



## Interpellatie van De h. COOLS : Stedenbouwvergunning afgegeven voor de voormalige terrein van de Blés d'Or school.

**De h. Cools** wijst erop dat op de voormalige locatie van de Blés d'Or school, gelegen aan de Dieweg 57 in het binnenste deel van het blok, momenteel een project loopt om het voormalige schoolgebouw om te bouwen tot woningen en er twee ruime twee-onder-een-kapwoningen met elk 4 slaapkamers te bouwen.

Het project verloopt niet goed en krijgt veel kritiek van omwonenden. De h. Cools beschrijft de situatie en illustreert zijn opmerkingen met foto's.

In de toelichting die de aanvrager bij de bouwvergunning stuurde, stond dat de toegangsweg alleen gebruikt zou worden door "kleine vrachtwagens", terwijl vrachtwagens van minstens 32 ton worden gebruikt.

Het terrein ligt onder de boomkruin, wat in strijd is met het huidige BBP.

Gezien de smalle weg heeft de ontwikkelaar houten platen aangebracht op de gevel van een van de naburige huizen maar dit heeft niet voorkomen dat er scheuren zijn ontstaan.

Bovendien was er een milieuvergunningsverklaring klasse 3 volgens welke de toegang tot de bouwplaats niet via de Chemin des Blés d'Or maar via de Papekasteelstraat zou verlopen. Deze bepaling is echter niet nageleefd. Dit is interessant om op te merken omdat er een kraan zal worden geplaatst in deze sector, waar als bij toeval de kap van een boom, die in slechte staat wordt geacht, is aangevraagd. De h. Cools hoopt dat het college fytosanitaire studies uitvoert om de situatie te inventariseren aangezien het kappen van deze boom de projectontwikkelaar goed uitkomt om zijn kraan te plaatsen.

In een paar maanden tijd is het college 180 graden van mening veranderd over dit project.

Op 4 juli 2023 stemde het college in met de reconversie van het bestaande gebouw tot drie appartementen op voorwaarde dat de aanvrager afzag van de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen op het perceel. Op 20 februari 2024 gaf het college op een vrijwel identieke aanvraag een vergunning af voor de reconversie van het oude gebouw, ditmaal tot twee appartementen, en de bouw van de twee twee-onder-een-kapwoningen die 7 maanden eerder waren geweigerd!

In juli 2023 motiveerde het college zijn weigering om de twee twee-onder-een-kapwoningen te bouwen echter als volgt: "Overwegende echter dat deze toename van de dichtheid beperkt moet blijven, met name gezien de problemen met de bereikbaarheid en ook de beoordeling van de verslechtering van het gebruik van de toegangsweg". Hij preciseerde ook dat "het afzien van de bouw van twee huizen het ook mogelijk maakt om de voetafdruk van het project te verkleinen binnen een achtergrondperceel waarop het gepast is om voorrang te geven aan plantaardige kwaliteiten en het onderhoud of de aanleg van stukken open terrein aan te moedigen". Hij voegde eraan toe dat de voorgestelde bouwhoogtes te groot waren. Gezien deze redenering is het des te verbazingwekkender dat het college de gevraagde vergunning voor de twee-onder-een-kapwoningen heeft afgegeven! Hij motiveerde zijn beslissing op basis van een bezoek ter plaatse op 4 september 2023, waarna hij tot de conclusie kwam dat "het oorspronkelijk ingediende project verkeerd was beoordeeld".

Hoe konden het college en de gemeentediensten op het moment van dit bezoek niet beseffen dat de breedte van de private toegangsweg smaller was dan vermeld in de vergunningsaanvraag! Al het verkeer op de site rijdt nu over een privéweg van 120 meter lang, waarvan het grootste deel tussen 2,44 en 2,90 meter breed is. Dit perceel maakt deel uit van een bijzonder bestemmingsplan (BBP nr. 29 bis) dat bedoeld is om de 80 meter lange rij linden langs deze weg te beschermen. De

boombeschermingszone, die door het BBP is ingesteld om de flora en fauna in het midden van het huizenblok te beschermen, omvat deze rij lindebomen en twee Amerikaanse eiken van 3,50 meter in omtrek en 25 meter hoog. Het rijden met een zeer zware bouwvoertuigen over de wortels van deze bomen bedreigt hun voortbestaan. Waarom zijn de bouwvoertuigen niet aangepast aan de kenmerken van de toegang?

Afgezien van de verbazingwekkende ommezwaai van het college en het debat dat is ontstaan naar aanleiding van het beroep dat omwonenden hebben aangetekend bij de Raad van State over de mogelijkheid om voor dit project af te wijken van het BBP, is het zorgwekkend dat er niet voldoende maatregelen zijn genomen om de opmerkelijke bomen vanaf het begin van de werken te beschermen, aangezien dit indruist tegen de wens om deze bomen te beschermen, die door alle leden van deze vergadering wordt gedeeld.

Kan het college uitleggen waarom het van standpunt is veranderd? Waarom heeft de raad niet vanaf het begin van de werken geeist dat de afmetingen van de bouwvoertuigen in overeenstemming zijn met de feitelijke breedte van de private toegangsweg?

**Schepen Biermann** geeft aan dat de interpellatie van de h. Cools problemen oplevert door de gelijktijdigheid van twee verschillende zorgen. enerzijds een verzoek om opheldering over wat de h. Cools - volgens schepen Biermann ten onrechte - beschouwt als een ommekeer van de kant van het college, en anderzijds een vraag over de organisatie van de bouwplaats, die nauwelijks werd genoemd in de oorspronkelijke versie van de vooraf ingediende vraag. Het is moeilijk om twee projecten tegelijkertijd te behandelen, vooral omdat bij de antwoorden op deze belangrijke vragen veel mensen betrokken zijn. [De h. Cools betwist deze bewering].

Toen Les Blés d'Or wilde verkopen, wilde het weten wat het potentieel van zijn perceel was. Aangezien het perceel in een zone voor openbare voorzieningen ligt in het kader van het BBP, is het bijna volledig bebouwbaar en was het al zwaar bebouwd of op zijn minst afgesloten.

Verschillende ontwikkelaars benaderden de gemeente, totdat de school zelf het gemeentelijke en gewestelijke bestuur benaderde om te zien wat er mogelijk was. Aangezien de grond bebouwd kon worden, kon het gebruikt worden voor huisvesting.

Het college ontving verzoeken voor max. 12 woningen, vervolgens een zeer specifiek verzoek voor 7 woningen, waarna de eigenaar van de grond een verzoek indiende voor 5 woningen met een driedeling van het bestaande huis. We konden de eigenaar ervan overtuigen dat een dergelijk project te dicht bij het perceel paste. Uiteindelijk koos hij voor een driedeling en de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen. Toen de zaak terugkwam bij het college, kwam het tot de conclusie dat een splitsing in drie waarschijnlijk geschikter was, hoewel de diensten hun analyse hadden afgesloten met de opmerking dat het beter zou zijn om de splitsing van het bestaande gebouw tot twee te beperken en twee-onder-een-kapwoningen toe te staan op een bestaande plaat. De aanvrager antwoordde dat de voorwaarden die hem op grond van artikel 191 waren opgelegd, blijk gaven van een gebrek aan inzicht in de realiteit van het dossier bij het college. Leden van het college bezochten vervolgens de locatie en stelden vast dat het perceel groot is, met een oppervlakte van 28 are, dat het zwaar bebost is en dat de aanvraag opriep tot het kappen van 5 bomen gevolgd door het herplanten van 16 andere bomen, met een aanzienlijke vermindering van de mate van ondoordringbaarheid van 38% naar 17% als gevolg van de sloop van verschillende containers en sportplaten. Dit is een aanzienlijke verbetering.

Gezien de lage dichtheid van het perceel en het feit dat het bestaande huis in drie delen zou leiden tot het verdwijnen van een hele reeks kenmerken die kenmerkend zijn voor de buitenarchitectuur van een gebouw uit de vorige eeuw, steunde het college uiteindelijk het voorstel om 4 woningen toe te staan die betere levensomstandigheden bieden door de bouw van twee-onder-een-kapvilla's, met meer respect voor het bestaande huis zelf, dat in tweeën moet worden gedeeld.

Schepen Biermann erkent dat een dergelijk project problemen zal opleveren op het gebied van toegankelijkheid. Het blijkt echter dat de gemeente niet bevoegd is om de grondslag voor de erfdienstbaarheid aan Diweg 57 te bepalen. Dit is eigenlijk een zaak voor de vrederechter aangezien de toegangsweg op een privéperceel ligt en niet tot het publieke domein behoort.

Er is een geschil over de vraag of de toegangsweg geschikt is voor voertuigen. Sommige burens beweren dat de weg niet geschikt is voor voertuigen, hoewel ze een bouwvergunning hebben gekregen voor de aanleg van parkeerplaatsen, waarvoor de facto een toegang nodig is. Er is ook opgemerkt dat de weg niet geschikt is voor de door de vergunningaanvrager geplande bouwvoertuigen.

Schepen Biermann heeft medelijden met de burens die een verzoek hebben moeten indienen bij de vrederechter om te bepalen of de weg begaanbaar is en of deze gebruikt kan worden door de eigenaar van het perceel maar het college is niet bevoegd om in te grijpen.

Bovendien vernemen we uit de aanvraag en de aanvraag voor een milieuvergunning klasse 3 dat er een akkoord is bereikt met de eigenaar van het perceel Papenkasteel 10/A om de vrachtwagen daar te laten passeren.

Hoe het ook zij, de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg heeft een bevel tot stopzetting van de werken uitgevaardigd.

Zodra het gemeentebestuur echter door de bewoners op de hoogte was gebracht van de aanleg van de toegang op de erfdienstbaarheid, gingen ambtenaren van de Groendienst en de dienst Stedenbouw ter plaatse om de situatie te bekijken en vaststellingen op te maken. Ze merkten op dat er geen enkele bescherming voor de bomen was geplaatst. Er werden verschillende bezoeken gebracht. Dit euvel is inmiddels verholpen, zoals blijkt uit het rapport van een beedigd ambtenaar van de dienst Stedenbouw.

**Schepen De Brouwer** bevestigt dat de Groendienst de locatie vier keer heeft bezocht om te controleren of de maatregelen voor de bescherming van de bomen werden nageleefd. De dienst had met name gevraagd om de oppervlakte van de beschermingszones uit te breiden.

Het spreekt voor zich dat er geen sprake kan zijn van het opslaan van materieel binnen de omtrek van deze zones. De grote berg aarde en het materieel dat onder de kruin van de bomen is opgeslagen en daar is aangetroffen, moet dus worden verwijderd. Schepen De Brouwer heeft de Groendienst gevraagd het bedrijf opdracht te geven de nodige actie te ondernemen.

Wat de esdoorn betreft, werd in een rapport van een onafhankelijke expert geconcludeerd dat deze op korte termijn in zijn voortbestaan wordt bedreigd en de komende jaren moet worden gekapt om het gebied veilig te stellen.

Bovendien is de esdoorn beschadigd door de storm van 9 juli.

Ten slotte heeft deze boom, na de kap van de andere esdoorns in de rij, meer last van de wind en leunt hij tijdens zijn groei op zoek naar licht, waardoor hij nog gevaarlijker wordt. Volgens de ambtenaren van de Groendienst vereist deze situatie de indiening van een vergunningsaanvraag om verder te gaan met het kappen van deze esdoorn.

**De h. Cools** is van mening dat zijn mondelinge interpellatie, met uitzondering van de overwegingen met betrekking tot de milieuvergunning klasse 3, in overeenstemming is met de oorspronkelijke tekst van zijn interpellatie, die voor de helft is gewijd aan een historisch overzicht en voor de andere helft aan de situatie ter plaatse, die vanavond met foto's is geïllustreerd.

De h. Cools is het niet eens met de interpretatie van schepen Biermann van de juridische situatie: wanneer een aanvrager in een milieuvergunningsverklaring bepaalt waar de toegang zich bevindt, is dit element gekoppeld aan zijn verbintenis.

Bovendien, wanneer de aanvrager in zijn bouwvergunning en in de begeleidende documenten die deel uitmaken van het dossier verklaart dat hij kleine vrachtwagens zal gebruiken, wordt hij verondersteld deze verbintenis na te komen en volgens de h. Cools heeft de gemeente het recht om hierover opmerkingen te maken.

De h. Cools begrijpt niet waarom het college in deze kwestie gewoon naar de rechter verwijst en lijkt te beweren dat de gemeente niet in staat is om naleving van een aantal regels op te leggen.

Toen de h. Cools afgelopen zaterdag de gelegenheid had om de locatie te bezoeken, zag hij door het hek heen dat er kooien en containers werden opgeslagen in de boombeschermingszone, wat in strijd is met de bepalingen van het BBP.

Er bestaat dus ernstige bezorgdheid over deze locatie.

Volgens de h. Cools is het niet het terrein zelf dat problemen veroorzaakt, maar de manier waarop het wordt uitgevoerd. De h. Cools benadrukt dat hij nooit vraagtekens heeft gezet bij de vloeroppervlakten, de verbouwing van het bestaande huis of de bouw van twee huizen

Heeft het college de bouwer gebeld om hem op de hoogte te stellen van zijn tekortkomingen op dit gebied? Is er overleg geweest in de kantoren van schepen Biermann of De Brouwer?

**Schepen Biermann** is van mening dat de manier waarop de terugdraaiing van het besluit van het college wordt beschreven in de vraag van de h. Cools en wordt doorgegeven op sociale netwerken, ten onrechte de indruk wekt inconsequent te zijn, terwijl de bouwvergunning heel duidelijk gerechtvaardigd is en uitlegt waarom er uiteindelijk voor is gekozen om het bestaande huis in twee woningen te splitsen en twee twee-onder-een-kapwoningen te bouwen.

Het college zal opnieuw contact opnemen met de houder van de bouwvergunning om een aanpassing van zijn bouwvoertuigen en de naleving van zijn verbintenissen te verkrijgen.

Op bevel van de voorzitter van het Gerecht van eerste aanleg kunnen de werken pas op 18 januari worden hervat. De ontwikkelaar heeft dus de tijd om de middelen die hij gebruikt voor de voltooiing van het project aan te passen.