



Schriftelijke vraag gesteld door de heer Pierre-De Permentier: Willemen werf.

Volgend op de interpellatie van de buurtbewoners van de Driesstraat werd de gemeentelijke overheid op de hoogte gebracht van onregelmatigheden op de zogenaamde Willemen werf. Dit dossier, dat al tijdens de voorgaande legislatuur opgestart werd, heeft een totaal gebrek aan transparantie en leidt tot angst bij de buurtbewoners. De antwoorden van het College geven maar weinig voldoening aan de burgers die betrokken zijn in dit dossier. Dit gevoel wordt gedeeld door heel wat nieuw verkozen gemeenteraadsleden die geconfronteerd worden met een gevoelig dossier met een lange voorgeschiedenis. In toepassing van artikelen 50 en 51 van het H.R. zou ik het College willen ondervragen over meerdere aspecten van het dossier.

- 1) Wat is de voorgeschiedenis van het dossier sinds zijn behandeling, wat was de (effectieve en wettelijk voorziene) antwoordtermijn voor elke fase van het dossier, alsook welke persoon of dienst was hiervoor verantwoordelijk?
- 2) Wat voorziet de juridische nota van de Gemeente aangaande dit dossier, en in het bijzonder de geldigheid van de werfvergunning die sterk betwist wordt door de buurtbewoners? Ik wens dat deze wordt toegevoegd aan het antwoord.
- 3) Wat betreft de wetgeving inzake de periode van nestbouw, wat is er voorzien voor het geval van de werven? De foto's overgemaakt door de buurtbewoners op datum van 4 juni 2019 tonen duidelijk dat de bomen aanwezig op de werf bedreigd worden door de gegraven sleuven en door het gestorte beton. Wordt deze praktijk met zekerheid toegelaten door de voornoemde wetgeving?
- 4) Op ecologisch gebied, kan u erbij blijven dat de betonnering van de wortels en het afrukken van takken geen schade toebrengt aan het patrimonium van bomen, en bijgevolg ook aan de daarmee verband houdende biodiversiteit?
- 5) Gezien de omvang van het project, zijn er stedenbouwkundige lasten voorzien voor de ontwikkelaar? Zo ja, welke? Zo nee, wat is dan de motivatie van het College?

Antwoord van de heer Mugabo Mukunzi:

Hieronder vindt u de volledige voorgeschiedenis van het dossier:

2014

De ontwikkelaar, Willemen Real Estate, heeft een aanvraag voor een gemengde vergunning ingediend (stedenbouwkundige vergunning voor de bouwkundige aspecten en milieuvergunning voornamelijk voor de uitbating van de parking) met het oog op het bouwen van 160 woningen, 79 parkeerplaatsen voor auto's, 76 fietsparkeerplaatsen, als volgt verdeeld:

- Aan de kant van de Neerstalsesteenweg, een rust- en verzorgingstehuis (gebouw AB) van 60 kamers met 1 bed en 16 kamers met 2 bedden;

- Aan de binnenkant van het huizenblok, een service-residentie (gebouw C) met 25 appartementen van 1 kamer; aan de binnenkant van het huizenblok, een gebouw met 20 woningen (gebouw D);
- Aan de kant van de Driesstraat 10 tot 30, een gebouw met 33 woningen (gebouw E).

Er werd van 25/08/2014 tot 08/09/2014 een openbaar onderzoek georganiseerd tijdens hetwelk twee klachten werden opgetekend. De Overlegcommissie heeft, in haar zitting van 25/11/2014, een gunstig advies uitgebracht met een meerderheid (met onthouding van het Voorzitterschap) onder bepaalde voorwaarden.

Datzelfde jaar, op 19/12/2014, werd de aanvraag voor milieuvergunning geweigerd door de uitreikende overheid, Leefmilieu Brussel.

2015

De ontwikkelaar heeft op 20/01/2015 beroep aangetekend tegen de beslissing tot weigering van de milieuvergunning en heeft bekomen dat het Milieucollege van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30/03/2015 de eerder genomen beslissing intrekt waarbij de weigering van milieuvergunning behouden blijft. Op 4/05/2015 tekent Willemien Real Estate opnieuw beroep aan tegen de Gewestregering met het oog op het bekomen van de milieuvergunning.

In parallel met deze procedure werd op 6/08/2015 de stedenbouwkundige vergunning toegekend aan de aanvrager.

2016

Op 9/02/2016 heeft de Gewestregering zijn beslissing, genomen op 28 januari om een milieuvergunning af te leveren, meegedeeld aan de ontwikkelaar. Vanaf deze dag had de aanvrager 2 jaar de tijd om zijn stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning uit te voeren.

2017

Op 5/10/2017, conform artikel 101&2 van het BWRO (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening), heeft de ontwikkelaar een verlenging met een jaar van zijn vergunningen gevraagd en gekregen, in de stedenbouwkundige en milieuvergunningen wordt de datum tot 28/01/2019 opgenomen.

2019

Op 29/01/2019 werden wij op de hoogte gebracht dat er activiteiten plaatsvonden op de betrokken site. De gemeentediensten zijn snel tussengekomen om de ontwikkelaar te herinneren aan zijn verplichtingen en hem verduidelijkingen te vragen.

Het is snel gebleken dat de datum waarop de verlenging van de stedenbouwkundige vergunning gebaseerd werd, die van de beslissing van de Regering is (enig element waarvan de gemeentediensten op dat ogenblik in het bezit waren). De officiële datum van kennisgeving van de beslissing van de regering dateert van 9/02/2016.

Aangezien het om een “gemengd” project gaat, is het aangewezen de laatste van de twee betekende beslissingen te nemen, in dit geval de milieuvergunning. De aanvang van de vervaltermijn van de milieuvergunning is onderworpen aan artikel 59, §1 van de O.M.V. (Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen) dat het volgende bepaalt: “De bevoegde overheid bepaalt de termijn waarbinnen de milieuvergunning moet worden uitgevoerd. Deze termijn mag niet langer zijn dan 2 jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing”.

Het is dus wel degelijk de datum van kennisgeving die in aanmerking moet worden genomen. Deze bewering werd overigens bevestigd door Leefmilieu Brussel, zie bijlage.

Dit is bovendien tevens de kennisgeving die in aanmerking moet worden genomen voor de stedenbouwkundige vergunningen. Conform artikel 101, §1 van het BWRO: *“De [stedenbouwkundige] vergunning vervalt indien de vergunninghouder binnen twee jaar na afgifte niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of, wanneer hij in het geval [van bouwwerken] (...) niet met de ruwbouw is begonnen (...)”*.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning loopt dus vanaf de “afgifte” van de vergunning.

Het B.B.H.R. van 3 juli 1992 “betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen” heeft verduidelijkt wat verstaan moet worden onder het begrip van “afgifte”: *“De vergunning wordt geacht afgegeven te zijn in de zin van artikel [101, §1 van het BWRO], vanaf de dag waarop de overheid die de vergunning heeft verleend, ofwel de vergunning zelf ofwel een attest waaruit blijkt dat de vergunning is verleend, aan de aanvrager ter kennis brengt”*.

Wat betreft het centrale element van de zaak die ons nu al meer dan 4 maanden bezighoudt, namelijk het juridische statuut van de handelingen die werden gesteld voor de uiterste datum van 9/02/2019, hebben we enige tijd nodig gehad opdat onze diensten hiervan een nauwkeurige analyse zouden kunnen maken want de wetgeving en de toepassing ervan is in deze materie niet zo duidelijk en helder.

Het BWRO bepaalt immers in artikel 101 dat: *“[...] de vergunning vervalt indien de vergunninghouder binnen twee jaar na afgifte niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 98, § 1, 1°, 2° en 4° bepaalde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen”*

De gemeentediensten hebben de ontwikkelaar geconfronteerd met deze tekst; hij heeft de volgende antwoorden verstrekt:

“Voor het overige, moet mijn cliënt “begonnen zijn met de ruwbouw” in de zin van artikel 101, §1 van het BWRO tegen uiterlijk 9 februari aanstaande teneinde te vermijden dat zijn vergunning vervalt.

De rechtsleer en de jurisprudentie hebben dit begrip verduidelijkt aangezien de tekst van het BWRO hierover niets zegt.

Volgens de toegelaten rechtsleer kan men het begrip van “ruwbouwwerken”, naast de algemene betekenis van deze term, omschrijven door te verwijzen naar de regels van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, en meer in het bijzonder naar diegenen van toepassing op de tienjarige waarborg. In deze zin, houdt dit begrip het volgende in: “alle werkzaamheden waarvan de eventuele gebreken, volgens de specialisten inzake bouw, verweten zouden kunnen worden aan de werfverantwoordelijke op basis van de tienjarige waarborg”.

De T.P.I.F. (Franstalige Rechtbank van Eerste Aanleg) van Brussel heeft als volgt kunnen verduidelijken wat verstaan dient te worden onder “ruwbouwwerken”:

“het lijdt geen twijfel dat de grondwerken (met inbegrip van de geotechnische sonderingen, de opmeting van de bestaande leidingen, de uitgravingen en ophogingen), de sanering van de bodem en van de leidingen (met inbegrip van de werken met betrekking tot de opvang, de behandeling en de afvoer van het afvalwater, tot de regenwaterafvoerbuizen en de leidingen van afvalwater), de werken ter bescherming van de site en de funderingswerken (met inbegrip van het heiwerk) ruwbouwwerken vormen. Het gaat om voorafgaande werkzaamheden die onontbeerlijk zijn voor het optrekken van de beoogde constructies want ze zijn bestemd om de

stabiliteit en de stevigheid van voornoemde constructies te verzekeren, en elk gebrek eraan zou kunnen worden verweten aan de verschillende verantwoordelijken van het bouwwerk”; Civ. Bruxelles, 30 apr. 1997. [www.juridat](http://www.juridat.be) geciteerd door B. GORS en L. VANSNICK, « *Considérations sur la péremption des permis d`urbanisme* », in *D`urbanisme et d`environnement. Liber amicorum Francis Haumont, Bruxelles. Bruylant, 2015.* “*Alle werkzaamheden bestemd om de stabiliteit en de weerstand van een gebouw te verzekeren, moeten opgetekend worden als deel uitmakend van de ruwbouw*”; Civ. Bruxelles. 30 apr. 1998, A.R. nr. 97/AR/1857, [www.juridat](http://www.juridat.be).

Deze verantwoording werd geanalyseerd door onze diensten die tot het besluit gekomen zijn dat geen enkel element dit tegenspreekt.

Vertrekkende van deze verantwoording konden wij de vergunning niet vervallen verklaren op basis van art. 101 van het BWRO.

Daarentegen is het zo dat, aangezien de handelingen die voor 7/02/2019 (de datum waarop de bouwplaatsvergunning werd afgeleverd) werden gesteld, beschouwd mogen worden als een daadwerkelijke begin van werkzaamheden en niet enkel als voorbereidende handelingen voor een begin van werkzaamheden (waarvoor geen bouwplaatsvergunning vereist is). Er werd aan de betrokken gemeentediensten gevraagd een PV voor overtreding op te stellen.

Ter informatie, wanneer er een PV van overtreding wordt opgesteld, wordt dit overgemaakt aan de overtreder (Willemen in dit geval) en aan het Parket; deze laatste heeft 6 maanden om het dossier te behandelen en, in voorkomend geval, de sanctie op te leggen die het gepast acht. Na het verstrijken van deze termijn zal het PV behandeld worden door het BIM – Leefmilieu Brussel dat op zijn beurt het dossier zal behandelen en, in voorkomend geval, een sanctie zal opleggen na de Gemeente en de overtreder te hebben gehoord.

De juridische nota waarvan sprake in uw vraag bestaat niet. De juridische analyse van het dossier wordt hierboven vermeld in de elementen die de historiek van het dossier beschrijven.

Wat betreft de bomen die zich bevinden op de site, wordt het vellen van een hoogstam – boom waarvan de stam op 1,50 van de grond een omtrek van minstens 40 cm heeft en die ten minste 4 meter hoog is – momenteel door het Brussels rechtsarsenaal onderworpen aan de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning.

Deze velling mag niet uitgevoerd worden tijdens de periode van de nestbouw van 1 april tot 15 augustus, conform artikel 68 van de Ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud.

Het besluit van 12 juni 2003 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, laat overigens het vellen van hoogstammen toe, onder bepaalde voorwaarden (voornamelijk, het vellen van hoogstammen overeenkomstig de ordening vastgelegd bij toepassing van een beheersplan of een beheersverordening goedgekeurd krachtens de ordonnantie van 27 april 1995 inzake het behoud en de bescherming van de natuur en het vellen van dode bomen) en volgens bepaalde modaliteiten (besluit van de burgemeester dat hoogdringend werd genomen met als doel de openbare veiligheid te verzekeren,...)

Geen enkel stedenbouwkundig element verbiedt de handelingen waarnaar u in uw vraag verwijst en die ter plaatse door de gemeentelijke controleurs werden vastgesteld. In de toekomst, bij de inwerkingtreding van het nieuwe BWRO (1 september in principe), zal de overheid zich kunnen baseren op bepaalde artikelen die duidelijkheid moeten scheppen over de maatregelen die moeten worden genomen wanneer een boom in gevaar gebracht wordt (zonder over te gaan tot een eigenlijke velling).

Wat betreft de stedenbouwkundige lasten werd de vergunningsaanvraag ingediend in een periode waarin het verboden was huisvesting te belasten (het rusthuis en de service-residentie worden gelijkgesteld met huisvesting) dus vóór de inwerkingtreding van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 3 december 2013). In dit geval vermeldt het attest van indiening de datum van 20/12/2012.