

**Vraag betreffende het gemeentelijk beleid inzake hoogbouwprojecten en Voorstel tot het laten uitvoeren van een grondige externe doorlichting van het gevoerde stedenbouwkundig beleid en het functioneren van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening.**

---

Op 4 juli 2007 heeft het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen na slopen van bestaande gebouwen op een terrein op de hoek van de Hundelgemsesteenweg en de Kon. Elisabethlaan. Het betreft een nieuw en grootschalig bouwproject. Op de plaats waar vroeger één villa stond, komen er nu 2 appartementsgebouwen met 30 parkeerplaatsen. Het project heeft, omwille van zijn omvang, ontegensprekelijk een grote invloed op de woonomgeving. Het betreft een gebouw met vier bouwlagen terwijl er in deze zone slechts twee bouwlagen zijn toegestaan.

Het is het zoveelste bouwdoosier voor een meergezinswoning in Flora. Maar het is ook opnieuw een dossier waarin heel wat fout gelopen is. Het gaat niet om futiliteiten maar ernstige inbreuken op de bestaande wetgeving en reglementering.

1. Bij de toekenning van de vergunning op 4 juli 2007 werd er ten onrechte **geen openbaar onderzoek** georganiseerd. Een openbaar onderzoek was nochtans vereist omdat het project op meerdere punten afwijkt van het geldende BPA. De omwonenden en belanghebbenden hebben aldus niet de kans gehad om hun bezwaren in te dienen. Dit is een tweede ontwerp. Een eerste aanvraag was destijds ingediend. Er werd toen een openbaar onderzoek gevoerd waarop 84 bezwaren werden ingediend. Het plan werd ook afgekeurd door de brandweer en de bouwheer trok het dossier in. Bij de tweede aanvraag, die afwijkt van de eerste, werd geen openbaar onderzoek gevoerd, hoewel er opnieuw diverse afwijkingen zijn van het BPA.

2. Opmerkelijk is dat in de verleende vergunning letterlijk staat dat er een openbaar onderzoek is gevoerd en dat er geen bezwaren zijn binnengekomen. Ik citeer:

“De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaren ingediend.”

Dit is dus manifest onjuist want er is geen openbaar onderzoek gevoerd. Dit blijkt heel duidelijk uit het dossier. Dit is een heel ernstig feit. Dit is misleidend zowel naar de burger toe, als naar de andere overheden zoals de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze vermelding maakt de vergunning nietig want ze is manifest in strijd met de Wet op de formele motiveringsplicht.

3. Er werd ten onrechte **geen advies** gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, wat nochtans verplicht is als het bouwdoosier afwijkt van het geldende BPA. Dat de plannen afwijken van het BPA, blijkt heel duidelijk uit het dossier:

- er zijn minstens drie volwaardige bouwlagen voorzien ipv 2 zoals voorgeschreven;
- het gebouw zal niet worden opgetrokken binnen de grenzen zoals voorzien op het BPA.
- de afmetingen van de balkons en terrassen wijken af van de bepalingen;

4. De bouwwerken werden reeds aangevat hoewel de **officiële mededeling** van het verlenen van de vergunning, NIET werd uitgehangen. Tot op vandaag hangt de mededeling nog steeds niet uit. De omwonenden kunnen dus niet weten dat er een vergunning werd verleend. Het is pas door de afbraakwerken die een paar weken geleden zijn begonnen, dat ze konden vermoeden dat er een vergunning werd afgeleverd. Dit betekent wel dat de burens nog steeds tijdig een beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State, want de termijn van 60 dagen is niet beginnen lopen vanaf de mededeling.

5. Hoewel de werken duidelijk werden aangevat zonder het uithangen van de officiële mededeling werd hiertegen niet **opgetreden door** de gemeente.

6. Ernstig is ook het feit dat er een negatief brandweerverslag is binnengekomen. En dan nog wel nadat de vergunning werd verleend. Het brandweerverslag dateert van 17 oktober 2007 en is negatief omdat er geen rookluik aanwezig is en omdat de toegangsdeur nog steeds niet naar buiten draait. Verder wordt nog opgemerkt dat de achterzijde van het gebouw B onvoldoende bereikbaar is voor brandweervoertuigen.

Gelet op deze vaststellingen, krijg ik graag een antwoord op de volgende vragen:

1. Waarom werd er geen openbaar onderzoek georganiseerd voor dit bouwdoosier hoewel dit wettelijk verplicht was ?
2. Waarom werd er geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, hoewel de plannen afwijken van het BPA en dit dus verplicht is ?
3. Waarom werd in het besluit van het CBS vermeld dat er een openbaar onderzoek werd gevoerd terwijl dit niet het geval was ?
4. Hoe komt het dat het college reeds besliste alvorens het advies van de brandweer gekend was ?
5. Is het college van plan om de vergunning in te trekken, gelet op de vele onregelmatigheden die zijn vastgesteld ? Zo neen, wat zal het college dan wel doen om de onwettige situatie recht te zetten ?
6. Hoe verklaart het college dat het mogelijk is dat een dergelijk dossier vergund kan worden zonder dat er een openbaar onderzoek wordt gevoerd en zonder dat vastgesteld wordt dat de plannen in strijd zijn met diverse bepalingen van het BPA ? M.a.w. wat loopt er fout in de procedure op de gemeente ?
7. Wat zal het college doen om te vermijden dat dergelijke onregelmatigheden zich nog voordoen in de toekomst ? Wanneer zal het college het nodige doen voor de aanwerving van een ambtenaar niveau A die absoluut noodzakelijk is ?
8. Mocht de bouw toch aangevat worden, wat is de houding van het College nu bekend is dat het brandweerverslag negatief is ? Welke maatregelen zullen worden genomen om er voor te zorgen dat de toekomstige bewoners (die wellicht nooit zullen weten dat er een negatief brandweerverslag is), daar veilig zullen kunnen verblijven ?
9. Loopt het college geen gevaar aansprakelijk te worden gesteld in het geval dat het gebouw er komt en er bij een noodsituatie doden of gewonden vallen als gevolg van gebreken die vermeld staan in het brandweerrapport ?
10. Het bestuur doet een beroep op een extern bureau voor de begeleiding van de stedenbouwkundige dossiers. Werd dit dossier ook door dit bureau onderzocht ? Zo ja, wat was hun advies en werd het gevolgd ? Zo neen, waarom niet ?
11. Wat is de kostprijs tot op vandaag van het werk dat door het extern bureau is verricht in de begeleiding van deze stedenbouwdossiers ?

Het is niet de eerste keer dat we in dossiers van meergezinswoningen moeten vaststellen dat er heel wat fout loopt, zoals over het al dan niet organiseren van een openbaar onderzoek, het vragen van advies aan de gemachtigde ambtenaar voor het bekomen van een afwijking op een BPA, het correct toepassen van de voorschriften van de geldende BPA's,...

Of de fouten gebeuren uit onachtzaamheid, door gebrek aan kennis van de stedenbouwwetgeving, onbewust of doelbewust,... is een groot vraagteken. Maar het is duidelijk dat veel zaken die foutlopen geen alleenstaande gevallen zijn, vooral bij het verlenen van vergunningen voor meergezinswoningen. Er loopt te veel fout opdat het toeval kan zijn.

\* \* \*

Om deze reden herhaalt Groen! haar voorstel om het gevoerde stedenbouwkundig beleid van de laatste zes jaren (vanaf 1 januari 2002) grondig te laten doorlichten door externe experts. Dat is de enige manier om het probleem grondig in kaart te kunnen brengen en efficiënt aan te pakken. Voor het nieuwe bestuur is het ook een ultieme kans om een duidelijke lijn te trekken onder het verleden en te werken aan een nieuwe stedenbouwkundige vergunningencultuur.

Meer bepaald stellen wij voor dat de doorlichting betrekking zou hebben op:

- alle stedenbouwkundige vergunningsdossiers inzake bouwaanvragen die betrekking hebben op bouwwerken met vijf of meer wooneenheden;
- alle stedenbouwkundige dossiers betreffende bouwaanvragen waarvoor een afwijking werd gevraagd of diende te worden gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar ongeacht de aard van het bouwwerk.

Bij de doorlichting dient in het bijzonder onderzocht te worden:

- op welke wijze deze stedenbouwkundige aanvragen door de gemeente(lijke diensten) werden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften, in het bijzonder aan de geldende BPA's en Gewestplannen;
- of de toetsing, door de gemeente(lijke diensten), van de ingediende bouwaanvragen aan de stedenbouwkundige voorschriften, in het bijzonder aan de geldende BPA's en Gewestplannen, correct gebeurde en of de gemeente op correcte en volledige wijze afwijkingen van de BPA's voor advies aan de gemachtigde ambtenaar voorlegde;
- of de gemeentelijke diensten de aanvraagdossiers correct hebben beoordeeld, in het bijzonder of er voldoende is onderzocht of de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning wel alle afwijkingen van BPA's heeft vermeld;
- of in de betrokken stedenbouwkundige dossiers steeds een openbaar onderzoek is gevoerd wanneer dit wettelijk is voorgeschreven en, in bevestigend geval, of het openbaar onderzoek correct is verlopen;
- of er in de onderzochte periode voldoende leiding was om de goede werking van de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening te garanderen;
- of de bevoegde gemeentelijke dienst voldoende bevolkt en geschoold is om haar taken kwaliteitsvol te kunnen uitvoeren;
- of er disfuncties zijn waar te nemen in de werking van de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, wat hiervan de oorzaken zijn en hoe dit kan opgelost worden.

Voor Groen!  
Stefaan Van Hecke  
Gemeenteraadslid