen niet alleen een ernstig gevaar voor de directe omgeving, maar ook voor personen die zich occasioneel in de gebouwen begeven om er beschutting te zoeken. Om verdere risico's en mogelijke ongevallen te vermijden, is ingrijpen noodzakelijk. »

Overwegende dat navolgend de eigen expert op het vlak van stabiliteit bevestigde dat het witte gebouw (nr. 93) grote stabiliteitsproblemen vertoont waardoor de afbraak van het volledige gebouw aangewezen lijkt. Hetzelfde geldt niet voor het rode gebouw (nr. 91), waarvoor een afbraak buiten proportie zou zijn. Wel zal bij de afbraak van het witte gebouw de zijgevel van het rode gebouw geschoord moeten worden om verdere problemen te vermijden.

Overwegende dat de gemeente verantwoordelijk is voor het vrijwaren van de openbare veiligheid, gezondheid en hygiëne. Dit maakt als deze in het gedrang komt, de gemeente hier dient op te treden indien de eigenaar dit nalaat;

Overwegende dat artikel 135, §2 N.Gem de burgemeester de bevoegdheid geeft alle nodige maatregelen te nemen wanneer de openbare veiligheid of gezondheid in gevaar is;

Overwegende dat door deze situatie de openbare veiligheid, gezondheid en hygiëne niet kan gegarandeerd worden;

Overwegende dat uit de laatste vaststellingen moet blijken dat de huidige maatregelen, met name het afsluiten van het openbaar domein (om te vermijden dat vallende brokstukken om het openbaar domein terechtkomen) niet meer volstaan om het veiligheidsrisico weg te nemen; dat het langdurig afsluiten

van het voetpad overigens ook een onveilige situatie creëert omdat het voetpad niet meer veilig gebruikt kan worden; en dat ook de eerder opgelegde maatregelen niet werden uitgevoerd;

Overwegende dat de situatie intussen verergerd is, zoals blijkt uit de laatste vaststellingen en melding van verdere instorting van het dak en instabiliteit van de voorgevel op 18 april 2026;

Overwegende dat hierdoor enkel stuttings- en verwijderingswerken zoals deze eerder bevolen werden niet meer volstaan; dat het gebouw nr. 93 ernstige stabiliteitsproblemen kent waardoor enkel de sloop hiervan thans nog volstaat om ieder veiligheidsrisico weg te nemen;

Overwegende dat de urgentie van de situatie niet toelaat om nog voor het uitvoeren van de nodige maatregelen een voorafgaande hoorzitting te organiseren met de eigenaar, en dat deze hoorzitting dus achteraf zal plaatsvinden;

Overwegende dat enkel het pand met huisnummer 93 stabiliteitsproblemen vertoont van die aard waarvoor een sloop de enige mogelijke optie is om de openbare veiligheid te vrijwaren; dat hetzelfde niet geldt voor het pand met huisnummer 91, waarvoor stutting na de sloop van huisnummer 93 kan volstaan;

Overwegende dat de fysische toestand van beide constructies geen bewoning meer toelaat;

Overwegende dat omwille van bovenstaande aangewezen is om passende maatregelen te nemen in toepassing van de artikel 133 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet;

BESLUIT:

Artikel 1

Voor de woningen gelegen aan de Nieuwstraat 91 en 93, waarvan Vrouwevliet Invest, eigenaar is, worden volgende passende maatregelen genomen:

- **Volledige sloop van het gebouw met huisnummer 93**
- **Stutting van het gebouw met huisnummer 91 waar nodig na afbraak van het aangrenzende pand, zodat de stabiliteit van dit pand ten allen tijde gewaarborgd blijft**
- **Afdoende afsluiten van het terrein, zodat er op geen enkele manier ongewenst bezoek op het terrein mogelijk is, niet langs poort/deur/ramen; deze afsluitingen dienen geplaatst te worden op eigen terrein en mogen op geen enkele manier het openbaar domein innemen**
- **Volledig woonverbod van huisnummer 91, waarbij er op toegezien moet worden dat deze woning niet meer betreden kan worden**

De directe impact op de openbare veiligheid, gezondheid en hygiëne wordt hierdoor weggenomen.

Artikel 2

Gelet op de urgentie van de maatregelen, zal de gemeente zelf deze afbraakwerken zo snel mogelijk uitvoeren, zonder verdere kennisgeving of ingebrekestelling.

Artikel 3

Dee kosten verbonden aan de in artikel 1 opgesomde maatregelen en acties, worden integraal ten laste gelegd van de eigenaar van de voornoemde woningen.

Artikel 4

De PZ Grens en brandweer Essen worden in kennis gesteld van dit besluit.

Artikel 5

Dit besluit wordt opgeheven als de gebreken die een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico met zich meebrengen zijn verholpen.

Artikel 6

De maatregelen in dit besluit ontslagen op geen enkele manier van andere vergunningsplichten, in het bijzonder de eventuele omgevingsvergunningsplicht zoals voorzien door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 7

§1. Tegen dit besluit kan een beroep tot schorsing en vernietiging worden ingesteld bij de Raad van State en dit binnen zestig dagen na kennisgeving. Het ondertekende verzoekschrift kan per aangetekende zending aan de griffie van de raad van State, Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel verstuurd worden of elektronisch via <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>

§2. Elke belanghebbende kan klacht indienen bij de provinciegouverneur binnen de 30 dagen na de bekendmaking van de beslissing op de website van de gemeente Essen.

Gedaan te Essen, 18.04.2026



Elektronisch ondertekend op
20/04/2026 door Geert Karel
Vandekeybus, burgemeester

Geert Vandekeybus
burgemeester



Elektronisch ondertekend op
20/04/2026 door Ivan Kockx,
algemeen directeur

Ivan Kockx
algemeen directeur