

Openbare vergadering van donderdag 28 september 2023

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Trui OLBRECHTS, tweede schepen
Karima MOKHTAR, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Manon BAS, gemeenteraadslid

COMPROMIS TOT AANKOOP VAN DE ONROERENDE GOEDEREN GELEGEN KONINGSLOSESTEENWEG 50-52 TE 1853 GRIMBERGEN OP DE PERCELEN KADASTRAAL GEKEND ALS 4DE AFDELING - SECTIE A - NRS. 313F2 & 321T - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 september 2023 - Compromis tot aankoop van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 313f2 & 321t - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 3).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 juni 2023 - Aankoop van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - Sectie A - nrs. 313f2 & 321f - Principieel akkoord (BIJLAGE 1).
- Ontwerp van compromis overgemaakt door notariskantoor GYPENS (BIJLAGE 2).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 26 juni 2023 principieel akkoord verklaard met de aankoop voor openbaar nut van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 313f2 & 321f aan de overeengekomen verkoopprijs van 2.100.000,00 euro onder de opschortende voorwaarde dat alle nodige documenten kunnen voorgelegd worden en dat de dienst gebouwen voorafgaand de onroerende goederen heeft kunnen inspecteren en positief advies verleend.

Volgende documenten werden aangeleverd door de verkoper:

1) Asbest-attest van 9 augustus 2023 betreffende de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen (DOSSIERSTUK 1);

- 2) EPC niet-residentieel voor de crèche gelegen Koningslosesteenweg 52 te 1853 Grimbergen (DOSSIERSTUK 2);
- 3) Keuringsverslag LS + ééndraadschema's (kelder, gvl en verd.) (DOSSIERSTUK 3);
- 4) Keuringsverslag HS-cabine (DOSSIERSTUK 4);
- 5) Overzicht van de huurders crèche en loods - facturen (DOSSIERSTUK 5) --> thans 11 gekende huurders van crèche, garageboxen en ruimtes in de loods;
- 6) Huurovereenkomst crèche 3WPlus (DOSSIERSTUK 6).

Volgende documenten moeten volgens de notaris niet aangeleverd worden bij verkoop van een loods:

- 1) Keuringsverslag LS van de loods;
- 2) EPC niet-residentieel.

Notariskantoor GYPENS heeft het ontwerp van compromis overgemaakt houdende gemeentelijke aankoop van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen gelegen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 313f2 & 321t.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 18 september 2023 het ontwerp van compromis houdende aankoop van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 313f2 & 321t principieel goedgekeurd en het aankoopdossier ter goedkeuring doorgestuurd naar de gemeenteraad

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het compromis, ten bedrage van 2.100.000,00 euro, houdende gemeentelijke aankoop van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 313f2 & 321t, goed te keuren.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en geeft een toelichting. De gemeente is tot een koopovereenkomst gekomen voor de aankoop van de loods en het gebouw voor een bedrag van € 2.100.000, wat aanmerkelijk lager is dan de schattingsprijs. Het gaat om panden en gronden op een uiterst strategische ligging in Strombeek-Bever. Ze grenzen aan de eigendommen van het OCMW aan de Grootwinkellaan/Rodepoortstraat, de sporthal en het voormalige voetbalterrein. De gemeente wil met de aankoop voorkomen dat particuliere initiatiefnemers de locatie gaan ontwikkelen, omdat ze er op termijn een zone van wenst te maken ten behoeve van de gemeenschap. Momenteel zijn er nog geen concrete plannen, maar de sporthal zal op termijn aangepakt moeten worden om de recreatiemogelijkheden in Strombeek-Bever te verbeteren. De gemeente heeft onlangs een opdracht gegeven om alle gemeentelijke gebouwen te inventariseren en een analyse te maken van benodigde investeringen en renovatiekosten. Hierin zal het gebouw aan de Koningslosesteenweg worden meegenomen. Ook wordt momenteel gewerkt aan het RUP Gabarieten, om tot een visie te komen wat de ontwikkelingsterreinen in Strombeek-Bever zijn en welke panden vervangen kunnen worden.

De drie rapporten zijn nodig om een visie op de site te ontwikkelen. Men verwacht dat dit in de loop van de volgende legislatuur gaat gebeuren. De gemeente ziet de aankoop van het perceel als een unieke opportuniteit.

Ten slotte dankt burgemeester LAEREMANS schepenen Philip ROOSEN en Kirsten HOEFS die hard hebben gewerkt om de aankoop tot stand te kunnen brengen.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt het woord en merkt op dat de aankoop goed past binnen het geheel. De fractie Open VLD vindt het wel spijtig dat de gemeente iets aankoopt, terwijl ze weet dat er sprake is van vervuiling. De saneringskosten komen dus voor rekening van de gemeente. Hij vindt het vreemd dat in het schattingsverslag niets is opgenomen over de benodigde sanering, omdat dit de aankoopprijs beïnvloedt.

Burgemeester Bart LAEREMANS stelt dat er wel degelijk een bodemattest en een asbestattest zijn toegevoegd aan het schattingsverslag. De gemeente denkt dat de vervuiling erg meevalt, omdat het terrein alleen werd gebruikt als groothandel en niet voor zware garageactiviteiten. Er moet asbest verwijderd worden, maar dat gaat om enkele goed demonteerbare buizen. Bovendien betaalt de gemeente aanzienlijk minder voor het perceel en de gebouwen dan de prijs in het schattingsverslag.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en voegt eraan toe dat er een asbestinventaris en -attest werden opgemaakt, alsook een bodemattest. Met de diensten is de situatie uitvoerig onderzocht en gezamenlijk is er een raming opgesteld voor de benodigde kosten, die uitkomt op circa € 20.000.

Raadslid Chris SELLESLAGH verklaart dat het bodemattest en het schattingsverslag zeer kort voor de aanvang van de vergadering werden toegevoegd.

Raadslid Eddie BOELENS wil een vraag stellen over de historische vervuiling. Hij vraagt of hij ervan mag uitgaan dat het bodemattest rekening houdt met eventueel petroleumresten of andere. Hij herinnert zich de kwalijke historie van het Kloosterpoortpark en de daarnaast liggende Colora winkel waarin de gemeente zwaar geïnvesteerd heeft om die historische vervuiling weg te hebben. Dus hoopt en gaat hij ervan dat dat wel in orde is.

Voor de rest vindt de fractie Groen dit een uitgelezen kans en getuigt dit van vooruitziendheid dat men deze grond wil kopen, wat in schril contrast staat met het beleid van de afgelopen periode, waarin de gemeente allerlei gebouwen heeft verkocht. De prijs vindt de fractie Groen ook heel schappelijk.

Er wordt nota genomen van het feit dat er geen concrete plannen zijn en de gemeente de nota's afwacht: het plan sport, infrastructuur en patrimonium, het plan Gabariten en het plan Strombeek. De fractie GROEN gaat ervan uit dat het kinderdagverblijf voorlopig daar blijft of alleszins zal blijven. De fractie GROEN heeft een belangrijke opmerking: dit gaat over een zeer belangrijk gebied, ook voor de toekomst van Strombeek. De gemeente wil het zelf beheren en het zullen de toekomstige coalities zijn die daar keuzes in moeten maken. Raadslid BOELENS verwijst naar het Masterplan Strombeek waar er een aantal sociale woningen voorzien waren.

De fractie GROEN heeft een belangrijke boodschap voor de meerderheid en hoopt dat dit niet in dovemansoren belandt. Raadslid Eddie BOELENS verwijst naar het parkje, achter villa Rijkendal, wat een heel mooi gebied is, maar volgens sommigen is dat te verwaarlozen. De mensen in Strombeek-Bever koesteren elk stukje groen. Een paar maanden geleden is er de beslissing genomen dat er een GO!-school moet komen in Strombeek en de fractie GROEN looft die beslissing en wil dat ook zeggen op de gemeenteraad, want blijkbaar gaan er roddels de ronde dat Groen tegen een nieuwe GO!-school zou zijn. De fractie GROEN kent de behoeftes en weet dat die school meer dan nodig is. Zij weten ook dat in het plan "Stribinski" de ligging van die school ongeveer in die omgeving gesitueerd werd, omdat je dan een mooie driehoek hebt met het Villegastje, de Sint-Jozef en de buurt van de sporthal Vertommen.

De fractie GROEN doet nogmaals een warme oproep om serieus te overwegen en rekening te houden met het massaal protest van de mensen die daarmee begaan zijn en om de locatie van die GO!-school te heroverwegen. Als men kijkt naar al de opportuniteiten en uitdagingen die er zijn op het vlak van mobiliteit qua het brengen van kinderen naar school en vermijden van moeilijke toestanden, dan is die locatie de uitgelezen locatie. Er wordt gesproken over een versleten sportinfrastructuur, men zou eigenlijk ook een sporthal kunnen hebben die kan gebruikt worden door de school zodat er geen aparte turnzaal nodig zou zijn voor die school. Er zijn een hele hoop argumenten, die de fractie GROEN toch vraagt, om niet onder de mat te schuiven en om in de onderhandelingen met het GO!-onderwijs op tafel te leggen.

Bovendien weet de fractie GROEN dat de GO!-school geen vragende partij was om per se aan de voorgestelde locatie vast te houden; zij hebben een budget aangeboden en gezegd dat zij een school willen bouwen in Strombeek, maar niet op welke locatie. Dit werd door 'jullie' voorgesteld. De fractie GROEN vindt dit nog steeds een zeer foute keuze waarbij er op geen enkel moment rekening gehouden werd met de noden die er zijn in Strombeek op het vlak van een beetje groenvoorziening. De fractie GROEN vraagt nogmaals om dit naar het schepencollege mee te nemen en de mogelijkheid grondig te heroverwegen om de school naar 'daar' te lokaliseren.

Burgemeester Bart LAEREMANS reageert dat er protest door inwoners is omdat zij denken dat alle groen rondom villa Rijkendal gaat verdwijnen omwille van de school. Dat is juist niet de bedoeling, want de gemeente wil een groene omgeving voor de school. Het parkje is altijd een probleemgebied geweest, met mensen die er zich verschuilen of drugs gebruiken. Als er een school gebouwd wordt, hebben 180 tot 200 kinderen veel genot van het groen. Tegelijkertijd denkt het gemeentebestuur dat de site die nu wordt aangekocht een belangrijke versterking is van de Rodepoortsite, waar nog meer recreatie en groen kan worden gerealiseerd. Over die invulling wordt echter later gediscussieerd.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt nogmaals het woord en repliceert hierop. Meneer LAEREMANS u kent ons kwaliteiten toe die wij niet hebben, u denkt dat wij een stadsoase zijn en dat wij het zijn die 400 à 500 handtekeningen verzameld hebben tegen die school, maar als u kijkt naar wie dat heeft ondertekend zijn dat zeker niet allemaal de mensen die in de blok wonen waar de school zich zou situeren, dat is zwaar wat u daar allemaal zegt. U zegt dat wij mensen opmaken daarbij, maar dat is echt niet nodig. Daar leeft enorm veel bezorgdheid over en wij moeten mensen daar echt niet voor opmaken, maar we delen wel hun bezorgdheid.

U zegt dat Strombeek niet eens een stad is, maar Strombeek is verstedelijkt, u moet een kat een kat noemen. Het is misschien geen stad, maar Strombeek is niet waar u woont en waar andere mensen in Grimbergen en Beigem wonen, wij wonen in een sterk verstedelijkt gebied en elk stukje openbaar groen die er is, moet gekoesterd worden en als u zegt het is een verwaarloosd stuk grond, dan is het de gemeente die die stukken grond verwaarloosd heeft. U weet zelf dat er mensen zijn die zelf hebben aangeboden om die gronden te onderhouden. Wij hebben het advies van Natuurpunt gevraagd, voor de waarde van de grond en ze zeggen:

"Er zijn heel wat imposante en inheemse bomen, die absoluut niet gekapt zouden mogen worden want die vervang je niet zomaar. Waardevolle gebouwen en monumenten vervang je ook niet zomaar door nieuwbouw. De villa Rijckendael vinden wij architecturaal ook mooi. Men moet echt niet afkomen met de claim dat deze gebouwen afgeschreven zijn. (...) Dit betreft een ongelukkige keuze om op dit perceel, volledig omsloten door een hele reeks inwoners, een school te bouwen. (...) Als gemeente kan je niet bewust een gebouw of gebied laten verloederen om daarna te zeggen dat afbraak en herbesteding de oplossing zijn."

Verder heeft Natuurpunt advies gevraagd op welke manier dat parkje ecologisch opgevaardeerd kan worden. Er staat haagbeuk, prachtige bomen en een mammoetboom, maar zeggen dat het een verwaarloosd gebied is dat opgevaardeerd zal worden door de helft in te palmen door het bouwen van een school, dat is de mensen blaasjes wijsmaken. Verder werd gezegd dat de groene plekken die overblijven voor het publiek toegankelijk zullen zijn, maar dit blijkt in de praktijk niet haalbaar. Hierover heeft raadslid Eddie BOELENS met veel mensen van de Sint-Jozefschool, waar trouwens ook een stukje park publiek toegankelijk zou moeten zijn, over gesproken. Er wordt gewezen op de moeilijkheden om dit allemaal te controleren; mensen kunnen over de draad kruipen en zich op de speelplaats van de kinderen begeven.

Tot slot zegt raadslid Eddie BOELENS dat men niet mag zeggen dat de fractie GROEN tegen de GO!-school is, maar als deze op de voorgestelde locatie komt, gaan er procedures komen die dit project op de lange baan gaan schuiven, maar dat hebben zij niet gevraagd. De fractie GROEN vraagt enkel om de locatie grondig te heroverwegen.

De enige reden waarom men wilt dat die GO!-school op die locatie moet komen is omdat men al de rest op een of andere manier wilt verzilveren. Dat ene ingesloten groen gebiedje, kan je nu eenmaal niet bebouwen zoals het parkje van Ter Borre. Dit is de reden die erachter zit en daarom houdt men daar halsstarrig aan vast.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat hij veel sympathie heeft voor Natuurpunt, maar niet vindt dat Natuurpunt zich moet gaan uitspreken over de waarde van gebouwen, daar heeft men nl. geen kennis van. Het gebouw Rijckendael is in erg slechte staat en werd niet opgenomen op de erfgoedlijst als zijnde een waardevol gebouw. Het gemeentebestuur is van mening dat een kleine enkelvoudige school op die locatie zou passen.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt voor de derde en laatste keer het woord en stelt dat de meningen onder omwonenden verdeeld zijn. Sommigen denken dat een school niet nodig is maar dat komt omdat zij niet over alle informatie beschikken. Velen vinden echter wel dat er een extra school nodig is in Strombeek-Bever. Dat neemt niet weg dat er veel mensen zijn die bedenkingen hebben over de locatie. De fractie Groen heeft vanaf het eerste moment aangegeven dat een school wel nodig is.

Raadslid Tom GAUDAEN krijgt tot slot het woord en merkt op dat de interessante discussie het belang van het punt aantoonde. De fractie Open VLD betreurt dat twee essentiële documenten, het schattingsverslag en het bodemattest pas heel laat zijn toegevoegd.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 23 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Eddie BOELEN, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Vincent VAN ACHTER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 6 onthoudingen (William DE BOECK, Jean DEWIT, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Chris SELLESLAGH)

BESLUIT:

Artikel 1.

Het ontwerp van compromis, zoals voorgelegd in zitting van heden, houdende gemeentelijke aankoop voor openbaar nut van de onroerende goederen gelegen Koningslosesteenweg 50-52 te 1853 Grimbergen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 313f2 & 321f ten bedrage van 2.100.000,00 euro, goed te keuren.

Art. 2.

De algemeen directeur en de gemeenteraadsvoorzitter (of hun gemachtigde vervangers) aan te stellen voor de ondertekening van het compromis.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 26 oktober 2023

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad