

## **BEZWAARSCHRIFT**

***Omgevingsvergunning voor herbestemming, verbouwing en beperkte uitbreiding van beschermd onroerend erfgoed 'Kapelaanswoningen en Klooster Franse Nonnen' langs de Pastoor Bolsstraat te Beersel met ondergrondse parkeergarage en bijhorende terreinaanleg.***

**Omgevingsnr. OMV\_2023039372**

## **INDIENERS**

WijZijnBeersel is een politieke fractie in de gemeenteraad van Beersel die 2.555 burgers of ongeveer 16,5% van de stemgerechtigde burgers vertegenwoordigt in Beersel. Gezien omgevingsvergunningen door de meerderheidspartijen in het college worden behandeld heeft onze fractie geen rechtstreekse inspraak in de beoordeling van omgevingsvergunningen.

Gezien dit dossier verschillende elementen bevat **die het belang van de directe buurtbewoners overstijgt** (beschermd dorpszicht, mobiliteit, wateroverlast, kwetsbare soorten, ...) wenst WijZijnBeersel in naam van haar kiezers bij deze bezwaar in te dienen.

WijZijnBeersel is absoluut voorstander van de functionele herbestemming van het beschermd erfgoed 'Kapelaanswoningen en Klooster Franse Nonnen' maar dient bezwaar in tegen de plannen die ingediend zijn onder omgevingsnummer 2023039372 op basis van de volgende argumenten:

### **Stedenbouwkundige argumenten**

Voor WijZijnBeersel overstijgt het voorliggend project de draagkracht van de omgeving waarbij de prioriteit gaat naar maximalisering van de financiële return van de bouwheer. Daarom zijn afwijkingen nodig van het RUP dat pas sinds 2020 van toepassing is. Dit recent RUP formuleert dus de actuele visie rond de ruimtelijke ontwikkeling van die zone zoals door de gemeenteraad van Beersel vastgelegd. Het argument dat hier verouderde ruimtelijke regels van toepassing zijn gaat dus niet op.

WijZijnBeersel stelt inderdaad vast dat dit project afwijkt van essentiële ruimtelijke principes zoals die in dit RUP werden vastgelegd. Het bindend RUP voorziet immers in de verbouwing van de bestaande gebouwen **maar niet in nieuwbouw**? De plannen zoals die zijn ingediend voorzien nochtans in een volledig nieuw gebouw met 4 verdiepen in de huidige kloostertuin (gebouw F in de verantwoordingsnota).

Bovendien wordt in het project voorzien in de inrichting van handelspanden. Deze stedenbouwkundige bestemming is niet conform het geldend RUP en de vraag moet gesteld of het verantwoord is om nieuwe handelspanden te ontsluiten via de Witteweg?

Tenslotte ontbreekt elke motivering om de woondichtheid op deze site zo hoog in te zetten?

### **Argumenten van Erfgoed**

De plannen die voorliggen ressorteren een dramatisch impact op de erfgoedwaarde van de site. Het valt ook op dat een gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed ontbreekt. Het valt bovendien te betreuren dat er geen overleg gepleegd is met de lokale Heemkundige Kring. In deze is vooral de inplanting van de nieuwbouw (gebouw F in de verantwoordingsnota) problematisch om verschillende redenen:

- Samen met de aanleg van de ondergrondse parking zorgt deze nieuwbouw voor de feitelijke vernietiging van de historische kloostertuin (zie verder).

- Bovendien ontsiert de nieuwbouw (4 verdiepen hoog) het historisch karakter van het pand en verstoort het vergezichten op de Onze-Lieve-Vrouwekerk van Alseberg , een beschermd monument (Erfgoedobject 38859) waarvan de eerste bouwsels dateren uit 1241 (**zie foto 1**).
- De nieuwbouw situeert zich bovendien binnen de contouren van de Dorpskern Alseberg, vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 2021 (Erfgoedobject 120574).
- Tenslotte wordt deze nieuwbouw voorzien, centraal gelegen in een beschermd stads- of **dorpsgezicht** (Erfgoedobject 701).
- De inplanting van deze nieuwbouw moet dus afgewogen worden in de context van beschermd bouwkundig erfgoed **én** beschermd dorpsgezicht.

WijZijnBeersel begrijpt dat een historisch beschermd gebouw herbestemd en verbouwd kan worden maar vindt geen zinnige argumenten om dit beschermd monument, gelegen in een beschermd dorpsgezicht uit te breiden (Voorwerp van deze omgevingsvergunning)? De vraag moet ook gesteld of een nieuwbouw van 4 verdiepingen gecatalogeerd kan worden als een 'beperkte uitbreiding' van de kapelaanswoningen en het klooster Franse nonnen. In de feiten gaat het over nieuwbouw van bijkomende wooneenheden die geen enkel verband houden met de historische context van het beschermde complex.

### Mobiliteit

De inplanting van 41 wooneenheden heeft ongetwijfeld een (negatief) impact op de mobiliteit en de parkeerproblematiek van de omgeving. Tot onze verbazing ontbreekt een grondige mobiliteitsstudie die de impact van de voorliggende plannen op de verkeersdruk en de parkeerproblematiek in de gemeente in kaart brengt.

Blijkt bovendien dat ter plaatse een aantal bestaande parkeerplaatsen (die liggen buiten het plangebied) opgeofferd worden om de voorliggende plannen te realiseren?

### Ecologische argumenten

De voorliggende plannen voorzien in de kapping van een reeks waardevolle hoogstambomen die deel uitmaken van de historische kloostertuin. Die (hoge) bomen maken trouwens integraal deel uit van de vergezichten op onze hertogelijke kerk van Alseberg zoals zichtbaar op één van de foto's uit het de beschrijving van dit beschermd monument dat aangeduid is als beschermd monument sinds 1939. Wij citeren uit het beschermingsbesluit van de kapelaanswoningen en klooster Franse nonnen (Erfgoedobject 702, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/712>): *'De rond een stemmige kloostertuin gegroepeerde en in de periode 1843-circa 1900 gerealiseerde klooster- en schoolgebouwen, onderling verbonden door een beglaasde verbindingsgang en "préau" getuigen met hun deels gecementeerde en deels in zichtbaar metselwerk uitgevoerde gevels*



Foto 1: Vergezicht op de Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw. Foto overgenomen uit de inventaris van het waardevolle erfgoed in Vlaanderen (Erfgoedobject 38859). De oude bomen die gekapt zullen worden zijn duidelijk te zien op dit vergezicht.

*van een sobere neoclassicistisch geïnspireerde vormgeving met karakteristieke rondboogdeuren en –vensters met waaivormig bovenlicht waarbij de toegang wordt gemarkeerd door een neogotisch portiek met bekronend Mariabeeld*. Volgens de beschrijving van de historische waarde van het beschermd monument vormt de kloostertuin dus het bindmiddel van het beschermd monument. De kloostertuin maakt dus onlosmakelijk deel uit van het monument dat bescherming geniet omwille van haar historische waarde.

De plannen voorzien wel in een heraanplant maar het zal **meer dan 50 jaar** duren om bomen met dezelfde uitstraling te bekomen. In de feiten wordt de historische kloostertuin opgeofferd om niet meer terug te komen. De ecologische waarde van de kloostertuin wordt in het dossier niet geëvalueerd en elk advies van de bevoegde diensten hieromtrent ontbreekt.

Bovendien vinden we in het dossier geen enkele verwijzing naar kwetsbare (beschermd) soorten zoals de talrijke vleermuizen die wonen en leven in kelders en zolders van het gebouw en de gierzwaluwen die al decennia nestelen in de hoge muren van het pand. Noem dit het ecologisch erfgoed van het pand die een impact hebben op de ganse omgeving. Het unieke geluid van de gierzwaluwen maakt zomer na zomer deel uit van het unieke karakter van de dorpskern van Alseberg. Werden er maatregelen getroffen om deze beschermde soorten ook in de toekomstige plannen kansen te geven?

### **Waterberging**

De ondergrondse parking en de voorziene nieuwbouw zullen de projectzone verder verhard en een significant impact resorteren op de lokale waterberging in een omgeving dat gekend staat omwille van overstromingsrisico's. Tot onze verwondering wordt in dit dossier geen melding/afweging gemaakt van deze problematiek?

### **Inspraak**

WijZijnBeersel betreurt ten zeerste dat de bouwheer op geen enkel ogenblik in dialoog getreden is met de buurtbewoners alvorens deze ingrijpende plannen in te dienen. Gezien deze aanvraag tot omgevingsvergunning kadert in PPS-constructie tussen de bouwheer en de gemeente draagt ook het gemeentebestuur in deze verantwoordelijkheid.

### **Sociaal aspect**

Tenslotte betreuren wij dat er in het project op geen enkele manier rekening gehouden werd met de betaalbaarheid van de toekomstige woningen. Worden dit Dream Flats voor de happy few? Of worden er ook een aantal woningen voorzien aan een betaalbaar tarief?

Ingediend door Jan STEYAERT, Klutsstraat 20, 1652 Beersel

Gemeenteraadslid

Voorzitter WIJZIJNBEERSEL