

Interpellatie van de h. Cools: De inbreuken tijdens de afbraak van het voormalige Edith Cavellziekenhuis.

De h. Cools herinnert eraan dat de overplaatsing van het Edith Cavellziekenhuis van Ukkel naar Delta geleid heeft tot een privéproject voor de omvorming van de Ukkelse site. Op die manier kan een stadskanker in de wijk Cavell-Vanderkindere vermeden worden.

Dit project maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd op 6 november 2018 door het gewest, na een gunstig advies van het college. Deze vergunning werd niet altijd gerespecteerd door de projectontwikkelaar, aangezien meer dan 2.000 m² te veel afgebroken werd, meer bepaald op de gelijkvloerse verdieping en de 9 verdiepingen van het hoofdgebouw.

Het Brussels gewest heeft een proces-verbaal van inbreuk opgesteld. De aannemer en de projectontwikkelaar moeten elke onvoorziene afbraak stopzetten, zo snel mogelijk een wijzigingsvergunning aanvragen en ze mogen de afgebroken delen niet zonder toelating heropbouwen. Controleert de dienst Stedenbouw de naleving van deze aanmaningen door de site regelmatig te bezoeken?

Volgens de wet moet de wijzigingsvergunning ingediend worden bij het gewest. Alle betrokken partijen hebben er baat bij dat de werken niet stilgelegd worden. Werd deze wijzigingsvergunning werkelijk ingediend? Zo ja, wat is de inhoud ervan? Zo nee, wanneer wordt ze ingediend? Komt er een openbaar onderzoek wegens de omvang van het terrein?

De h. Cools veronderstelt dat de wijzigingsvergunning de bouwoppervlakte of de hoogte van het gebouw niet zal verhogen in vergelijking met de oorspronkelijke vergunning.

Hoe kon een dergelijke inbreuk gemaakt worden zonder dat de controleurs van de dienst Stedenbouw de werken vroegtijdig stopgezet hebben?

Het proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld door het gewest, terwijl de gemeenteambtenaars hiervoor ook gemachtigd zijn. Werd het gewest ingelicht door de gemeentediensten?

Is er voldoende personeel om de naleving van stedenbouwkundige vergunningen te controleren? Hoeveel voltijdse equivalenten zijn er gewijd aan deze controle?

De stedenbouwkundige vergunning voor Cavell voorzag een stedenbouwkundige last in de vorm van de overdracht van een huis in de Vanderkinderestraat, met een begrotingsenveloppe bestemd om de omvorming tot co-living voor jonge gezinnen te financieren. Hoe staat het met de uitvoering van deze last?

Schepen Biermann antwoordt dat de vergunning van 6 november 2018 de bouw van 77 woningen beoogt, alsook de verbetering van de binnenterreinen van het huizenblok door 17,5 % minder bebouwde oppervlakte (van 23.451 m² naar 19.435 m²) en de aanleg van een kwalitatieve tuin zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Wat betreft de illegale afbraakwerken: op 20 september 2019 werd een eerste klacht ingediend bij de dienst Stedenbouw. Daardoor hebben controleurs van de gemeente en het gewest een plaatsbezoek verricht. Er werd geen enkele afbraak in overtreding vastgesteld. Daarna werd de werf regelmatig bezocht door het gewest en de gemeente. Nieuwe klachten hebben geleid tot een plaatsbezoek, waarna de gewestelijke ambtenaar op 16 oktober het proces-verbaal opgesteld heeft.

Dit proces-verbaal van inbreuk stelt een niet-conforme afbraak van 2.032 m² vast, hoewel sommige afgebroken onderdelen toch zouden verdwijnen in het kader van de definitieve vergunning, maar het betreft een ongeschikt deel van de totale oppervlakte.

Het proces-verbaal van inbreuk vereist de indiening van een nieuwe vergunning. Dit kan echter niet gaan om een wijziging in de zin van artikel 102/1 van het BWRO, aangezien een wijzigingsvergunning betrekking heeft op de nog niet ondernomen werken. In dit geval hadden de afbraakwerken al plaatsgevonden.

Het betreft dus een regularisatievergunning en dus geen wijzigingsvergunning. Volgens het BWRO is het gewest de bevoegde overheid voor een wijzigingsvergunning en de gemeente voor een regularisatievergunning.

De vraag tot regularisatie werd op 22 november door de aanvrager ingediend, op 6 januari werd een ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier afgeleverd. Op 11 februari werden er aanvullende documenten ingediend door de aanvrager, die momenteel in de dienst bestudeerd worden.

De aanvrager had bij de verklarende nota van zijn vraag tot regularisatie het verslag van een juridische consultatie gevoegd. Intussen heeft het college de expertise van een andere juridische raadgever gespecialiseerd in stedenbouwkundig recht gevraagd.

Volgens de juridische nota van de aanvrager moest de regularisatievergunning niet het voorwerp uitmaken van de regelen van openbaarmaking.

De expert aangesteld door het college meende dat er geen nieuwe of regularisatievergunning nodig was, aangezien de heropbouwwerken bestaan in de exacte uitvoering van de vergunning van november 2018.

Het college vond het echter nuttig de procedure voor een stedenbouwkundige vergunning te volgen om er zeker van te zijn dat de werken in het kader van deze wederopbouw zich volkomen schikken naar de bepalingen van de vergunning van november 2018.

Het college meent dus dat de regelen van openbaarmaking niet vereist zijn, aangezien het volledige dossier onderworpen werd aan een openbaar onderzoek, maar dat er toch een stedenbouwkundige vergunning van de gemeente vereist is.

Schepen Biermann bevestigt dat de werken in het kader van de vraag tot regularisatie uitsluitend bestaan in de wederopbouw van de foutief afgebroken volumes en zich schikken naar de vergunning van november 2018.

De herop te bouwen volumes passen in de toegekende begrotingsenveloppe en er moeten geen nieuwe afwijkingen op artikel 4, 5 en 6 van titel 1 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gevreesd worden.

Drie voltijdse controleurs volgen de werven in de gemeente op. Deze opdracht neemt ongeveer 1,5 voltijds equivalent in beslag. Daarnaast telt de gemeente 5 architecten en 2 EPB-architecten, die controles kunnen verrichten en een proces-verbaal kunnen opstellen.

Wat betreft de stedenbouwkundige last van het gebouw in de Vanderkinderestraat 313: over de inhoud van de aktes voor de overdracht werd fel gediscussieerd. Er werd een notaris aangesteld om de notaris van de cedent te begeleiden. Er zou een datum vastgelegd moeten worden in de maand april.

De h. Cools wil de tekst van de juridische onderzoeken krijgen.

Hij is er niet van overtuigd dat er geen vergunning nodig is aangezien het terrein na een afbraak niet in oorspronkelijke staat hersteld kan worden.

De h. Cools wil ook vermijden een precedent te scheppen. Aangezien btw-vrijstellingen samenhangen met het ontbreken van afbraak-/heropbouwwerken, zouden sommige projectontwikkelaars kunnen beweren dat ze een eenvoudige renovatie uitvoeren, maar uiteindelijk toch alles afbreken.

De h. Cools verzoekt het college het dossier van het ziekenhuis 2 Alice opnieuw te bekijken, dat gelijkenissen vertoont met het huidige dossier.