

Zitting van 25 januari 2018

Aanwezig: Gerard Liefoghe, burgemeester-voorzitter
Jacques Blanckaert, Johan Albrecht, schepenen
Karolien Avonture, OCMW-voorzitter
Marc Wackenier, Philip Ameloot, Gerda Butaye-Butaye, Marnik
Vandenbroucke, Jean-Pierre Mouton, Tom Sap, Martine Desmedt-
Huyghe, Patrick Jacques, Herman Rombaut, gemeenteraadsleden
Wouter Accou, secretaris

Verontschuldigd: Dirk Vermeulen, schepen
Danielle Godderis-T'Jonck, Gerda Heughebaert-Gheeraert,
gemeenteraadsleden

Afwezig:

OPENBAAR

ORGANISATIE

GEMEENTERAAD

1. Jaarlijks verslag secretaris - ICS - Klachtenbehandeling - GAS

Voorwerp en motivering

De secretaris brengt jaarlijks verslag uit over het interne controlesysteem (organisatiebeheersing), de klachtenbehandeling en GAS.

Regelgeving

Gemeenteraadsbesluit van 26.05.2011, over de vaststelling van een reglement op de klachtenbehandeling, meer in het bijzonder art. 8 dat een jaarlijkse rapportering aan de gemeenteraad over deze materie voorschrijft.

Gemeenteraadsbesluit van 23.06.2016 tot vaststelling van het algemeen reglement op de gemeentelijke administratieve sancties.

Gemeenteraadsbesluit van 28.04.2011 over de uitvoering van art. 99 en 101 van het Gemeentedecreet, het vastleggen van het interne controlesysteem, meer bepaald art. 2 dat voorschrijft dat de gemeentesecretaris hierover jaarlijks aan de gemeenteraad zal rapporteren

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Neemt kennis van het verslag van de secretaris over het interne controlesysteem, de klachtenbehandeling en GAS.

OMGEVING

RUIMTELIJKE ORDENING

2. Definitieve vaststelling onteigeningsplan GRUP wonen

Voorwerp en motivering

Situering:

De gemeenteraad verleende in zitting van 23 februari 2017 definitieve goedkeuring aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) wonen. Het besluit werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 16 mei 2017 en werd van kracht op 30 mei 2017. De kadastrale percelen gelegen binnen het GRUP hebben als bestemming "projectzone voor sociale huisvesting".

Het GRUP wonen werd opgemaakt in uitvoering van de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Tijdens de opmaak werd de visie rond de woon- en leefstructuur gevolgd, zoals beschreven in het GRS blz 120 en volgende. Tijdens de opmaak van het GRS werden uitvoerig de verschillende woonlocaties onderzocht.

Tijdens de procedure van het GRUP werden twee verschillende locaties onderzocht. De bijkomende woongelegenheden zullen worden gecreëerd op de kadastrale percelen Alveringem 1ste afdeling, sectie C nummers 31R, 31S en 32C. Deze percelen zijn momenteel in private eigendom. De percelen dienen verworven te worden om het sociaal huisvestingsproject te kunnen realiseren.

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt er gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De beschikbare ruimte in Vlaanderen is schaars. Via het instrument ruimtelijke ordening wordt aan de ruimte een bestemming gegeven. De ruimtelijke ordening is de noodzakelijke voorwaarde voor elke vorm van beleid dat betrekking heeft op de bestemming van de ruimte en het gebruik van de grond. Door haar omvattend karakter is ruimtelijke ordening een geschikt instrument om te waken over de rechten die in artikel 23 van de Grondwet omschreven staan (w.o. het recht op een behoorlijke huisvesting).

Noodzaak:

Om het bindend sociaal objectief te realiseren is er nood aan 21 bijkomende woongelegenheden. In het GRUP werd de nood aan sociaal woonaanbod besproken aan de hand van het GRS Alveringem en het sociaal objectief tot 2020.

Om het GRUP uit te kunnen voeren wordt samengewerkt met de sociale huisvestingsmaatschappij IJzer en Zee. De kadastrale percelen zijn momenteel nog in privaat bezit en dienen te worden verworven.

De kadastrale percelen die deel uitmaken van het GRUP wonen vertonen een versnipperde eigendomsstructuur. Om te vermijden dat één particulier de ontwikkeling van gronden hypothekeert, worden daarom alle gronden in een onteigeningsplan opgenomen. Enkel op deze manier heeft de gemeente voldoende garanties dat de bijkomende woongelegenheden ontwikkeld zullen worden binnen een korte termijn.

De Westvlaamse Intercommunale (WVI) heeft hiervoor een ontwerp-onteygeningsplan opgemaakt.

Algemeen nut:

Het GRUP wonen geeft een oplossing aan de noodzaak voor bijkomende woongelegenheden in Alveringem. Door het creëren van 21 woongelegenheden die bestemd zijn voor sociale huisvesting wordt eveneens een oplossing gegeven aan het bindend sociaal objectief, dat in Alveringem nog niet werd bereikt.

Middels de stedenbouwkundige voorschriften binnen de afgebakende zone werd in het GRUP wonen het sociaal wonen verankerd in de “projectzone voor sociale huisvesting”.

Er wordt eveneens een beperkte wegenis aangelegd ter ontsluiting van de bijkomende woongelegenheden. Deze bijkomende wegenis krijgt na aanleg een openbaar karakter. Volgens artikel 4.3.5 van de VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen slechts verleend worden wanneer het stuk grond gelegen is aan een voldoende uitgeruste openbare weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Om te vermijden dat één of meerdere eigenaren de aanleg van deze ontsluitingsweg blokkeert, wordt een onteigeningsplan opgemaakt zodat de realisatie van de woonontwikkeling niet gehypothekeerd wordt.

Artikel 2.4.3.§1 VCRO stelt een vermoeden van algemeen nut in voor elke onteigening vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De kadastrale percelen die deel uitmaken van het GRUP vertonen een versnipperde eigendomsstructuur.

Enkel door de opname van de gronden in hun geheel in een onteigeningsplan heeft de gemeente voldoende garanties dat de vereiste bijkomende woongelegenheden conform de voorschriften van het GRUP als geheel ontwikkeld zullen worden. Conform de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP moet de projectzone als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt worden.

Deze ontwikkeling moet kunnen gebeuren zonder afhankelijk te zijn van een of meerdere eigenaar(s) die niet mee willen, waarbij tevens speculatie vermeden dient te worden. De ontwikkeling van de projectzone dient immers binnen een korte termijn mogelijk gemaakt te worden ter verwezenlijking van het bindend sociaal objectief.

De inventaris onbebouwde percelen geeft aan dat er slechts enkele bouwrijpe percelen aanwezig zijn in de deeltoren Alveringem. Deze percelen zijn allemaal solitair gelegen en komen niet in aanmerking voor een sociaal huisvestingsproject. De locatiekeuze werd tevens uitgebreid besproken in het GRUP Wonen. Om voorliggend sociaal huisvestingsproject te realiseren is het noodzakelijk om de betreffende kadastrale percelen te verwerven.

Hoogdringendheid:

De sociale huisvestingsmaatschappij is belast met de opmaak van hun subsidiedossiers om het project te verwezenlijken. Het project kan niet doorgaan indien de percelen niet verworven zijn.

De invulling van de nood aan sociaal woonaanbod en de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief tot 2020, zoals vooropgesteld in het GRS en het GRUP vereist een spoedige ontwikkeling van de projectzone. Hierbij dient onder meer rekening gehouden te worden met het opstellen, indienen en behandelen van de vergunningsaanvraag conform de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, besluitname omtrent de voorziene wegenis, etc.

Vanuit maatschappelijk oogpunt is het dringend nodig dat de moeizame vooruitgang met betrekking tot het bereiken van het sociaal objectief middels de verwezenlijking van het in het GRUP vooropgestelde project in de aangegeven projectzone voor sociaal wonen wordt verholpen. Deze beleidskeuze wordt overigens uitvoerig besproken in het GRUP.

Een onmiddellijke onteigening en inbezitneming van de percelen en perceelsgedeelten gelegen in de projectzone voor sociaal wonen die als één duurzaam, kwalitatief en ruimtelijk samenhangend geheel ontwikkeld dient te worden is derhalve onontbeerlijk ter verwezenlijking van de beleidsdoelstellingen en de verordende voorschriften van het GRUP.

Openbaar onderzoek:

Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 23 juni 2017 tot en met 7 juli 2017, werden in totaal drie bezwaarschriften ingediend door:

Willy Zoete - Nicole Mareels, De Mikke 21, 8660 Adinkerke

Nicole Zoete - Jo Thierens, Vogelenzangstraat 68, 2920 Kalmthout

Gilbert Zoete - Antoinette Mees, Nieuwstraat 68, 8690 Alveringem.

Inhoud en behandeling bezwaarschriften:

Op 23 juni 2017 lag het dossier niet ter inzage op het gemeentehuis van Alveringem, zoals aangekondigd in het aangetekend schrijven van 16-06-2017. In de namiddag werd het "dossier" (het bestand 170523JDonteigeningsplan.pdf) per e-post toegestuurd.

A: De plannen liggen continu tijdens de openingsuren ter inzage.

Het bestand 170523JDonteigeningsplan.pdf bevat geen tekstuele uitleg of nadere verklaring van het plan. Het bestand bevat slechts 1 (één) tekening, die blijkbaar dezelfde is als het plan in het oude pdf bestand, met als referentie plan-id RUP-38002-214-00001.

A: Het onteigeningsplan is volledig en bevat alle noodzakelijke elementen. Bovendien werd eveneens het RUP ter inzage gelegd.

Door deze beperkte inzagemogelijkheid hebben wij derhalve geen mogelijkheid om de onderliggende documenten ter staving van de voorgenomen onteigening na te zien, zoals bijvoorbeeld het Besluit van de Gemeenteraad tot voorlopige vaststelling. Daarmee is het gehouden openbaar onderzoek fundamenteel onwettig.

A: Het gemeenteraadsbesluit ligt eveneens steeds ter inzage.

Het onteigeningsplan moet onder andere ook duidelijk de correcte aard van het goed aangeven. Dus de rubriek op het onteigeningsplan, "aard van het goed" moet vermelden bijvoorbeeld landbouwgrond, bouwgrond etc. en de oppervlakte van de verschillende soorten goed of grond binnen ieder perceel.

Op dit onteigeningsplan staat de aard van het goed (van de grond) vaag omschreven als "weideland" (voor perceel 32C en 31S) en het perceel 31R als "bouwland".

A: De aard van het goed staat correct op het plan weergegeven.

Op basis van het gewestplan werd eind de jaren 90 (bij een toenmalige onteigening in het kader van de aanleg van de Schooldreef), door de gemeente en stedenbouw bevestigd dat de bouwzone zich uitstrekte vanaf de rooilijn van de Nieuwstraat tot 70 meter zuidwaarts in de percelen 32C, 31R en 31S. Het argument aangehaald in het RUP wonen Alveringem, dat de terrein- en perceelgegevens anno 2017 van een totaal ander detailleringsniveau zijn, gaat niet op. Zeventig meter blijft 70 meter, ook na digitalisering van die kaarten. Dit werd ook vastgelegd in het document van de onteigening in 1995 en zou ook nu in het onteigeningsplan moeten worden opgenomen.

A: Het gewestplan is hier niet meer van toepassing. De juridische bestemming van de te onteigenen percelen werd vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan dat het gewestplan vervangt. De huidige bestemming is: projectzone voor sociale huisvesting.

Kritiek op (de motieven opgenomen in de toelichtingsnota bij) het RUP heeft geen antwoord, nu dit ook ter openbaar onderzoek werd voorgelegd, en daartegen geen beroep tot nietigverklaring binnen de voorgeschreven termijn werd ingesteld.

Een ruiling van ongeveer 2 are zal worden uitgevoerd tussen perceel 31R en 32 C. In het definitieve onteigeningsplan zal dit moeten worden opgenomen.

A: Het onteigeningsplan moet in toepassing van artikel 2.4.4. §1 VCRO de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens aangeven. Vooruitlopen op een toekomstige grondruil is derhalve onmogelijk. Het onteigeningsplan bevat de actuele toestand.

Het perceel 32C heeft een oppervlakte van 8.822 m². Er zou daarvan 4.889 m² onteigend worden. Wat gebeurt er met het restgedeelte van perceel 32C (3.933 m²) ?

A: Het restgedeelte blijft eigendom van de huidige eigenaar.

In de notariële akte van 29/12/1995 - repertorium nummer 1262/95 - Dossier nummer A 38002 CG 55-6 wordt onder andere eeuwigdurende uitweg naar de Schooldreef gegarandeerd voor het perceel 32C.

A: Een uitweg wordt ook in dit plan gegarandeerd. Bovendien is een ontsluiting ten opzichte van de Schooldreef verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften sub 1.1.3.

Volgens het onteigeningsplan gebeurt de onteigening van de gronden tot zeer dicht bij de bestaande woningen en tuinen.

Indien voor scenario 2 zou worden gekozen, zou de onteigening volgens scenario 1, niet nodig zijn.

De noodzaak tot onteigenen volgens het voorliggende onteigeningsplan is dus niet aangetoond. Onteigening moet het ultieme middel zijn en blijven.

De regelgeving op de onteigeningen vereist het voldoen aan de noodzakelijkheidsvoorwaarde - de overheid die tot onteigening wil overgaan, moet uitdrukkelijk motiveren:

- wat het doel van algemeen belang is van de onteigening,
- dat het doel alleen bereikt kan worden via een onteigening,
- dat daarvoor het specifieke goed, onteigend moet worden.

Wanneer het doel waarvoor wordt onteigend ook zonder deze onteigening zou kunnen worden gerealiseerd, vindt de onteigening niet op wettige motieven plaats en is derhalve onregelmatig en onwettig. Uit geen enkel motief blijkt dat de realisatie van het RUP Wonen Alveringem niet ook kan gerealiseerd worden via het particulier initiatief.

A: Grondverwerving in der minne of via onteigening is in beide scenario's nodig.

Artikel 2.4.3.§1 VCRO stelt een vermoeden van algemeen nut in voor elke onteigening vereist ter uitvoering van de voorschriften van een RUP. De kadastrale percelen die deel uitmaken van het RUP vertonen een versnipperde eigendomsstructuur. Enkel door de opname van de gronden in hun geheel in een onteigeningsplan heeft de gemeente voldoende garanties dat de bijkomende woongelegenheden conform de voorschriften van het RUP als geheel ontwikkeld zullen worden binnen een korte termijn ter verwezenlijking van het bindend sociaal objectief. Deze ontwikkeling moet kunnen gebeuren zonder afhankelijk te zijn van een of meerdere eigenaar(s) die niet mee willen, waarbij tevens speculatie vermeden dient te worden.

Motivatie waarom er voor scenario 2 (kaart inrichtingsschets 37) moet worden gekozen en NIET voor scenario 1 (kaart inrichtingsschets 36) – Zie RUP wonen Alveringem pagina 27 en 25.

Het scenario 2 is eenvoudiger en minder duur om te realiseren. Te beginnen met de verwerving en de onteigening van de grond waarop die 21 nieuwe huizen zouden worden gebouwd. De totale kostprijs van de grond die moet onteigend worden ligt lager in geval van scenario 2 dan van scenario 1.

In geval van scenario 2 wordt het volledige stuk weiland (sectie C perceelnummer 32C000 - 8822 m²) nuttig gebruikt. Nu blijft er een los stuk achter de verkaveling liggen (rest: 3.933 m²). De eigenaar van dat weiland beschikt over een garantie van een eeuwigdurende uitweg naar de Schooldreef. Het achterliggende stuk weiland kan niet meer bereikt worden als de verkaveling volgens scenario 1 wordt uitgevoerd

In geval van uitvoering van scenario 2 is er minder grote concentratie van de nieuwe woningen. Bij scenario 1 worden de huizen zeer sterk samengedrukt in de oostelijke hoek van de verkaveling. Bij scenario 2 heeft ieder huis uitzicht op de nieuw aangelegde straat en is er voor ieder huis zicht op de open ruimte en minder bekneld gevoel bij het wonen. Er kunnen ook meer parkeerplaatsen en rustplaatsen en zitbanken in de straat enz. worden voorzien.

In geval van uitvoering van scenario 2 is de ligging van de speelweide en groenvoorziening beter en geldt als buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen.

In geval van uitvoering van scenario 2, kan er - in het kader van de verdere ontwikkeling (zoals vastgelegd in het GRS 2014) - in een latere fase aan de overkant van de nieuw aangelegde straat - parallel aan de nieuw gebouwde woningen van fase 1 van scenario 2 en parallel aan de Schooldreef - zonder veel infrastructuurkosten - een nieuwe rij huizen worden gebouwd.

In geval van uitvoering van scenario 1, is het aantal voorziene parkeerplaatsen onvoldoende voor zowel de gebruikers als voor de bezoekers van de nieuwe verkaveling.

In geval van uitvoering van scenario 1, is er een groot verschil tussen de nieuwe huizen met tuin gericht naar het zuiden en de nieuwe huizen gericht naar het noorden.

In geval van scenario 1 worden de nieuwe huizen niet alleen meer op elkaar gedrukt en geconcentreerd maar is er ook een groot verschil tussen:

- enerzijds de sociale woningen met tuin naar het zuiden gericht en zicht op de open ruimte
- anderzijds de sociale woningen met de tuin naar het noorden gericht.

Indien scenario 2 wordt gevolgd, zijn alle nieuw te bouwen sociale huizen gelijkwaardig.

In geval van uitvoering van scenario 1, wordt het zicht op het zuiden en het zicht op de open ruimte van de bestaande huizen in de Nieuwstraat en de Rozendaalstraat, volledig teniet gedaan door de huizen in de nieuwe verkaveling.

De waardevermindering van de bestaande huizen zal hierdoor groot zijn.

Bij uitvoering van scenario 1, wordt de open ruimte en het vergezicht teniet gedaan, voor de bestaande huizenrij in de Nieuwstraat en Rozendaalstraat. Bijvoorbeeld huis Rozendaalstraat 4A en de huizen Nieuwstraat 62 - 68 hebben nu zicht op open ruimte en zouden ingesloten worden en kijken op de achterkant van meerdere huizen van de verkaveling.

In sommige gevallen zou het tuinhuis van de nieuwbouwhuizen dichter staan bij de bestaande huizen dan bij de nieuwe woningen.

Ook zijn de tuinen en de vensters en de daken (ev. zonnepanelen) van de bestaande huizen naar het zuiden gericht. Door de schaduw van de nieuwe huizen en tuinhuisen, kan er bijvoorbeeld minder zonlicht worden geïncideerd.

In geval van realisatie van de verkaveling volgens scenario 1 : bij verdere uitvoering in een volgende fase van het gewestelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Alveringem, wordt volgens scenario 1 voorzien in een uitbreiding oostwaarts met opnieuw inname van het panoramisch open zicht en van het zonlicht van de bestaande woningen, gelegen in de Rozendaalstraat richting Fortem.

A: De keuze van scenario 1 staat uitvoerig vermeld in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het bezwaar betreft kritiek op het RUP en niet op het ter openbaar onderzoek voorliggende plan. De gehele projectzone voor sociale huisvesting maakt deel uit van het onteigeningsplan. De concrete beoordeling van de vergunningsaanvraag en de globale inrichtingsstudie conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden door de vergunningverlenende overheid.

Een eventuele waardevermindering van de bestaande huizen is niet relevant.

De motivatie en noodzaak tot onteigening van die specifieke grond (het specifieke goed) volgens scenario 1 is niet aangetoond. Die onteigening dient niet het algemeen belang en het doel kan bereikt worden door onteigening van andere grond.

Het valt te verwachten dat de Vlaamse Regering en de bevoegde Vlaamse Minister geen machtiging tot onteigening zal toekennen in geval van keuze voor scenario 1. Indien de minister wel een machtiging zou toekennen (wat weinig waarschijnlijk is), kan dit naderhand nog voorgelegd worden aan het oordeel van de bevoegde administratieve rechter (Raad van State).

Vermits het doel waarvoor onteigend wordt, ook zonder deze onteigening volgens scenario 1 zou kunnen worden gerealiseerd, is de onteigening volgens scenario 1 onregelmatig en dus onwettig. Wat door de bevoegde administratieve rechter en de Vrederechter zou moeten worden beoordeeld - onder andere aan de hand van de projectnota - tijdens de administratieve, dan wel gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure.

A: De verwerving van de gronden is noodzakelijk om aan de extra woonbehoefte van het bindend sociaal objectief te voldoen.

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat artikel 2.4.3.§1 VCRO een vermoeden van algemeen nut instelt voor elke onteigening vereist ter uitvoering van de voorschriften van een RUP, dat het nut van de geplande onteigening ter uitvoering van dit plan in principe niet kan worden betwist, en dat de keuze voor een globale aanpak ingevolge een versnipperde eigendomsstructuur de onteigeningsnoodzaak wettig kan verantwoorden. (RvS 26 maart 2013, nr. 222.989, randnrs. 51-55; RvS 19 april 2012, nr. 218.950, randnrs. 5.12-5.14.)

Aan dit onteigeningsplan is geen enkele schriftelijke uitleg/verklaring toegevoegd. Het gaat echter over één tekening met een summiere onteigeningstabel. Bij nader inzien is dit hetzelfde plan die reeds aanwezig was in het RUP-38002-214-00001. Dit plan werd mij reeds toegestuurd per mail door Burgemeester Liefoghe op 8 maart 2017 nadat mijn ouders, Gilbert en Antoinette Zoete-Mees een kort gesprek hadden op 7 maart 2017 omtrent de aankondiging van het RUP. Aan dit plan is intussen niets meer toegevoegd of gewijzigd.

A: Het onteigeningsplan is volledig en bevat alle noodzakelijke elementen.

In het opgemaakte onteigeningsplan namelijk in de tabel wordt het perceel 31 S vaag omschreven als weiland. Er wordt niets gespecificeerd over de aard van het goed die onteigend zou worden. De oppervlakte van de verschillende soorten grond binnen het perceel 31 S wordt ook niet vermeld.

A: Het perceel weiland zoals omschreven in de onteigeningstabel is de aard van het goed (bron: kadaster) en vermeldt het huidig gebruik. Dit is niet hetzelfde als de juridische bestemming van de grond.

Op basis van het gewestplan van eind de jaren 90 werd door de gemeente en stedenbouw bevestigd dat de bouwzone zich uitstrekte vanaf de rooilijn van de Nieuwstraat tot 70 meter zuidwaarts in al deze percelen 31R een 31S en 32C. Dit wil zeggen dat een deel van het perceel 31S in de bouwzone ligt en niet volledig weiland is. Dit werd niet vermeld in dit opgemaakte onteigeningsplan. Nochtans werd dit reeds vastgelegd in het document van de onteigening in 1995 en zou ook nu in het onteigeningsplan moeten worden opgenomen.

A: Het gewestplan is hier niet meer van toepassing. De juridische bestemming van de te onteigenen percelen werd vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan dat het gewestplan vervangt. De huidige bestemming is: projectzone voor sociale huisvesting.

De onteigening van deze gronden gebeurt zeer dicht bij de bestaande woningen gelegen in de Nieuwstraat wat zeker in de toekomst een waardevermindering te weeg zal brengen voor deze woningen. In dit onteigeningsplan wordt hiermee helemaal geen rekening gehouden.

A: Met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd rekening gehouden met de dichtheidsnormen zoals vastgelegd in de ruimtelijke structuurplannen. Met de schaarse vrije (open) ruimte dient in de toekomst zuinig worden omgesprongen wat resulteert in een inplanting dichtbij de bestaande woningen.

Het bezwaar betreft in essentie kritiek op het RUP en niet op het ter openbaar onderzoek voorliggende plan.

Het onteigeningsplan is slechts één tekening waarbij geen enkele verdere schriftelijke uitleg/verklaring gegeven wordt. Bij nader inzien is dit hetzelfde plan die reeds aanwezig was in het RUP-38002-214-00001 dat we op 7 maart 2017 bij Burgemeester G. Liefoghe ingezien en een fotokopie ontvangen hebben.

A: Het onteigeningsplan is volledig en bevat alle noodzakelijke elementen.

Het onteigeningsplan geeft niets aan over de aard van de grond. Er wordt niet vermeld of het over landbouwgrond of bouwgrond gaat die zou onteigend worden. De oppervlakte van de verschillende soorten grond binnen de percelen wordt ook niet vermeld.

In het opgemaakte onteigeningsplan wordt de grond 31 R vaag omschreven als bouwland waarvan wij, Gilbert Zoete en Antoinette Mees, eigenaar zijn.

Het perceel 31S waarvan wij, Gilbert Zoete en Antoinette Mees vruchtgebruiker zijn en onze dochter Nicole Zoete eigenaar is, wordt vaag omschreven als weideland.

A: De percelen bouw- en weiland zoals omschreven in de onteigeningstabel is de aard van het goed (bron: kadaster) en vermeldt het huidig gebruik. Dit is niet hetzelfde als de juridische bestemming van de grond.

Op dinsdag 27 juni 2017, werd door Dhr. Jan Declerck aan mij, Gilbert Zoete, uitgelegd/bevestigd dat de gronden gelegen op sectie C nummers 31R, 31S en 32C allemaal gelegen zijn in de woonzone. Onder woonzone versta ik bouwzone en ga ik ervan uit dat ook deze gronden aanzien moeten worden als bouwgrond in het onteigeningsplan. Waarom wordt er dan niet in het onteigeningsplan vermeld dat deze gronden in de woonzone liggen ?

A: In het onteigeningsplan staat vermeld dat de gronden gelegen zijn in een “projectzone voor sociale huisvesting”, die valt onder de gebiedscategorie “wonen”. Deze bestemming mag niet verward worden met het begrip “bouwgrond” dat betrekking heeft op gronden die weliswaar doorgaans gelegen zijn in woongebied maar ook aan andere voorwaarden dienen te voldoen. (bv. palen aan een voldoende uitgeruste weg).

Conclusie:

De aangehaalde elementen in de verschillende bezwaarschriften worden op een gemotiveerde wijze weerlegd.

Regelgeving

Besluit van 14 oktober 2011 van de Vlaamse regering inzake onteigeningen ten algemeen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Wet van 26 juli 1962 op de hoogdringende omstandigheden.

Wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte.

Omzendbrief BB/2011/5 betreffende het besluit van de Vlaamse regering inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Met 7 stemmen voor (Gerard Liefoghe, Jacques Blanckaert, Johan Albrecht, Gerda Butaye-Butaye, Tom Sap, Martine Desmedt-Huyghe, Herman Rombaut), 5 onthoudingen (Marc Wackenier, Philip Ameloot, Marnik Vandenbroucke, Jean-Pierre Mouton, Patrick Jacques)

Besluit

De gemeenteraad stelt het onteigeningsplan definitief vast.

GEMEENTELIJK PATRIMONIUM

3. Kosteloos gebruik 3 percelen - Ruilverkaveling Sint-Rijkers

Voorwerp en motivering

In juni 2017 zijn 3 percelen van de ruilverkaveling Sint-Rijkers overgedragen aan de gemeente. De gemeente kan de gronden niet verpachten, enkel aanbieden met een gebruiksovereenkomst, kosteloos voor maximaal één (1) jaar.

De voorwaarden van het gebruik zijn:

- Niet scheuren, dus uitsluitend graslandgebruik
- Geen grondbewerkingen
- Minimale bemesting

Deze randvoorwaarden moeten in de komende jaren nog verder uitgewerkt worden in een nog op te stellen beheerplan. In de loop van 2018 zullen de percelen door het ruilverkavelingscomité ingezaaid worden (tz de delen waar nu nog akkerland is) en waar nodig voorzien van een nieuwe weide-afsluitingen en poorten. In de volgende jaren zullen ook een aantal, nog te ontwerpen, inrichtingswerken uitgevoerd worden in functie van het visualiseren van bepaalde archeologische zaken. Dit aspect moet nog verder geconcretiseerd worden.

Het gaat over de volgende percelen (oude nummers):

1. Papestraat 4° afdeling, sectie A delen van 137, 138, 139A, 141, 142B en 144A:
2. Papestraat 4° afdeling, sectie A, 22.
3. Klarewal 1° afdeling, sectie C, delen van 236, 246A, 248A, 245, 244, 237.

Het CBS stelt voor om de gebruiksovereenkomst aan te bieden met bovenstaande contractvoorwaarden:

Site voormalige kerk Sint-Rijkers: Laatste gebruiker. Nieuw nummer 788A. Met uitsluiting van de smalle strook onderaan.

Site voormalige pastorie Sint-Rijkers + smalle strook tussen weide en Papestraat, motivatie - laatste gebruiker. Nieuw nummer 791A.

Site Klarewal: Motivatie - gebruiker van het grootste deel. Nieuw nummer 1688A.

Regelgeving

Gemeentedecreet van 15 juli 2005 art. 43 §2 12° en art. 57 §3 8° [c].

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De percelen in kosteloos gebruik aan te bieden. De gebruiksovereenkomst af te sluiten voor één jaar. Het contract volgt het model van de VLM met de contractvoorwaarden (Niet scheuren, dus uitsluitend graslandgebruik - Geen grondbewerkingen - Minimale bemesting) en de toekomstige randvoorwaarden.

Wouter Accou
secretaris

Gerard Liefoghe
burgemeester-voorzitter