

Burgerinterpellatie: Bescherming van het binnenterrein van het huizenblok Coghen-Dekenij en behoud van het erfgoed van de wijk.

Mevr. Naftali (vertegenwoordigster van het wijkcomité Coghen-Dekenij) verwijst naar de algemene beleidsverklaring die aangeeft dat men het groene karakter van de gemeente wil beschermen en het blauwe netwerk wil versterken. Het college streeft duurzaam waterbeheer na om o.a. overstromingen te bestrijden. Er is ook aandacht voor binnenterreinen van huizenblokken en het architecturaal patrimonium, zeer aanwezig in de wijk Coghen-Dekenij (vijftigtal huizen ingeschreven op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van Brussel).

De inwoners van de wijk zijn erg bezorgd omdat dit erfgoed opnieuw bedreigd wordt door talrijke vastgoedprojecten in deze zone. Sommige projecten voorzien het wegpompen van grondwater, wat kan leiden tot destabilisatie van bovenliggende gronden en woningen. Niet enkel de architectuur maar ook de natuur, de biodiversiteit en het waternetwerk kunnen hieronder lijden. In de Coghenlaan zijn woningen verzakt tijdens de bouw van de turnzaal van het Sint-Pieterscollege door grondverschuivingen ingevolge weggepompt grondwater. Dit incident wordt trouwens vermeld in het natuurplan van de gemeente Ukkel. De afbraak van de ondergrondse garages heeft geleid tot overstromingen in de Verhulststraat. Sinds de renovatie van de Vivaqua-leidingen aan de Coghensquare (2015) waren er overstromingen in verschillende gebouwen boven het ondergrondse tracé van de Ukkelbeek. Hoe zal de overheid het patrimonium van de inwoners beschermen tegen onherstelbare schade?

Honderden inwoners willen dat er voor bouwvergunningen in deze fragile zone (zandgrond) voorafgaande studies uitgevoerd worden door Leefmilieu Brussel en deze geraadpleegd kunnen worden in het kader van openbare onderzoeken. Hoe zal de overheid het binnenterrein van het blok tussen de Coghenlaan en de Dekenijstraat - in het natuurplan aangegeven als een te beschermen zone - beschermen tegen de vastgoeddruk?

Het gigantische vastgoedproject van JPM (48 woningen) biedt de gemeenteverheid de uitdaging om zijn verbintenis te respecteren inzake het bouwverbod in binnenterreinen en "redelijke concentratie" op te leggen. Dit project verhindert ook de opwaardering van beken in de open lucht, aangeprezen door het natuurplan, omdat men het oppompen van grondwater overweegt. Hoe zal het college deze vier waterbronnen en de zijbeken van de Ukkelbeek beschermen?

Dit project voorziet ondergrondse constructies met een oppervlakte van meer dan 2.000 m², wat belangrijke graafwerken vereist en opnieuw wegpompen van grondwater, terwijl de beek onder dit perceel loopt, in de richting van een tuin van een school. Het project JMP Europe is bovendien een risico op besmetting van het ondergronds water door uranium uit opgepompt grondwater dat naar de riolering wordt afgevoerd. Hoe zal het college dit voorkomen?

Hoe zal het college zijn verbintenis om het erfgoed van het wijk Coghen-Dekenij te beschermen respecteren wanneer megavastgoedprojecten zoals JPM Europe de architectuur benadelen, zoals aan de Coghensquare, waar enkele kleine modernistische woningen zijn van architect Louis-Herman De Koninck? Dit project overweegt de afbraak van de gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het architecturaal en industrieel erfgoed van Brussel, zoals de oude Brasserie de la Presse in de Dekenijstraat 58. Tijdens het eerste openbaar onderzoek waren het wijkcomité Coghen-Dekenij, de Ukkelse wijkcomités en de geschiedkundige kring voorstander van het behoud van de originele gevel van dit gebouw. Het gewest was eveneens voorstander van een reconversie van dit gebouw i.p.v. de afbraak ervan. De gemeente was echter voorstander van de modaliteiten van de eerste versie van het project dat de afbraak voorzag van het gebouw in de Dekenijstraat 58.

De h. Cools zegt dat hij het college al had verzocht om het gewest te vragen deze inventaris een wettelijke waarde te geven om de gebouwen beter te beschermen. Een te groot project past niet in deze wijk en dit project werd niet aanvaard tijdens de vorige legislatuur. Het is nu kleiner maar volgens de h. Cools nog te ambitieus.

De h. Norré geeft aan verbintenissen gevolgd moeten worden door acties. De eerste bouwaanvraag van dit project kreeg een negatief advies van de gewestelijke ambtenaar en een middelmatig (eerder gunstig) advies van de gemeente. Hij begrijpt niet waarom de nieuwe bouwaanvraag, identiek aan de vorige met uitzondering van enkele wijzigingen in de marge, wel beter scoort.

Dit megalomaan vastgoedproject houdt geen enkele rekening met de aanwezige gebouwen, de natuur en de nabijheid van een school. Het gaat ook in tegen de ambitie van schepen De Brouwer om de Ukkelbeek te openen. Ook de ouders van de leerlingen hebben hun ongenoegen laten blijken. De h. Norré hoopt dat deze bezorgdheden in overweging genomen zullen worden.

Hij betreurt dat de overlegcommissie voor het eerste project werd georganiseerd de dag voor Kerst en de commissie voor de tweede versie van de vergunning werd uitgesteld, zonder de inwoners te verwittigen. Het is te betreuren dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd tijdens een semi-lockdown. De h. Norré wenst dat het college in de toekomst een betere organisatie voorziet om effectieve burgerinspraak te kunnen garanderen.

De h. Desmet geeft aan dat Ecolo veel belang hecht aan de bescherming van binnenterreinen van huizenblokken. Dit onderwerp is voor hem erg belangrijk omdat hij - toen leerkracht - de initiatiefnemer was van de vermelde tuin van de school Centre. De werken aan het Sint-Pieterscollege hebben het evenwicht van dit binnenterrein verstoord.

Mevr. Delvoye heeft er geen twijfel over dat het college zijn engagementen inzake de bescherming van het erfgoed wil naleven.

Mevr. Haumont vindt de actie van het wijkcomité gerechtvaardigd omdat het project te groot is voor de betrokken site. De afbraak van het gebouw in de Dekenijstraat 58 zou een groot nadeel bieden omdat het gebouw bijdraagt aan de schoonheid van deze weg.

Schepen De Brouwer bedankt het wijkcomité voor de ondersteuning in het kader van de overlegcommissie omdat de inwoners een betere kennis van het terrein hebben dan de verkozenen.

Het college heeft nog geen volledig antwoord kunnen voorbereiden omdat de overlegcommissie pas deze namiddag klaar was. Het advies van de overlegcommissie mag ook niet verspreid worden voor de publicatie ervan om een gelijke behandeling van alle betrokken partijen te garanderen. Dit advies zal volgende dinsdag op de gemeentelijke website verschijnen. De schepen wil al informatie geven, echter zonder in details te treden. Schepenen Biermann en De Brouwer zijn steeds beschikbaar voor een latere vergadering indien het wijkcomité meer verduidelijking zou wensen.

Volgens het college moet een groot deel van de opmerkingen uit het openbaar onderzoek geïntegreerd worden in het project. Het college wou eerst hierover nog debatteren alvorens een advies uit te brengen over een dergelijk omgangrijk project. De stem van het college zal via het advies van de overlegcommissie geuit worden.

Volgens de schepen kan men op bouwgrond niet verbieden om te bouwen, wel om de omvang ervan te beperken. Er moet een redelijke concentratie zijn en het college is geen voorstander van megavastgoedprojecten om de nefaste gevolgen hiervan voor de omgeving te voorkomen.

Omwille van aanwezig grondwater heeft het college rekening gehouden met geotechnische en hydrologische studies om schade aan nabije gebouwen te voorkomen. Er werd ook rekening gehouden met de aanwezigheid van meerdere waterbronnen: er moet een link zijn tussen de groene ruimte van het Coghenblok en de tuin van de school Centre. Een bijkomende verbinding voor het blauwe en groene netwerk van de wijk garandeert een duidelijke toepassing van voorschrift 0.6 van het GBP (gewestelijk bestemmingsplan) dat bepaalt dat werken in alle zones het binnenterrein van huizenblokken moeten verbeteren en dat er sprake moet zijn van aanleg of instandhouding van installaties in volle grond.

De schepen bevestigt dat er een toevallige aanwezig van uranium werd ontdekt bij een staalname van water aan het Sint-Pieterscollege. Ingevolge de studie van de gemeente werden de betrokken terreinen toegevoegd aan de inventaris van verontreinigde terreinen van Leefmilieu Brussel. Volgens de studie zal deze verontreiniging zich niet verspreiden. Omwille van geplande werken zal de gemeente de eigenaar herinneren aan de wettelijke verplichtingen en waken over de toepassing hiervan.

Volgens het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) is de Ukkelbeek opgenomen in een prioritaire zone voor de heraansluiting van waterlopen. Tussen 2017 en 2020 heeft Leefmilieu Brussel € 450.000 geïnvesteerd in de rehabilitatie van deze waterloop in de sector tussen het kruispunt Brugmann-De Fré en Globe. De gemeente Ukkel heeft € 400.000 geïnvesteerd in de rehabilitatie van de Ukkelbeek voor reiniging en renovatie van het gedeelte dat door Ukkel beheerd wordt (zone van de bronnen tot de hoek van de Heldensquare).

Leefmilieu Brussel heeft dit jaar aan de gemeente een subsidie toegekend voor een studie over de heropening van de Ukkelbeek onderaan het Wolvendaelpark. Leefmilieu Brussel en de gemeente willen een verbinding maken tussen de Ukkelbeek, de Zwartebeek en de Zenne zodat water niet meer via de riolering afgevoerd wordt, een verouderd principe waar we komaf mee moeten maken. Leefmilieu Brussel zou ook een haalbaarheidsstudie maken over de kostprijs van een dergelijk project en heeft hiervoor regelmatige contacten met het gemeentebestuur. Het college hecht wel degelijk belang aan de zijlopen maar de renovatie van de Ukkelbeek dient eerst uitgevoerd te worden alvorens de zijlopen ervan aan te pakken.

De inschrijving van een gebouw of de erfgoedinventaris verhindert de eventuele afbraak ervan niet. Een afbraak moet wel gerechtvaardigd worden volgens criteria op basis van de behoudstaat van het betrokken gebouwen. Het college wou bepaalde erfgoedelementen behouden om de samenhang van de gebouwen aan de Coghensquare te garanderen. Het college heeft zich gemobiliseerd en houdt rekening met de legitieme bezorgdheden van zijn inwoners.

Mevr. Branders (andere vertegenwoordigsters van het wijkcomité) vindt dat er rekening gehouden moet worden met de stedenbouwkundige draagwijdte omdat er gebouwd zal worden op een leeg perceel. Ze vindt dat de studie van Leefmilieu Brussel tussen 2009 en 2012 niet besluit dat er geen uraniumrisico is, wel dat er een verspreidingsmogelijkheid is gedurende een vijftiental jaar indien er op het perceel geen werken uitgevoerd worden. Omdat er werken uitgevoerd zullen worden, met wijzigingen aan het grondwater en aan de omliggende gronden, is er een risico op meer uraniumverontreiniging. Ze begrijpt dat de herstelling van waterlopen progressief gebeurt. De bevolking is echter ongerust omwille van de geologische en hydrografische structuur van de wijk. Deze wijk is namelijk erg kwetsbaar omdat er werd gebouwd op zanderige gronden.

Mevr. Naftali geeft aan dat er 800 brieven werden verstuurd om zich te verzetten tegen dit vastgoedproject. Elke geotechnische studie mag geen eenvoudige formaliteit zijn voor de promotor maar moet het onderwerp uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek zodat de inwoners kunnen rechten kunnen uitoefenen in het kader van echte burgerinspraak.

Schepen De Brouwer komt terug op de hypothese van de h. Cools (drastische wijziging t.o.v. het eerste openbaar onderzoek) en zegt dat dit niet het geval is omdat de ruimte van 5.000 m² enkel verkleind werd met 300 m². Het effectenrapport geeft bovendien geen details over de geologische toestand van het terrein.