

VERSLAG VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK DE GEMEENTERAAD:

Er werd een openbaar onderzoek gehouden vanaf 9 oktober 2020 tot en met 7 november 2020. 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 rioleringssysteem 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 bezwaarindiener (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-onteiend 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-onteiende 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-onteiende gedeelte in het gedrang brengt;

hetgeen in casu klaarblijkelijk niet het geval is.

Ook op de vraag naar de overname van het niet-onteiend 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-onteiende 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 bezwaarindiener heeft 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.