

Zitting van 28 januari 2021

Bekendmaking volgens art. 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Het gemeenteraadsbesluit van 28 januari 2021 over:

DEFINITIEVE VASTSTELLING ONTEIGENINGSPLAN GRUP WONEN

Voorwerp en motivering

Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

1. Perceel gelegen Alveringem, AFD 1, Sectie C, dv. nr. 1857 D, weiland met een totale oppervlakte van 8567 m² en te onteigenen oppervlakte van 4651 m², in volle eigendom toebehorende aan ZOETE Willy en MAREELS Nicole, wonende te 8660 De Panne, De Mikke 21;
2. Perceel gelegen Alveringem, , AFD 1, Sectie C, dv. nr. 1861 C, bouwland met een totale oppervlakte van 11904 m² en te onteigenen oppervlakte van 3244 m², in volle eigendom toebehorende aan ZOETE Nicole, wonende te 2920 Kalmthout, Vogelenzangstraat 68 en ZOETE Gilbert, wonende te 8690 Alveringem, Nieuwstraat 68;
3. Perceel gelegen Alveringem, AFD 1, Sectie C, dv. nr. 30 C4, huis, met een totale oppervlakte van 1596 m² en te onteigenen oppervlakte van 918 m², in volle eigendom toebehorende aan ZOETE Gilbert en MEES Antoinette, wonende te 8690 Alveringem, Nieuwstraat 68;
4. Perceel gelegen Alveringem, AFD 1, Sectie C, dv. nr. 30 D4, huis, met een totale oppervlakte van 478 m² en te onteigenen oppervlakte van 227 m², in volle eigendom toebehorende aan ZOETE Gilbert en MEES Antoinette, wonende te 8690 Alveringem, Nieuwstraat 68;
5. Perceel gelegen Alveringem, AFD 1, Sectie C, dv. nr. 31T, huis, met een totale oppervlakte van 1075 m² en te onteigenen oppervlakte van 202 m², in volle eigendom toebehorende aan ZOETE Willy en MAREELS Nicole, wonende te 8660 De Panne, De Mikke 21;

Totaal te onteigenen oppervlakte grond: 9242 m²

De onteigenende instantie

De onteigenende overheid is de gemeente Alveringem, waarvan het gemeentehuis gevestigd is te 8690 Alveringem, Sint-Rijkersstraat 19.

Rechtsgrond voor de onteigening

Artikel 6,1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, bepaalt dat de gemeenten bevoegd zijn om tot onteigening over te gaan.

Artikel 7 derde lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet bepaalt dat de gemeenten tot onteigening kunnen overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

Artikel 2.4.3 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen door onteigening ten algemenen nutte kan tot stand worden gebracht.

Het besluit van de Gemeenteraad van 28 mei 2020 tot voorlopige vaststelling 'Onteigeningsplan GRUP Wonen'.

Artikel 56 §1 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Volgende documenten werden als bijlagen bij huidig besluit gevoegd:

1° het onteigeningsplan conform artikel 11 van het Vlaams Onteigeningsdecreet;

2° de projectnota conform artikel 12;

3° het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek;

Omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

Naar luid van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 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 (waaronder het recht op behoorlijke huisvesting).

De gemeenteraad verleende in zitting van 23 februari 2017 definitieve goedkeuring aan het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan (GRUP) 'wonen'. Het besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 16 mei 2017 en werd van kracht op 30 mei 2017.

Het GRUP 'Wonen' werd opgemaakt in uitvoering van de bindende bepalingen van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan (GRS). Bij 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 uitvoering de verschillende woonlocaties onderzocht.

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

Tijdens de totstandkoming van het GRUP 'Wonen' werden twee verschillende locaties onderzocht. Er werd geopteerd om de bijkomende woongelegenheden te creëren op de kadastrale percelen Alveringem 1^{ste} Afdeling Sectie C nummers 30C4, 30D4, 31T, 1857D en 1861C. Deze percelen zijn in private eigendom. De percelen moeten worden verworven om het sociaal huisvestingsproject te kunnen realiseren.

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. Om voorliggend sociaal huisvestingsproject te realiseren is het noodzakelijk om de betreffende kadastrale percelen te verwerven. Daarenboven dient de noodzakelijke wegenis te worden aangelegd ter ontsluiting van het woonproject.

Om het sociaal woonproject te realiseren werd door de gemeente een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de Woonmaatschappij IJzer en Zee.

Omschrijving en motivering van de onteigeningsnoodzaak

Teneinde de - voor het hogervermelde sociaal woonproject - betrokken percelen te verwerven, werd door het college van burgemeester en schepenen vruchteloos diverse onderhandelingspogingen ondernomen met de betrokken eigenaars.

Alvorens tot een onteigeningsprocedure te beslissen heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 13 mei 2019 Meester Bart Bronders, advocaat, aangesteld als onderhandelaar als laatste poging om tot een minnelijke verwerving te kunnen overgaan.

Meester Bronders heeft op 26 augustus 2019 een verslag opgesteld waarin hij concludeert dat er geen verdere onderhandelingen mogelijk zijn en waarin hij het gemeentebestuur adviseert om de administratieve procedure in gang te zetten. Dit verslag werd ook per aangetekende zending toegezonden aan de betrokken eigenaars.

Wegens achtereenvolgens een foutief percelenplan van de ruilverkaveling - waartoe de betrokken percelen behoren - en een geplande onderlinge ruiling tussen de verschillende eigenaars werd het onteigeningsplan en schattingsverslag geactualiseerd aan de huidige toestand. Tot op heden is een minnelijke verwerving niet mogelijk gebleken.

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.

Er wordt eveneens noodzakelijke 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.

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft in opdracht van de gemeente een ontwerp onteigeningsplan opgemaakt.

Landmeter Jan Maes heeft een geactualiseerd schattingsverslag opgemaakt.

De dienst omgeving heeft een projectnota opgemaakt, die integraal bij het huidig besluit wordt gevoegd.

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de voorlopige vaststelling 'Onteigeningsplan GRUP Wonen' aangenomen.

Openbaar onderzoek – ingediende bezwaren - weerlegging

Er werd een openbaar onderzoek gehouden vanaf 9 oktober 2020 tot en met 7 november 2020 over het voorlopig 'Onteigeningsplan GRUP Wonen'. Het openbaar onderzoek werd conform het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut bekend gemaakt en aan elke eigenaar per aangetekende brief van 25.9.2020 ter kennis gebracht.

Er werden drie bezwaarschriften tijdig ontvangen:

- (a) door de Heer Willy Zoete en Mevrouw Nicole Mareels;
- (b) door de Heer Gilbert Zoete en Mevrouw Antoinette Mees;
- (c) door Mevrouw Nicole Zoete en de Heer Johan Tierens;

De bezwaren worden gezamenlijk behandeld en als volgt beoordeeld:

(1) (a) Het gemeenteraadsbesluit kwam tot stand op basis van verkeerde, onvolledige, onjuiste en foutieve informatie.

Er kan niet worden ingezien waarom het voorlopig vastgestelde 'Onteigeningsplan GRUP Wonen', zoals aangenomen op de gemeenteraadszitting van 28 mei 2020, werd aangenomen op basis van onjuiste of verkeerde informatie. Het besluit werd overigens met 8 stemmen voor en 5 onthoudingen aangenomen.

(2) (a) Op basis van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'deelplan Alveringem' kan geen poging tot onteigening of een onteigeningsbesluit worden genomen om de getroffen percelen te onteigenen om reden:

- de WVI heeft een ruimtelijk uitvoeringsplan gemaakt dat niet in overeenstemming is met de gemeenteraadsbeslissing;*
- Het GRUP werd aanvaard zonder dat de gemeenteraadsleden voldoende en volledig werden geïnformeerd;*
- Het betrokken GRUP is een ruimtelijk uitvoeringsplan met inrichtingsschets maar zonder inrichtingsplan en zonder onteigeningsplan;*
- Er moet worden gekozen voor een evenredige en rechtszekere basis, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteiten;*
- de plenaire vergadering van 30 juni 2016 en de adviezen betreffende het GRUP zijn onvolledig en voorlopig. De drie eigenaars werden niet op de hoogte gebracht van de vergadering;*
- de volledige procedure bij het tot stand komen van dat GRUP werd achter de rug en buiten weten van de eigenaars gevoerd en zonder ook maar enige kennisgeving aan de drie eigenaars;*

Het voorlopig onteigeningsplan werd opgesteld in overeenstemming met de stedenbouwkundige opties en bindende bepalingen zoals voorzien door het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen – deelplan 1 Alveringem'.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen' werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 februari 2017 en is in voege getreden op 30 mei 2017. Hiertegen werd geen vernietigingsberoep ingediend, zodat deze als definitief en rechtsgeldig dient te worden beschouwd.

De gemeenteraad kan alleen rekening houden met dit Gemeentelijk RUP. De kritiek – op de totstandkoming van het betrokken RUP – is niet langer relevant en laattijdig.

(3) (a-b-c) De gemeente kan niet optreden als onteigende instantie want de gemeenteraad heeft hiertoe geen habilitatie. Het GRUP wonen, deelplan Alveringem' bepaalt dat er onteigend moet worden op basis van een specifieke rechtsgrond door de Woonmaatschappij IJzer en Zee, zodat de gemeenteraad op basis van artikel 7, al. 4 van het onteigeningsdecreet niet bevoegd is;

Artikel 6, 1° Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (hierna Onteigeningsdecreet) habiliteert de gemeenten om tot onteigening over te gaan. Artikel 7 derde lid Onteigeningsdecreet bepaalt dat de gemeenten tot onteigening kunnen overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake respectievelijk de gemeentelijke en de provinciale aangelegenheden. Naar luid van artikel 2.4.3. §1 VCRO kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht. Er is dus habilitatie. De gemeenteraad is bevoegd om het definitief onteigeningsplan vast te stellen.

(4) (a -b-c) Het onteigeningsdoel is niet in overeenstemming met het 'GRUP wonen, deelplan Alveringem'; het doel van de onteigening is het verwerven van privégrond die na omzetting dan verkocht zou worden als bouwgrond in kavels. Er wordt geen rekening gehouden met de

ruimtelijke draagkracht en gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. De kans dat er een omgevingsvergunning zal kunnen worden bekomen, om huizen te bouwen volgens scenario 1 (van het GRUP Wonen) wordt niet aangetoond. Er wordt dus niet bewezen dat het onteigeningsdoel zal kunnen worden gerealiseerd.

Dit bezwaar kan niet worden bijgetreden. De voorgenomen onteigening ter verwezenlijking van de planologische bestemming (projectzone voor sociale huisvesting) van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen', kan enkel wanneer de gemeente alle percelen gelegen binnen de projectzone kan verwerven. De kadastrale percelen die deel uitmaken van de projectzone vertonen een versnipperde eigendomsstructuur. Alleen door de algehele verwerving, desnoods middels onteigening, heeft de gemeente voldoende garanties dat de projectzone kan worden gerealiseerd. De realisatie van de projectzone dient een sociaal woonaanbod te verzekeren conform de stedenbouwkundige voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen', met name als één samenhangend ruimtelijk geheel. Deze ontwikkeling dient te gebeuren zonder afhankelijk te zijn van een of meerdere eigenaars zodat speculatie kan worden vermeden.

Naar aanleiding van de totstandkoming van het gemeentelijk RUP 'Wonen' werd uitvoerig de stedenbouwkundige opties onderzocht en werd de goede ruimtelijke ordening vastgesteld. Het onteigeningsplan wordt ter realisatie van het 'deelplan 1 Alveringem' van het gemeentelijk RUP 'Wonen' vastgesteld. Het is niet vereist vooraleer een onteigeningsplan definitief wordt aangenomen dat er ook al een omgevingsvergunning nodig is voor het verkavelen.

Er kan niet worden ingezien, gelet op de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken RUP, waarom geen omgevingsvergunning zou kunnen worden verkregen. Na verwerving van de projectzone, kan deze op korte termijn worden gerealiseerd.

(5) (a-b-c) Het doel van de onteigening is niet wettelijk; de onteigening is gericht om het verwerven van grond tegen een lage prijs, om achteraf die privégrond als bouwgrond te verkopen en de getroffen gronden worden ten onrechte voor onteigening gekozen. De omschrijving van het onteigeningsdoel heeft geen werkelijk inzicht waarom het verregaande middel van de onteigening wordt ingeroepen. Er is geen noodzakelijkheid.

De gemeenteraad kan dit bezwaar niet gegrond bevinden. Het onteigeningsplan wordt vastgesteld ter verwezenlijking van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen'. De verwezenlijking van de planologische bestemming (projectzone voor sociale huisvesting) van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen' kan enkel wanneer de overheid alle percelen gelegen binnen de projectzone kan verwerven. De kadastrale percelen die deel uitmaken van de projectzone vertonen een versnipperde eigendomsstructuur.

De getroffen eigenaars zullen in geval van onteigening vergoed worden overeenkomstig de decretale bepalingen. Daarenboven zal na vaststelling van het definitief onteigeningsplan nogmaals gepoogd worden tot minnelijke verwerving over te gaan.

(6) (a) Er wordt geen rekening gehouden met gewestplanbestemming van de getroffen gronden.

Volgens artikel 63 § 1 Onteigeningsdecreet wordt als er ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onteigend, bij het bepalen van de waarde van het onteigende onroerend goed of zakelijk recht geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of de waardevermindering die voortvloeit uit de voorschriften van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, ongeacht wie de onteigenende overheid is.

Er kan niet worden ingezien waarom geen correcte voorafgaande vergoeding zou worden bepaald.

(7) (a) Het onteigeningsplan werd niet opgemaakt op basis van een opmetingsplan waar per perceel de verschillende zones zijn aangeduid.

Het onteigeningsplan werd volgens de decretale vereisten opgemaakt. Het bezwaar kan niet worden bijgetreden.

(8) (a-b) De projectzone moet conform de stedenbouwkundige voorschriften worden ingericht. Het louter ontwerpend onderzoek is geen concreet inrichtingsplan- of verkavelingsplan. De projectnota moet een definitief gunstig advies van het departement Omgeving omvatten, zo niet kunnen er geen huizen worden gebouwd.

Er werd aan de gemeenteraadsleden geen informatie verschaft over de totale geraamde kostprijs van het project in zijn geheel en het deel dat daarvan moet worden betaald door de gemeente. De overeenkomst tussen de Gemeente en de Woonmaatschappij IJzer en Zee is in feite een sui generis overeenkomst en garandeert niet dat er ook sociale huizen zullen worden gebouwd.

Het geactualiseerd schattingsverslag is vals, zodat de gemeenteraadsleden verkeerd werden ingelicht.

In de projectnota wordt niet vermeld dat er voor de verwerving van de projectgrond slechts een budget van 100.000 euro is voorzien in de gemeentebegroting 2019.

De Gemeente zal de aanleg van de wegenis met gescheiden rioleringsstelsel en de aanleg van nutsvoorzieningen zelf uitvoeren en bekostigen. Wat de geraamde kostprijs hiervan is wordt niet vermeld.

Het is voor de definitieve vaststelling van een onteigeningsplan niet vereist dat er reeds een omgevingsvergunning voor een verkaveling is bekomen. Het onteigeningsplan steunt op het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, dat van toepassing zal zijn voor alle aanvragen voor volgende omgevingsvergunningen. Er is geen noodzaak aan een voorafgaand definitief gunstig advies van de afdeling omgeving, voor het onteigeningsplan dat ter realisering van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt genomen.

De gemeente heeft de nodige kredieten (€ 110.000) voorzien voor de onteigening en om de wegenis, riolering en nutsleidingen aan te leggen. Dit betreffen uiteraard ramingen. Het is niet vereist voor de vaststelling van het definitief onteigeningsplan dat de exacte kostprijs (hetgeen ook onmogelijk is) reeds zou gekend zijn.

Er is geen enkele reden om aan te nemen en dit wordt ook niet concreet aangetoond waarom de gemeenteraadsleden niet met kennis van zaken hebben kunnen oordelen over het voorlopig onteigeningsplan.

Het geactualiseerd schattingsverslag is correct opgesteld, maar blijft een schattingsverslag dat als basis zal dienen voor latere onderhandelingen en het uitbrengen van een bod. Het staat de onteigenden steeds vrij de onjuistheid van dit verslag in vraag te stellen, zonder het daarom van valsheid te betichten. Bij gebrek aan minnelijke verwerving zal uiteindelijk een deskundige die wordt aangesteld door de Vrederechter, en de Vrederechter, dan wel de Rechtbank van Eerste Aanleg in geval van beroep, de onteigeningsvergoeding vaststellen.

Het bezwaar wordt niet bijgetreden.

(9) (a-b) De projectnota bevat geen projectplan.

De projectnota omvat een beschrijving van het project met opgave van de te realiseren werken. Het bestemmingsplan 'Deelplan 1: Alveringem' van het GRUP 'Wonen' duidt de projectzone aan voor sociale huisvesting en de indicatieve aanduiding van de ontsluiting van deze zone. Er is dus wel degelijk een projectplan. Een projectplan dient nog niet gedetailleerd te zijn. De projectnota laat in elk geval toe om eventueel een verzoek tot zelfrealisatie in te schatten. Het bezwaar wordt niet bijgetreden.

(10) (a) Realisatie: Er is geen overleg geweest met de private actoren. Het blijkt niet dat het GRUP Wonen deelplan Alveringem niet kan gerealiseerd worden via het particulier initiatief. De mogelijkheid tot realisatie wordt niet aangetoond in het onteigeningsbesluit. De projectnota voldoet niet aan artikel 12 Onteigeningsdecreet.

Er zijn diverse pogingen geweest tot onderhandelingen. Dat de bezwaarindieners (a) het niet eens is met de minnelijk geboden verweringsprijs is zijn goed recht, maar maakt het onteigeningsplan daarom niet onwettig. De onteigeningsvergoeding zal nog het voorwerp uitmaken van een discussie in de gerechtelijke fase van de onteigening. Er werd geen voorstel tot zelfrealisatie ontvangen.

(11) (a) De wettelijk of decretaal verplichte adviezen zijn niet terug te vinden, waarbij wordt gewezen op het gemeentelijk RUP Wonen.

Ter weerlegging van dit bezwaar wordt verwezen naar de weerlegging onder bezwaar 2.

(12) (a-b) Het schattingsverslag is onaanvaardbaar en onwettig, want er dient een billijke vergoeding te worden voorzien en uitbetaald. Het schattingsverslag wordt verworpen.

Er wordt niet concreet aanneembaar gemaakt waarom het schattingsverslag onaanvaardbaar en onwettig zou zijn. Het staat de bezwaarindieners vrij om het met de voorgestelde schatting niet eens te zijn, maar dat maakt het definitief vast te stellen onteigeningsplan niet onwettig.

(13) (a) Het is niet duidelijk op hoeveel grond een planbatenheffing zal moeten worden betaald.

De planbaten vormen geen element in de onteigeningsvergoeding, nu in casu bij het bepalen van de waarde van het onteigende onroerend goed of zakelijk recht geen rekening gehouden zal worden met de waardevermeerdering of de waardevermindering die voortvloeit uit de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bezwaar is ongegrond.

(14) Waardevermindering van het overblijvend deel. In toepassing van artikel 74 van het onteigeningsdecreet vragen we dat de onteigende instantie de constructie (Rozendaalstraat 4A) en het niet-onteigend deel van de eigendom zal overnemen.

De vraag tot overname van de constructie (woning) is ongegrond gezien eigenaars van constructies waarvan maar een gedeelte wordt onteigend van de onteigenende instantie de overname van het niet-onteigende gedeelte van de constructie kunnen eisen, op voorwaarde dat de onteigening:

1° de afbraak van een gedeelte noodzakelijk maakt;

2° de instandhouding van het niet-onteigende gedeelte in het gedrang brengt;

hetgeen in casu klaarblijkelijk niet het geval is.

Ook op de vraag naar de overname van het niet-onteigend deel kan momenteel niet worden ingegaan. De eigenaars van een grond waarvan maar een gedeelte wordt onteigend, kunnen de overname van de grond in zijn geheel eisen op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar, hetgeen in casu niet het geval is. Er wordt niet verduidelijkt waarom de restpercelen geen reële waarde meer zouden hebben voor de bezwaarindieners. Daarenboven kan een dergelijk verzoek nog steeds het voorwerp uitmaken van de minnelijke onderhandelingen en kan deze overname nog worden geëist terloops de gerechtelijke onteigening, indien daartoe redenen zijn.

(15) (a-b-c) Er wordt een schadeloosstelling gevraagd voor de kosten die de bezwaarindieners hebben moeten maken in verband met de herhaalde onteigeningspogingen.

Er kan slechts rekening worden gehouden met de huidige onteigeningsprocedure. De onteigening kan slechts mits een billijke voorafgaande vergoeding. In het kader van een gerechtelijke onteigening zal desgevallend een rechtsplegingsvergoeding kunnen worden

toegekend, tot dekking van de kosten van rechtsbijstand. Dit is overigens geen bezwaar tegen het onteigeningsplan, zodat het alleen al op die reden dient te worden afgewezen.

Regelgeving

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet.

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

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

BESLUIT

Met 10 stemmen voor (Dries Decorte, Gerard Liefoghe, Jacques Blanckaert, Sylvie Thieren, Johan Albrecht, Karolien Avonture, Gerda Butaye, Ignace Decroos, Charlotte Vereecke, Gerda Gheeraert), 7 stemmen tegen (Philip Ameloot, Jean-Pierre Mouton, Bart Coppein, Emma Breyne, Bart Niville, Astrid Dewilde, Ann Dewaele)

De bezwaren ingediend tegen het voorlopig vastgestelde 'Onteigeningsplan GRUP Wonen' worden verworpen.

Het 'Onteigeningsplan GRUP Wonen' wordt definitief aangenomen. Bij het definitief onteigeningsbesluit worden als bijlage gevoegd:

1. het 'Onteigeningsplan GRUP Wonen'
2. de projectnota
3. het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit werden tijdens het openbaar onderzoek.

Belast het college van burgemeester en schepenen met de bekendmaking van het besluit en de kennisgeving ervan aan de eigenaars van de te onteigenen onroerende goederen.

Bepaalt dat voor de gerechtelijke onteigening wordt ingezet, toch nog een onderhandelingspoging wordt ondernomen om de minnelijke verwerving van de te onteigenen percelen te bekomen, en dit gedurende een minimumperiode van één maand na de betekening van het definitief onteigeningsbesluit aan de betrokken eigenaars.

Dit reglement/deze verordening wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente vanaf 8 februari 2021.

Je kan inzage krijgen in het besluit op eenvoudig verzoek via algemeendirecteur@alveringem.be of 058 28 88 81.

Op <https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/klachtenwegwijzer> vind je alle nodige info voor het indienen van een klacht tegen een beslissing.

Wouter Accou
algemeen directeur

Gerard Liefoghe
burgemeester