

**Openbare vergadering van donderdag 28 maart 2024**

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

**BASISSCHOOL VAN HET GO! ONDERWIJS VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP (SCHOLENGROEP SCOOP) IN STROMBEEK-BEVER: SAMENWERKINGSOVEREENKOMST - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**  
Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2023 - Beslissing van de Vlaamse regering van 23 december 2022 tot subsidiëring van een basisschool van het GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (scholengroep Scoop) in Strombeek-Bever - Erfpachtverlening - Kennisname en principiële akkoord (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 maart 2024 - Basisschool van het GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (scholengroep Scoop) in Strombeek-Bever - Samenwerkingsovereenkomst - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 6).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 oktober 2023 - Basisschool van het GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (scholengroep Scoop) in Strombeek-Bever: vraag tot aankoop percelen - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 4).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 20 februari 2023 - Nieuwe GO!-school op de terreinen van Villa Rijckendael - Schattingsverslag voor de vaststelling van het jaarlijks canon bij de vestiging van een erfpacht op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 341s, 341w, 342l, 343f, 343g en 343k - Kennisneming en standpuntbepaling (BIJLAGE 2).
- E-mail van 11 september 2023 vanwege het GO! Onderwijs (M2309 2291 en BIJLAGE 3).
- Ontwerp van samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeenschapsonderwijs GO! en gemeente Grimbergen (BIJLAGE 5).

- Schattingsverslag van 10 februari 2022 opgemaakt door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid (DOSSIERSTUK 1).
- Bodemattesten van 14 april 2023 voor de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 341s, 341w, 342l, 343f, 343g en 343k (DOSSIERSTUK 2).

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

**De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

De Vlaamse Regering keurde op 23 december 2022 een project van GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (GO! scholengroep Scoop) goed, voor een nieuwe basisschool in Grimbergen (Strombeek-Bever) voor 5.155.941,00 € (180 plaatsen basisonderwijs). De oplevering is gepland voor eind 2026. De school zal komen op de Grotewinkellaan 106, 1853 Grimbergen.

De gemeenteraad heeft hiervan kennis genomen op 26 januari 2023 en ging principieel akkoord met het verlenen van een erfpacht aan GO! onderwijs.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 februari 2023 kennis genomen van het schattingsverslag van 10 februari 2022 (DOSSIERSTUK 1), opgemaakt door de dienst vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid. Hierbij werd principieel akkoord gegaan met de vaststelling van een jaarlijks erfpachtvergoeding van 2% van de totale verkoopwaarde van de betrokken percelen, langs de Grotewinkellaan en de looptijd van de erfpacht vast te stellen op 50 jaar.

N.a.v. een vergadering met het GO! Onderwijs op 29 augustus 2023 werd vernomen dat zij voorstellen om de grond te kopen. Men vroeg achter het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hierover.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 9 oktober 2023 principieel akkoord verklaard met de verkoop van de onroerende goederen/percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 343f, 343g en 343k. Perceelnr. 342l (parkje) blijft dan in eigendom van de gemeente, net als de perceelsnrs. 341w en 341s (toegangswegje en parking). Het kleine spietje perceelnr. 343l is géén eigendom van de gemeente, dit werd in 1991 verkocht. Een wederzijdse gebruikersovereenkomst omtrent het gebruik van de percelen zal op een later moment ook afgesloten moeten worden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 18 maart 2024 principieel akkoord verklaard met het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst tussen het Gemeenschapsonderwijs GO! en de gemeente Grimbergen met als doel de samenwerking en de rechten en plichten met het oog op de realisatie van het Project door het GO! vast te leggen rond:

- de bouw van de nieuwe schoolinfrastructuur inclusief de sloop van de opstallen op Lot A en de omgevingswerken op de Loten B tot en met D;
- de verkoop van Lot A;
- de regeling van de zakelijke (gebruiks)rechten over de Loten C en D en een erfdienstbaarheid inzake lot B;
- de regeling omtrent de inrichting van de Loten B, C en D;
- organisatie van de samenwerking tussen de partijen;
- financiële afspraken met betrekking tot de realisatie van het Project;
- de gebruiks-/beheersovereenkomst met betrekking tot gebruik en onderhoud van de gedeelten van de Site dewelke na realisatie van het bouwproject "breed" gebruikt kunnen worden en
- de planning.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- akkoord te gaan met de samenwerkingsovereenkomst tussen het Gemeenschapsonderwijs GO! en de gemeente Grimbergen, toegevoegd als BIJLAGE 5 bij dit besluit;

- af te zien van de vestiging van een erfpacht op de grond te Grotewinkellaan 106, 1853 Grimbergen, ten voordele van scholengroep SCOOP van het GO! onderwijs, zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 26 januari 2023;
- akkoord te gaan met een verkoop aan het GO! van de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 343f, 343g en 343k ten bedrage van 810.400,00 euro;
- kennis te nemen dat het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 342l (parkje) in gemeentelijke eigendom blijft en ingericht zal worden als openbaar park en speelzone in overleg met het GO!, in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst en
- akkoord te gaan met de vestiging van een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en overgang, alsook van een ondergrondse erfdienstbaarheid voor aanleg van leidingen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 341s, 341w en 342l, omwille van de ingeslotenheid van het nieuwbouwproject.

Schepen Karlijne VAN BREE krijgt het woord en geeft een toelichting over het voorstel. Een aanleiding om in gesprek te gaan met GO! was de behoefte aan onderwijscapaciteit in Strombeek-Bever, dus die deelgemeente. Men heeft altijd de neiging om te kijken naar de instappers. In 2021 zijn in Strombeek 196 kinderen geboren en in 2022 waren dat er al 234. Ook moet gekeken worden naar het aantal oudere kinderen dat is toegenomen, soms verhuizen kinderen bijv. waardoor er een capaciteitstekort in het onderwijs is opgetreden. Broers en zussen zijn reeds ingeschreven. De cijfers van de aanmelding die nu beschikbaar zijn, geven weer dat er voor de overige leerjaren, dus niet de instappers, in Sint Jozef 0 plaatsen beschikbaar zijn en in 't Villegastje voor 5 jarigen ook 0 plaatsen zijn. Men mag dus niet enkel focussen op de instappertjes. Als de drie schoolnetten in Strombeek-Bever worden aangeboden, zullen meer ouders kiezen voor een school in de buurt. GO! zou een extra uitbreiding zijn op de huidige schoolkeuze. Een derde belangrijk aspect is het aanbod van Nederlandstalig onderwijs, het zou gaan om een kleine buurtschool.

Het GO! heeft budget gevonden voor een enkelvoudige school van 1 klas per leerjaar, dan spreekt men van ong. 180 leerlingen. GO! heeft budget gevonden voor dit project. De gemeente heeft gesproken over de locatie, maar er is geen grond beschikbaar om op een andere locatie een school te bouwen. Dit is de enige mogelijke locatie en is ook wel een mooie optie. De gemeente heeft een buurtvergadering georganiseerd waarbij alle onmiddellijke burens hiervoor uitgenodigd werden en ong. 25 mensen de informatiebijeenkomst hebben bijgewoond, dit waren veelal de onmiddellijke burens van de omgeving. De vergadering liep goed. De opmerkingen waren van algemene aard en gingen over lawaai, overlast door gedeeld gebruik en mobiliteit.

Het oorspronkelijke idee was om met een erfpachtconstructie te werken, maar het GO! wilde de grond graag kopen. Dit is dan besproken geweest in het college van burgemeester en schepenen. Het schepencollege wil een deel van het gebied verkopen, maar ook een deel behouden als publiek park met speelvoorzieningen. Men wil het parkje opwaarderen waar iedereen gebruik van kan maken. O.b.v. een schatting werd een verkoopprijs vastgesteld. In de samenwerkingsovereenkomst worden vier percelen genoemd. Er wordt aangegeven waar op het perceel gebouwd mag worden, zodat de architect weet binnen welke contouren hij kan bouwen. Op het plan kan men zien dat er veel ruimte is op de speelplaats en het groen rondom het schoolgebouw. Men heeft ook veel aandacht besteed aan het groene karakter, men wil echt wel nakijken dat de bomen die er nu nog zijn, zo veel mogelijk bewaard kunnen blijven. Een deel van het perceel zal opgewaarderd worden tot een publieke parking met twaalf parkeerplaatsen. In de samenwerkingsovereenkomst werd deze verdeling van de verschillende percelen opgenomen, alsook een erfdienstbaarheid voor doorgang en overgang en een ondergrondse erfdienstbaarheid voor het leggen van leidingen. Vandaag ligt de samenwerkingsovereenkomst voor die gaat over een aantal belangrijke elementen. Het voorwerp van de samenwerking tussen het GO! en de gemeente, de duur en organisatie van de samenwerking, de financiële afspraken, wat kan er gebeuren wat kan er zich voordoen en de afspraken rond gebruik en onderhoud gedeelde zone, alsook afspraken rond het naschools openstellen en de planning die het GO! voor ogen heeft in haar project.

Zoals raadslid VAN BREE reeds meldde, heeft men eerst rond een erfpacht gewerkt en was deze beslissing reeds genomen, maar deze zou men in zitting van heden willen

intrekken. Men wil dan wel bepalen dat dat ene stuk verkocht wordt aan het GO! waarop zij dan een school kunnen bouwen voor een specifieke prijs.

Artikel 3 van dit besluit gaat tot slot over één stuk dat door de gemeente zal ingericht worden tot speelzone en openbaar park in overleg met het GO! en dat een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en overgang zal worden gevestigd, alsook een ondergrondse erfdienstbaarheid voor de aanleg van leidingen. Daar werden tevens afspraken over gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Dat zijn de zaken die vandaag ter goedkeuring voorliggen.

Raadslid William DE BOECK krijgt het woord en steunt het initiatief van een extra school in Strombeek-Bever. De gemeente kan faciliterend optreden, maar dient ook haar eigen belangen voor ogen te houden. Bepaalde financiële implicaties zijn voor de fractie Open VLD niet duidelijk. De fractie heeft daarom enkele vragen en bedenkingen bij het voorstel.

- De vraag waarom de gemeente de grond verkoopt, is reeds toegelicht door raadslid VAN BREE. De fractie Open VLD heeft begrepen dat het verzoek vanuit GO! is gekomen om de grond aan te kopen. Als de gemeente besluit om lot A te verkopen, zou het wellicht logisch zijn om ook lot D te verkopen, omdat men anders een eiland verkoopt. Het regelen van erfdienstbaarheid is onvoldoende. De gemeente zal de kosten voor de toegangsweg moeten betalen. Raadslid DE BOECK begrijpt niet dat er een erfdienstbaarheid op lot B wordt gevestigd, want dit deel wordt een openbaar park, waar iedereen mag komen.
- In artikel 4.2. staat een foute verwijzing. Men wil graag weten wat hier hoort te staan.
- De fractie Open VLD stelt voor om lot A te verkopen in de huidige situatie, dus met bebouwing, zodat alle kosten die aan het dossier verbonden zijn voor GO! zijn. Dit zal mogelijk leiden tot een lagere verkoopprijs, maar zal uiteindelijk voordeliger zijn voor de gemeente. In artikel 5.2. staat dat GO! opdrachtgever is voor de sloop, maar dat de kosten voor rekening van de gemeente zijn. Dat is volgens de fractie een groot risico, bijvoorbeeld als GO! de sloop zo snel mogelijk wil laten uitvoeren en daarom een zeer hoge offerte honoreert. Als de gemeente de grond niet inclusief bebouwing verkoopt, dan adviseert hij om zelf de aanbesteding voor de sloop te doen.
- Het is vreemd dat door de koper een schattingsverslag wordt gevraagd. De fractie stelt voor dat de gemeente eerst zelf een schattingsverslag vraagt, zoals gebruikelijk is. Het huidige verslag is meer dan twee jaar oud en daardoor niet meer geldig.
- Eventuele meerkosten van het project, door de bodemtoestand van lot A en de erfdienstbaarheden, komen ten laste van de gemeente. Het lijkt raadslid DE BOECK verstandig om eerst attesten op te vragen, zodat de gemeente zicht heeft op de huidige toestand en met kennis van zaken een beslissing kan nemen over de grond.
- Volgens artikel 6.1. duiken er een mogelijk kosten voor de gemeente op. In het budget is namelijk de verwijdering van verharde oppervlakten op lot A en de omgevingswerken van de gedeelde zones C en D niet opgenomen. Men wil graag weten of er nog oppervlakten op lot A overblijven en welke omgevingswerken noodzakelijk zijn. Ook hier wordt weer een blanco cheque afgegeven, want GO! neemt de herinrichtingswerken in de opdracht op, terwijl de gemeente ze moet betalen. Er wordt wel een maximumbedrag van € 130.000 genoemd, maar onduidelijk is of dit bedrag inclusief of exclusief btw is.
- In artikel 10 en 11 staan diverse foute verwijzingsbronnen. Men wil graag weten wat hier hoort te staan.

De fractie Open VLD is van mening dat dit voorstel niet klaar om hierover een beslissing te nemen en wil dat het van de agenda wordt gehaald, totdat de teksten volledig zijn en een geldig schattingsverslag werd toegevoegd.

Schepen Karlijne VAN BREE krijgt het woord en beantwoordt de vragen als volgt:

- De erfdienstbaarheid op het lot waarop het openbare park wordt gepland betreft het recht van doorgang.
- De gemeente beschikt over één formele schatting.

- De gemeente verkoopt de grond. Daarvoor dient de grond in goede staat te zijn. De prijs is geschat door de gemeentelijke dienst. GO! verwacht dat de afbraakkosten lager dan € 130.000 zijn.
- De gemeente heeft attesten voorhanden. De bevoegde diensten meldden dat deze nadien opgevraagd kunnen worden.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en beantwoordt een aantal vragen als volgt:

- Er is wel degelijk naar de belangen van de gemeente gekeken. Het onderwijs heeft berekend dat men op lange termijn goedkoper uit is door de grond nu aan te kopen. Men wil echter ook zekerheid over de grond, zodat er geen problemen ontstaan als de gebouwen in eigendom van GO! zijn, maar de grond niet. De gemeente wilde echter niet het gehele perceel beschikbaar stellen en heeft daarom overlegd om het perceel te verdelen in de segmenten A tot en met D.
- De erfdiensbaarheid is noodzakelijk. Het parkgedeelte blijft in handen van de gemeente. Dit gebied is al jaren afgesloten als gevolg van overlast, maar de gemeente wil het permanent openstellen. De erfdiensbaarheid betreft een recht van doorgang. De school kan daarnaast gebruikmaken van de faciliteiten in het park. De gemeente wilde dit deel zelf in bezit houden, zodat ze een openbaar park kan aanbieden aan de buurt.
- De afbraakkosten zijn door de gemeentelijke diensten ingeschat. GO! moet de kosten verantwoorden en als het duurder wordt dan € 130.000 moet GO! op basis van offertes aantonen dat de uitgaven noodzakelijk zijn.
- In februari 2022 is een schattingsverslag opgesteld. Dit was nog geldig toen het voorliggende voorstel gereed was, maar het college wilde nog enkele aanpassingen aanbrengen, om het akkoord te optimaliseren. Daardoor is de termijn met een maand overschreden. Dat maakt volgens het college geen groot verschil uit. Het schattingsverslag is opgesteld door het officiële schattingsbureau van de Vlaamse overheid.
- De attesten zijn nu nog niet noodzakelijk. Bij het passeren van de aktes bij de notaris zullen deze beschikbaar worden gesteld.
- De herinrichting van de terreinen betreft een gedeelte dat nu geasfalteerd is tussen de twee gebouwen. Het verwijderen van dit asfalt leidt niet tot grote kosten. Omdat de gemeente onderbezet is en geen vertraging in de werkzaamheden wenst, is besloten om het werk uit te besteden en de regie erover aan GO! te laten.
- De gemeente heeft goede ervaringen met overleg met het GO! Het GO! en de gemeente zijn afhankelijk van elkaar en werken in wederzijds vertrouwen samen.

Raadslid William DE BOECK krijgt opnieuw het woord en reageert dat in het voorstel niet staat dat de gemeente en het GO! het gehele project gezamenlijk gaan oppakken. Hij wil graag dat dit duidelijk omschreven wordt en adviseert om de tekst hierop aan te passen, om de garantie te hebben dat beide partijen hun afspraken nakomen. Verder is er wat verwarring over de bedragen voor de afbraak van gebouwen en het herinrichten en ontharden van percelen. Schepen VAN BREE noemde € 130.000 voor de sloop, maar volgens het voorstel is dit het bedrag voor het ontharden van percelen. Hij vreest dat de gemeente straks € 810.400 ontvangt voor de grond, maar meer dan de helft van dat bedrag moet uitgeven aan kosten. Tot slot stelt hij dat hij niet heeft gezegd dat lot B verkocht moet worden. Hij vroeg zich alleen af of het nut heeft om daar een erfdiensbaarheid op te leggen, als het een openbaar park wordt.

Schepen Trui OLBRECHTS krijgt het woord en repliceert dat een erfdiensbaarheid nu misschien niet nodig lijkt, maar dat het op langere termijn verstandig is, omdat men niet weet wat er met het perceel gebeurt. Met een erfdiensbaarheid heeft de eigenaar de zekerheid dat hij zijn perceel altijd kan bereiken.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en benadrukt dat het park nu niet openbaar is. GO! wil de zekerheid dat men beide ingangen kan gaan gebruiken, onder andere voor de veiligheid van personeel en leerlingen. De uitgaven die GO! gaat doen voor de sloopwerkzaamheden en de herinrichting van het perceel zijn niet ongelimiteerd. Het GO! moet offertes voor de afbraakwerken ter goedkeuring aan de

gemeente voorleggen. Er kan nu nog niet ingeschat worden hoeveel de inrichting van het parkje en de parking gaan kosten. De ondergrondse kosten, die veel hoger zullen zijn, komen voor rekening van het GO!

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en verwijst naar pagina 9. Daar staat het bedrag van € 130.000 vermeld voor alle sloopkosten, inclusief het verwijderen van het asfalt. Het bedrag is ingeschat op basis van offertes van recente projecten. Of het bedrag inclusief of exclusief btw is, kan nu nog niet gezegd worden. Het GO! zal offertes aan opvragen en aan de gemeente voorleggen. In de overeenkomst is opgenomen dat het college goedkeuring moet geven. De gemeente zou het werk zelf kunnen aanbesteden, maar dan moet de gemeente een aparte omgevingsvergunning voor de sloop aanvragen en dat is niet wenselijk. Alleen de inrichting van het park is niet in de kosten opgenomen, maar dat wordt beschouwd als een losstaand project en niet als onderdeel van de bouw van de school. Wat dit gaat kosten, zal later voorgesteld worden.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt het woord en vraagt wat er gaat gebeuren met de twee oude gebouwen die op het perceel staan.

Schepen Karlijne VAN BREE repliceert dat de woningen worden afgebroken omdat ze in heel slechte staat zijn. De gemeente is nog op zoek naar alternatieven voor de gebruikers.

Raadslid Jean DEWIT krijgt het woord en merkt op dat het GO! in de voorgestelde constructie bepaalt wat er gaat gebeuren, terwijl de gemeenschap voor de kosten opdraait. Hij noemt de voorgestelde hybride situatie zeer ongezond.

Raadslid Katrien LE ROY krijgt het woord en verklaart dat men reeds eerder heeft aangegeven dat de fractie Groen overtuigd is van de noodzaak om een nieuwe school in Strombeek-Bever te vestigen. Toch heeft de fractie fundamentele bezwaren bij de gemaakte keuze van het gemeentebestuur. Vandaag staat ook de goedkeuring van het RUP Gabariten Strombeek op de agenda. Daarin staan veel goede punten en intenties, maar dit voorstel is al geen goede vertaling van dat RUP. Voordat zij wil ingaan op diverse punten uit de samenwerkingsovereenkomst, heeft de fractie eerst een vraag, die zij al eerder gesteld heeft. Een jaar geleden werd door de Vlaamse overheid een bedrag van circa 6 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de bouw van een nieuwe school. Op basis van welke vergelijkende voorstudie werd de keuze gemaakt voor park Rijckendael als locatie voor deze school?

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat er geen voorstudie is uitgevoerd door een studiebureau. Door een samenloop van omstandigheden, namelijk de leegstand van de villa, de slechte staat van het gebouw en de zoektocht met het GO! naar mogelijkheden om een kinderdagverblijf te koppelen aan de school, is gekozen om de betreffende locatie te ontwikkelen. Daarvóór had de gemeente haar oog al laten vallen op de site, namelijk bij het opstellen van het masterplan voor Strombeek, toen gesteld werd dat er een school nodig was rond de twee bestaande scholen, en dan ten derde in de richting van Vilvoorde, wat nagenoeg overeenkomt met de huidige locatie. Het college heeft diverse sites onderzocht en beschouwt de site van villa Rijckendael als de meest geschikte locatie voor de bouw van een school. Wat ook meespeelt is dat er op de locatie al een belangrijke groenvoorziening is, die zeer gewenst is als schoolomgeving. Op de locatie is plaats voor een enkelvoudige school, maar dat was ook het enige wat het gemeenschapsonderwijs kon bieden. Als de gemeente te lang zou wachten met het aanbieden van een geschikte locatie, zou het GO! zijn geld wellicht elders investeren.

De site van de Rodepoort is zeer strategisch, maar met de oppervlakte die daar beschikbaar is, wil de gemeente in overleg met omwonenden en een studiebureau een totaalplan uitwerken. Om dat te doen, moest eerst het Gabaritenplan voor Strombeek klaar zijn. De site van Rijckendael ligt echter klaar om te ontwikkelen. Het college verwacht dat met het voorliggende voorstel een goede school gebouwd kan worden, waarbij 200 leerlingen, de leerkrachten en ouders kunnen genieten van een mooie, groene omgeving.

Raadslid Katrien LE ROY dankt de burgemeester voor zijn uitgebreide antwoord, maar is van mening dat dit niet to the point was op haar vraag. Ze concludeert dat er geen voorstudie is geweest en dat pas achteraf, na het voorstel van de fractie Groen, werd geconcludeerd dat de Rodepoort-site misschien een goed alternatief zou zijn. Dat is op voorhand nooit in overweging genomen. De meerderheid kan wel zeggen dat het project geen voorstudie nodig had en dat de beslissing op basis van gezond verstand is genomen, maar de fractie Groen heeft daar een andere mening over.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt het woord sluit zich aan bij de bemerkingen van raadslid LE ROY. Er is geen voorstudie uitgevoerd. De enige reden om te kiezen voor de locatie Rijckendael, lijkt een financiële te zijn. Het groene binnen gebied wordt immers door het schepencollege beschouwd als een terrein van weinig waarde. Als daar een school wordt gebouwd, heeft het schepencollege de handen vrij om de Rodepoort te ontwikkelen. De opmerkingen van de fractie Open VLD vond hij pertinent. Er komt een overlegorgaan over de aanbesteding van sloop- en herinrichtingswerkzaamheden. Raadslid DE BOECK somde echter verschillende financiële risico's, die de gemeente loopt, op. Het is wel gemakkelijk om het beheer hiervan aan het volgende gemeentebestuur over te laten, maar het huidige bestuur zou er nu duidelijke afspraken over moeten maken.

De fractie GROEN heeft een aantal bedenkingen bij de samenwerkingsovereenkomst:

- voor lot B, de zandbak en het parkje, zou Vooruit expliciet willen opnemen dat dit lot nooit verkocht zal worden, maar altijd een openbaar park blijft.
- In de overeenkomst zitten nog veel onduidelijkheden. Er zitten diverse foute verwijzingen in.
- Er is onduidelijkheid over de grootte van het bouwoppervlak: 1.400m<sup>2</sup> wordt genoemd, maar ook 1.900m<sup>2</sup> en 1.795m<sup>2</sup>. Vooruit hoort graag wat het maximale oppervlak wordt voor het schoolgebouw en de overdekte en niet-overdekte speelplaats. Op basis van het voorliggende voorstel kan de gemeenteraad niet beoordelen of het budget van GO! voldoende zal zijn om een enkelvoudige school te realiseren. Vooruit hoort graag wat er gebeurt als het GO! niet uitkomt met het budget. Wie gaat er in financiële middelen voorzien, indien het GO! te weinig geld blijkt te hebben om de school te bouwen?
- De werf wordt gepland om in maart 2026 te starten. De oplevering is gepland in augustus 2027. Dat lijkt Vooruit een optimistische scenario. De fractie hoort graag of het college kan garanderen dat men in het schooljaar 2027-2028 over deze school kan beschikken.
- Er wordt benadrukt dat het schoolgebouw beschikbaar wordt gesteld voor buitenschoolse activiteiten. Toch zijn er nogal wat beperkingen. Wat wordt bedoeld met buurtverenigingen, waaraan het schoolgebouw verhuurd kan worden? Kunnen jeugdbewegingen in het weekend gebruikmaken van het parkje?
- Er is een verhuurtarief opgenomen voor het beschikbaar stellen van ruimten. Gaat dat over een gymzaal of polyvalente zaal? Of gaat het GO! ook huur vragen voor het gebruik van het park?

Tot slot komt raadslid BOELENS terug op iets wat raadslid LE ROY heeft benadrukt. De fractie Vooruit betreurt de keuze. Een nieuwe school in Strombeek-Bever is hard nodig. De geplande school met een enkelvoudige structuur zal op korte termijn al onvoldoende zijn. Het schepencollege kan aangeven dat er geen geld is voor een meervoudige structuur, maar daar is wel nood aan. Onderwijs is een basisbehoefte en onderwijs in de nabijheid is een recht. Door nu te kiezen voor een school met een enkelvoudige structuur steekt het gemeentebestuur de kop in het zand. Een dubbele structuur zal al nodig zijn, voordat deze school geopend wordt.

Een tweede punt is het masterplan voor Strombeek. Daarin werden drie cirkels aangegeven, op basis waarvan bepaald kon worden waar een school het hardste nodig was. De omgeving van villa Rijckendael paste in dat beeld. Iedereen weet echter dat de Rodepoort al eigendom is van de gemeente en momenteel slechts een vuile parking is. Waarom heeft het schepencollege niet overwogen om daar een school te vestigen? Dat geeft niets dan voordelen: er zijn goede mogelijkheden om de school uit te breiden en de mobiliteit levert er veel minder problemen op dan bij Rijckendael. Naast het geplande schoolgebouw van Rijckendael komt een parking, wat de veiligheid niet ten goede komt. Hulpdiensten kunnen de site niet bereiken, doordat er auto's geparkeerd staan.

Het schepencollege doet altijd alsof de omgeving van Rijckendael nu een verloederd gebied is. Het is echter een gebied met een grote diversiteit aan flora en fauna. Het gebied is opgeknapt door buurtbewoners en er wordt gebruik van gemaakt. De overlast is allang verleden tijd. Het is een waardevol gebied en het blijft te betreuren dat het gemeentebestuur hier geen oog voor heeft gehad. Volgens het Gabaritenplan moeten de groene zones van Strombeek koste wat kost bewaard worden, maar hier wordt het groene gebied vermastreerd. Als men had gekozen voor een school op de Rodepoortsite, was er ook al een sportinfrastructuur aanwezig geweest. De sporthal had opgewaarderd kunnen worden, zodat deze meteen door de school gebruikt kon worden.

Tot slot wordt verwezen naar de inspraakvergadering met buurtbewoners. De fractie Vooruit betreurt dat de inspraak niet vroeger werd georganiseerd. Indien aan het begin van het project een dialoog was gestart met buurtbewoners, dan hadden zij waarschijnlijk duidelijke signalen gegeven die hadden geleid tot andere beslissingen. Nu heeft het schepencollege zich vastgezet in een stellingenoorlog en wil men niet meer afwijken van de locatie. Dat zal leiden tot bezwaarschriften en beroepsprocedures, waardoor de school waarschijnlijk niet geopend zal worden voor het schooljaar 2027-2028.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en reageert op het betoog van raadslid VAN BERLAER. Hij is het volstrekt niet eens met de uitspraak dat het schepencollege de grond van villa Rijckendael van generlei waarde beschouwt en de groenvoorziening opoffert. Volgens hem is het tegenovergestelde het geval. Als de gemeente zo'n locatie beschikbaar stelt voor een school, is dat niet om het gebied te vermastreeren. Het schepencollege hoopt dat er een mooie school komt, waar 200 kinderen jarenlang een goede opleiding krijgen in een geborgen, groene omgeving. Dit lijkt hem de meest uitgelezen locatie om een school te bouwen. De groene omgeving moet gekoesterd en verbeterd worden, omwille van de kinderen. In Strombeek is er nood aan een groene school. Bij de Rodepoort zou de eerste boom nog geplant moeten worden. Eer die er staat, is men 20 jaar verder, terwijl de kinderen op Rijckendael meteen in een rustige, groene omgeving opgroeien.

Wat de overige bemerkingen en vragen van raadslid VAN BERLAER betreft:

- het schepencollege is ervan overtuigd dat lot B niet verkocht zal worden, omdat dit zeer nadrukkelijk overeengekomen is. Alleen de percelen C en D kunnen eventueel door de school gekocht worden, indien men voor de omgevingsvergunning moet kunnen aantonen dat men eigenaar is van de grond. Het college verwacht echter dat dit niet nodig is.
- Over het bouwoppervlak is volgens de burgemeester wel duidelijkheid. Er werd lang gediscussieerd, totdat men een gedragen oplossing had. Het meest oostelijke gebied blijft gehandhaafd als groengebied. Voor een enkelvoudige school heeft GO! 1.900m<sup>2</sup> vloeroppervlak nodig, inclusief een overdekte speelplaats. De rest van het terrein wordt speelterrein, waarvan een klein deel zal worden verhard.
- Als het budget ontoereikend is, is dat een zaak van het GO! Niet de gemeente, maar het GO! is verantwoordelijk voor het budget. Men raamt de kosten iets lager om een reserve te hebben voor financiële tegenvallers. Het exacte bedrag zal afhangen van de aanneemsom. De klassieke aanbestedingsprocedure zal worden gebruikt, zodat de gemeente en de buurt inspraak kunnen hebben. Met het toegewezen budget verwacht men te kunnen toekomen. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de school wordt geopend voor schooljaar 2027-2028.
- De foutieve verwijzingen in de tekst zullen er nog uitgehaald worden.
- De tarieven die het GO! gaat hanteren voor de verhuur van lokalen zullen afhangen van de vraag en van de partijen die een beroep op de voorzieningen doen. De bedoeling is dat de school eens per jaar voor de buurt wordt opengesteld en dat het beboste terrein voor publiek toegankelijk wordt.
- Het is niet de bedoeling dat ouders tijdens schooltijden hun auto bij de school parkeren. De medewerkers die er wel mogen parkeren, zullen duidelijke instructies krijgen, zodat de situatie veilig en bereikbaar is. De brandweer heeft ter plaatse beoordeeld dat er voldoende ruimte is voor de inrit.
- Met de omwonenden is uitgebreid over de plannen gesproken. Wat er ook wordt voorgesteld, er zullen altijd bezwaren komen, dat geldt ook voor de Rodepoortsite.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt het woord en twijfelt niet aan de goede intenties van het schepencollege, maar dat men denkt dat dit de beste oplossing is, getuigt niet van een gedegen voorbereidend onderzoek. Een goed huisvader maakt eerst zijn huiswerk en grijpt dan pas naar opportuniteiten. Nu wordt een dossier gepresenteerd, waarvan vastgesteld kan worden dat verschillende voorbereidende werkzaamheden beter hadden gekund. In dat geval had het schepencollege niet hoeven denken dat dit de beste oplossing was, maar had men het zeker kunnen weten. Hij heeft nog een aantal bedenkingen. De school van 1.900m<sup>2</sup> moet plaats gaan bieden aan 180-200 leerlingen. Dat zal op korte termijn al niet meer voldoen aan de gevraagde capaciteit, terwijl de levensduur van het schoolbouw op 60 jaar wordt geschat. Op het perceel van Rijckendael is uitbreiding ook niet mogelijk. Ook qua bereikbaarheid voorziet de fractie problemen. Er wordt gedaan alsof de auto's uit de wijk overdag weg zijn en ouders hun kind heel snel naar school brengen, terwijl het schoolpersoneel op de parkeerplaats kan parkeren. De ervaring leert echter dat het voor schoolpoorten heel druk is tijdens het halen en brengen van de kinderen. Voor een kiss-and-ride zone is geen plaats. Ook met openbaar vervoer is de school lastig te bereiken. De fractie Vooruit is er ook nog niet van overtuigd dat het parkje openbaar toegankelijk blijft, omdat het er vrij donker is en er weinig sociale controle is. Kortom, het is iedereen aangelegen dat er een school komt die goed bereikbaar is en die uitbreidingsmogelijkheden heeft. Raadslid VAN BERLAER wil namens de fractie Vooruit dat het voorstel wordt verdaagd, zodat de gemeenteraad gezamenlijk nog een aantal knelpunten kan oplossen.

Raadslid Kisten HOEFS krijgt het woord en reageert op een opmerking van raadslid LE ROY over de samenwerkingsovereenkomst, daar staat niet "bebouwbare oppervlakte", maar de "maximaal bebouwbare contouren". Dat is inclusief de speelplaats en de toegangshekken. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om dit oppervlak helemaal vol te bouwen. Over de bezorgdheid over lot D en het parkeren, verklaart schepen HOEFS dat het niet de bedoeling is dat ouders via lot D tot aan de schoolpoort rijden. Aan de Grotewinkellaan komt de hoofdingang en daar kan een kiss-and-ride zone worden gecreëerd.

Door verschillende partijen werd geklaagd dat er geen uitgebreide voorstudies zijn verricht. Er zijn echter weinig alternatieven. Het schepencollege blijft bij het standpunt dat het zonde is om de site van de Rodepoort te hypothekeren door daar nu een schoolgebouw te plannen. Bovendien is het nagenoeg zeker dat een opening per 1 september 2027 niet gehaald wordt als er eerst nog een masterplan voor de Rodepoort moet worden opgesteld.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt opnieuw het woord en rekent voor dat er voor het schoolgebouw slechts 500m<sup>2</sup> oppervlak beschikbaar is, omdat voor de speelplaats al 900m<sup>2</sup> nodig is en het totale te bebouwen oppervlak 1.400m<sup>2</sup> bedraagt. Hij vraagt of in de akte opgenomen kan worden dat lot B een parkzone blijft. Tot slot benadrukt hij dat de fractie Groen niet vroeg om snel een besluit over de Rodepoort site te nemen. Twee jaar geleden had de gemeente al kunnen nadenken over deze locatie en de voor- en nadelen van beide varianten kunnen afwegen.

Schepen Kirsten HOEFS antwoordt dat de gemeente twee jaar geleden er niet klaar voor was om de site van de Rodepoort te ontwikkelen. Inmiddels wordt er een sportinfrastructuurbehoefteplan opgemaakt en wordt het gemeentelijk patrimonium beoordeeld. Beide zijn cruciale puzzelstukken om de toekomst van deze site te kunnen inrichten.

Burgemeester Bart LAEREMANS voegt eraan toe dat men overweegt om een creatieve niet-verharde speelplaats te realiseren. De 900m<sup>2</sup> voor de speelplaats wordt dus maar deels bebouwd en verhard.

Raadslid Jean DEWIT krijgt een tweede maal het woord en stelt dat ongeveer de helft van de inwoners van Strombeek Franstalig of anderstalig is. Aangezien de gemeente een groot deel van de school gaat financieren, wil hij dat de gemeente ook aan deze bevolkingsgroep denkt. De gemeente vraagt een groot deel van de bewoners wel om de

uitgave van het gemeentebestuur te financieren, maar houdt geen rekening met de bekommernissen van deze inwoners.

Burgemeester Bart LAEREMANS reageert dat dit voorstel onwettig is en dat het schepencollege daar niet op in wenst te gaan.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt een laatste maal het woord en verzoekt opnieuw om dit agendapunt te verdagen, zodat de gemeenteraad de knelpunten in het dossier kan oplossen.

Voorzitter Peter PLESSERS sluit het debat en legt het voorstel tot verdagen van het agendapunt ter stemming voor:

Met 15 stemmen voor (Manon BAS, Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER), 17 stemmen tegen (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Koen DEHAENE, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS)

Het voorstel tot verdagen van het agendapunt wordt verworpen.

Voorzitter Peter PLESSERS legt het punt ter stemming voor.

#### **Bijkomende informatie:**

/

#### **Stemming:**

Met 17 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Koen DEHAENE, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 13 stemmen tegen (Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER), 2 onthoudingen (Manon BAS, Tom GAUDAEN)

#### **BESLUIT:**

##### **Artikel 1.**

Akkoord te gaan met het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst tussen het Gemeenschapsonderwijs GO! en de gemeente Grimbergen, toegevoegd als BIJLAGE 5 bij dit besluit, met als doel de samenwerking en de rechten en plichten met het oog op de realisatie van het Project door het GO! vast te leggen rond:

- de bouw van de nieuwe schoolinfrastructuur inclusief de sloop van de opstallen op Lot A en de omgevingswerken op de Loten B tot en met D;
- de verkoop van Lot A;
- de regeling van de zakelijke (gebruiks)rechten over de Loten C en D en een erfdiensbaarheid inzake lot B;
- de regeling omtrent de inrichting van de Loten B, C en D;
- organisatie van de samenwerking tussen de partijen;
- financiële afspraken met betrekking tot de realisatie van het Project;
- de gebruiks-/beheersovereenkomst met betrekking tot gebruik en onderhoud van de gedeelten van de Site dewelke na realisatie van het bouwproject "breed" gebruikt kunnen worden en
- de planning.

##### **Art. 2.**

Af te zien van de vestiging van een erfpacht op de grond te Grotewinkellaan 106, 1853 Grimbergen, ten voordele van scholengroep SCOOP van het GO! onderwijs, zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 26 januari 2023.

**Art. 3.**

Akkoord te gaan met een verkoop aan het Gemeenschapsonderwijs GO! van de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 343f, 343g en 343k aan de, door afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid, geschatte verkoopwaarde van 810.400,00 euro.

**Art. 4.**

Kennis te nemen dat het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 342l (parkje) in gemeentelijke eigendom blijft en ingericht zal worden als openbaar park en speelzone in overleg met het GO!, in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst.

**Art. 5.**

Akkoord te gaan met de vestiging van een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en overgang, alsook van een ondergrondse erfdienstbaarheid voor aanleg van leidingen op de percelen kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nrs. 341s, 341w en 342l, omwille van de ingeslotenheid van het nieuwbouwproject.

**Art. 6.**

De algemeen directeur en de gemeenteraadsvoorzitter (of hun gemachtigde vervangers) aan te duiden voor de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Peter PLESSERS**

voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 26 april 2024

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Peter PLESSERS**

voorzitter gemeenteraad