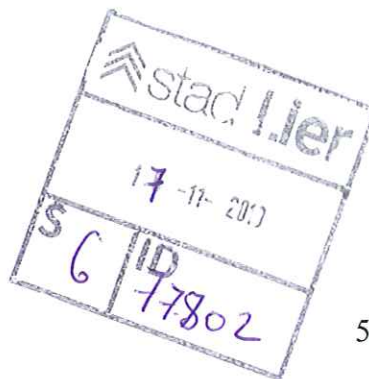




Lier-Koningshooikt



Lier,
5 november 2010

Geachte mevrouw de voorzitter,

Graag had ik volgende schriftelijke vraag gesteld aan het college van burgemeester en schepenen:

In de pers vernamen wij de verkoop van de terreinen van de Anderstadhoeve en het leegstaand industrieel complex van de voormalige melkfabriek Sint-Clemens dat op hetzelfde terrein staat. De aankopers, een groep van negen gezinnen, stellen tegen 2014 op dit terrein lofts te willen realiseren door renovatie van de leegstaande gebouwen. In hetzelfde artikel (GvA d.d. 5/11/2010) laat schepen van Ruimtelijke Ordening Van den Bogaert verstaan dit project niet ongenegen te zijn, daar woningen te verkiezen zijn boven een leegstaande fabriek. Bovendien brengt een bestemmingswijziging van industriegebied naar woongebied de garantie dat er geen industriële activiteiten meer zullen kunnen worden ingeplant in dit prachtige natuurgebied van Anderstad.

Regelgevend lijkt één en ander in orde te zijn. Het complex is opgenomen in de VIOE-inventaris van bouwkundig erfgoed¹. Artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening staat toe dat de ruimtelijke invulling van dergelijk erfgoed wordt gewijzigd indien kan worden aangetoond dat de huidige functie niet meer kan worden uitgeoefend of de duurzame instandhouding van het gebouw in de weg staat. Dit lijkt het geval te zijn. Een bestemmingswijziging tot woongebied is dus toegelaten, indien daarmee de bewaring van het erfgoed wordt verbeterd.

Evenwel zijn er mijns inziens drie aanzienlijke bezwaren tegen dit project. Het eerste is van bestuurlijke aard: Lier ging een engagement aan op vlak van ruimtelijke ordening in het Ruimtelijke StructuurPlan (RSP). Hierin wordt er over het gebied Anderstad en meerbepaald

¹ <http://inventaris.vioe.be/dibe/relict/10054>

het complex Sint-Clemens gesteld dat de industriële activiteit hier dient uit te doven (wat intussen gebeurd is). Voor de toekomst wordt een versterking van het valleigebied in het vooruitzicht gesteld. Over eventuele woonruimte wordt met geen woord gerept.² In een andere passus wordt dan weer gesteld dat het gebied Anderstad en het hele valleigebied van de Beneden Nete wordt bedreigd door een gebrek aan geschikte overstromingsgebieden, terwijl de aanwezigheid van zonevreemde woningen als een negatief punt wordt beschouwd. Het belang van de aanwezige vogelgebieden wordt dan weer sterk beklemtoond. De bouw van nieuwe woningen tussen twee grote vijvers, die fungeren als belangrijk concentratiepunt voor de watervogels, vormt daarvoor een bedreiging³. De inplanting van woongebied vlak naast de rivier ontnemt het gebied bovendien een potentieel overstromingsgebied en zadelt de gemeente op met een zware verplichting om deze woningen te beschermen tegen overstromingen. Het mag dus duidelijk zijn dat het toestaan van woningbouw op deze site lijnrecht ingaat tegen de uitgangspunten die het stadsbestuur voor Anderstad en dit complex vooropstelde.

Mijn tweede bezwaar is van decretale aard. De Codex voor Ruimtelijke Ordening staat dan wel toe dat het complex wordt omgevormd van industrieel complex naar wooneenheden, maar artikel 4.4.23 1^e sub B legt op dat het onroerend erfgoed in kwestie niet verkrot mag zijn. Voor een aanzienlijk deel van de voormalige melkfabriek, in het bijzonder de westzijde, is er echter sprake van zware verkrotting door jarenlange leegstand.

De derde bedenking is van politieke aard. Ik stel vast dat een groep particulieren een terrein aankopen dat ingekleurd staat als industriegebied en vervolgens in de pers verklaren dat zij van plan zijn dit tot woonruimte om te vormen, waarbij zelfs een precies aantal wooneenheden en woontypes wordt genoemd. Zij beschikken op dat moment over geen enkele vergunning, toelating of schriftelijke bevestiging van een beleidsinstantie die de intentie uitspreekt om de invulling van dit gebied tot woongebied te veranderen. Het lijkt mij in dergelijk geval gepast dat het stadsbestuur een duidelijk signaal geeft dat deze verklaringen voorbarig zijn en het niet aan particulieren toekomt om te communiceren over de toekomstige invulling van dit gebied. Bovendien is hier een aanzienlijk financieel plaatje aan verbonden: de site is aangekocht als leegstaand industriegebied, een omvorming tot bouwgrond voor luxewoningen als lofts betekent voor de aankopers van dit terrein een aanzienlijke

² <http://www.lier.be/dsresource?objectid=3147&type=org>

³ GRSP, p.128: <http://www.lier.be/dsresource?objectid=3083&type=org>

waardevermeerdering van hun grond. De bevestiging van de schepen dat de stad een dergelijk project genegen is terwijl er zelfs geen enkele vergunningsaanvraag is ingediend, verhoogt de verkoopwaarde van de huidige gronden en maakt speculatie door de aankopers of andere partijen bijzonder interessant. De communicatie hierover in de pers van 5/11/2010 lijkt mij dan ook geen goede bestuurspraktijk te zijn geweest.

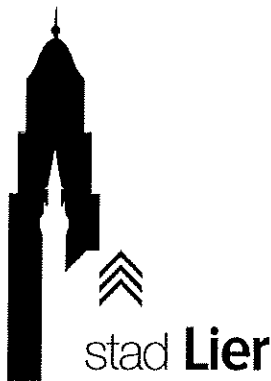
Mijn vragen zijn dan ook:

- 1) Van welke aard is de bescherming van het Sint-Clemenscomplex als bouwkundig erfgoed? Welke gebouwen zijn precies beschermd en welke niet?
- 2) Meent het stadsbestuur dat de huidige staat van de fabrieksgebouwen niet als “verkrot” kan worden beschouwd, zoals bepaald in art. 4.4.23 1^e sub B?
- 3) Vereiste de stopzetting van de industriële activiteit en het historische gebruik van het gebied een bodemonderzoek? Zo ja, wat zijn de resultaten hiervan?
- 4) Meent het stadsbestuur dat het inplanten van lofts op deze site strookt met de beleidsintenties die zij hebben uiteengezet voor het valleigebied van de Beneden Nete in het Gemeentelijk Ruimtelijk StructuurPlan?
- 5) Hoe staat het stadsbestuur tegenover de uitspraken gedaan door de nieuwe eigenaars van de site op 5/11 jl. in de Gazet van Antwerpen? Hoe dient de uitspraak van schepen Van den Bogaert te worden geïnterpreteerd?

Met voorname hoogachting,

Rik Verwaest

Gemeenteraadslid N-VA



Klachtenambtenaar

Rik Verwaest
Gemeenteraadslid
Vervlietstraat 35
2500 Lier

uw bericht van
2010-11-17
vragen naar
Nico Rutten
nico.rutten@lier.be

uw kenmerk

telefoon
03 8000 521

ons kenmerk
74312
fax
03 488 13 57

datum
2010-12-01
bijlage(n)
/

Schriftelijke vraag – Fabrieksgebouwen Anderstad

Geachte heer Verwaest

Anderstad nr. 12 (Sint-Clemens) is niet beschermd als monument, stadsgezicht of landschap. Het gebouwencomplex is wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed waardoor het als "waardevol" kan worden bestempeld. Om die reden gebeurde er een plaatsbezoek door de onroerend erfgoedconsulente van Ruimte & Erfgoed op 27 januari 2010 (en op 14 september 2010 door haar plaatsvervanger). Op 24 juni 2010 heeft Ruimte & Erfgoed een schriftelijk advies gegeven bij de schets- en voorontwerpen. Deze ontwerpen gaan uit van een behoud van de gebouwen. Naar aanleiding van de sanering van een gedeelte van het terrein (circa 300 m²) in opdracht van Sint-Clemens nv, werd door Ruimte & Erfgoed een prospectie met ingreep in de bodem geadviseerd in de te saneren zone. Dit (archeologisch) onderzoek werd uitgevoerd door All-Archeo bvba in mei 2010. Het onderzoek leverde slechts een beperkte informatiewaarde op met als besluit dat een bijkomend archeologisch vervolgonderzoek niet zinvol is.

De site Anderstad +12 een zuivelfabriek is sinds 20 februari 2009 opgenomen in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten van het Vlaams agentschap Ruimte en Onroerend erfgoed. Jaarlijks stuurt de stad deze instantie een vermoedenslijst. Zij zijn belast met heffing en inventarisatie. Vanaf 2011 heffen wij opcentiemen op de Vlaamse heffing.

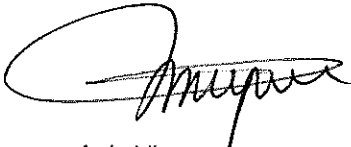
Op 22 december 2006 werd er een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd door Buro BS nv. Vervolgens vond er op 2 februari 2007 een beschrijvend bodemonderzoek plaats. Op basis van dit onderzoek oordeelde de OVAM dat er een historische bodemverontreiniging voorkomt die een ernstige bedreiging vormt. Naar aanleiding van deze conclusie moet conform het bodemsaneringsdecreet overgegaan worden tot verdere maatregelen. Op 8 januari 2008 werd daarom door Buro BS nv bij OVAM een bodemsaneringsproject ingediend. Na telefonisch contact met OVAM blijkt dat er op 8 juni 2010 gestart is met de saneringswerken.

Anderstad is historisch gezien mogelijk één van de oudste bewoningen van Lier. In het structuurplan Lier staat Anderstad vermeld als een belangrijk relict dat de moeite waard is om te worden bewaard. Verder staat er ook nog in dat de natuurlijke structuur van de vallei wordt bedreigd door de activiteiten op het industriegebied Anderstad. Die activiteiten zijn ondertussen stopgezet. Door de goedkeuring van de Inventaris van het bouwkundig Erfgoed wordt nu decretaal de mogelijkheid geboden om een functiewijziging voor de bestaande volumes aan te vragen. Het begrip functiewijziging mag niet worden verward met bestemmingswijziging. Een bestemmingswijziging is enkel mogelijk door middel van een RUP. De stad heeft niet de intentie noch de mogelijkheid, want geen bindende bepaling in het structuurplan, om de bestemming van het gebied te wijzigen.

Een functiewijziging behoort daarentegen tot de decretale mogelijkheden. Uiteraard kan de beoordeling hiervan slechts gebeuren door middel van een stedenbouwkundige aanvraag. Die is tot op heden nog niet ingediend. Elk standpunt hierover is dus voorbarig. Er dient op gewezen dat het gebied dus niet van bestemming verandert en dat industriële activiteit juridisch ook nog altijd mogelijk blijft, hoewel niet gewenst.

Tot drie maal toe heeft de pers vragen gesteld aan schepen Van den Bogaert. Hij heeft steeds verklaard daar niet over te willen communiceren vooraleer de stedenbouwkundige aanvraag is ingediend. Wel zijn er besprekingen geweest met Stedenbouw Antwerpen en met Onroerend Erfgoed waarbij de eigenaars ook aanwezig waren. Stedenbouw Antwerpen heeft enkel gesteld dat een functiewijziging naar wonen decretaal tot de mogelijkheden behoort. Uiteraard kan een definitief advies slechts geformuleerd worden op basis van de stedenbouwkundige aanvraag. Het zijn de eigenaars zelf die hebben gecommuniceerd over de besprekingen.

Vriendelijke groeten



Anja Vlaeymans
Secretaris wd.



Marleen Vanderpoorten
Burgemeester