

PROJECTNOTA BIJ HET VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT IN UITVOERING VAN HET

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'WONEN' DEELPLAN ALVERINGEM

Door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de deelgemeente Alveringem weerhouden als woonkern.¹ Om het woonprogramma te realiseren werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan geopteerd om de bijkomende woongelegenheden te realiseren op de locatie gelegen tussen de Schooldreef, Hoogstraat en de Rozendaalstraat.² Bij de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de woonprogrammatie vastgelegd op 21 bijkomende woongelegenheden allen onder de vorm van sociale huisvesting.

Naar aanleiding van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'WONEN' werd voor de voormelde ontwikkelingslocatie ontwerpend onderzoek verricht, waarbij werd gekozen voor de optie waarbij de woningen worden ingeplant op een west-oost gerichte as, achterliggend aan de bestaande bebouwing langs de Nieuwstraat-Rozendaalstraat.³



¹ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Alveringem, goedgekeurd bij Beslissing van de Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen op 8 oktober 2015

² Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Alveringem, blz.164 e.v.

³ Zie Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'WONEN' van 23 februari 2017, bekendmaking B.S., 16.5.2017; blz. 22 e.v.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen' wordt dit doorvertaald in een projectzone voor sociale huisvesting met indicatieve aanduiding van de ontsluitingsinfrastructuur en aantakking op de Schooldreef.

De zone voor speelgroen wordt aangeduid middels een overdruk en er wordt een minimale oppervlakte van 2000 m² opgelegd via de stedenbouwkundige voorschriften.

Na het lokaal woonoverleg werd het woonaanbod voor de projectzone vastgelegd op 6 huurwoningen en 15 koopwoningen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen' werd definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op 23 februari 2017 en is in voege getreden op 30 mei 2017.

Het onteigeningsplan met bijhorende onteigeningstabel dat gelijktijdig met het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan werd vastgesteld, werd om procedurele redenen ingetrokken door de Gemeenteraad op 31 mei 2017.

Het nieuw onteigeningsplan werd vastgesteld ter zitting van 25 januari 2018.

Op 25 oktober 2018 werd het onteigeningsplan ingetrokken om reden dat de onteigenende overheid vermeld op de plannen (Woonmaatschappij IJzer en Zee) niet overeenstemde met de aanvrager die de machtiging tot onteigening heeft ingediend bij de Vlaamse minister (gemeentebestuur).

Voorwerp van de onteigening

1. gemeente Alveringem, AFD 1, Sectie C, 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. gemeente Alveringem, , AFD 1, Sectie C, 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. gemeente Alveringem, AFD 1, Sectie C, 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. gemeente Alveringem, AFD 1, Sectie C, 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. gemeente Alveringem, AFD 1, Sectie C, 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 onteigende overheid is de Gemeente Alveringem.

Noodzaak tot onteigening

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 algemenen nutte tot stand worden gebracht.

De voorgenomen onteigening ter 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. 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.

Daarenboven is vanuit maatschappelijk oogpunt een spoedige ontwikkeling geboden ter invulling van de nood aan sociaal woonaanbod en de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief tot 2020.

De Gemeente heeft een samenwerkingsakkoord met de Sociale Woonmaatschappij IJzer en Zee, die belast is met de opmaak van de subsidiedossiers om het project te verwezenlijken. Het project waarvan de uitvoering wordt toevertrouwd aan de Sociale Woonmaatschappij kan enkel doorgaan indien alle percelen binnen het projectgebied verworven zijn.

Pogingen door het College van Burgemeester en Schepenen om de betrokken gronden minnelijk te verwerven bleven vruchteloos.

Beschrijving van het project

Het project omvat de inrichting van een projectzone voor sociale huisvesting te Alveringem, in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen'.

Het project omvat:

- de aanleg van wegenis met gescheiden rioleringsstelsel;
- de aanleg van nutsvoorzieningen
- het bouwen van 21 sociale woningen door de Sociale Huisvestingsmaatschappij IJzer en Zee waarvan 6 huurwoningen en 15 koopwoningen

- de aanleg van een groene ruimte voor zacht recreatief medegebruik voor de bewoners van de wijk met waterbeheersingsfunctie.

Dit alles conform de stedenbouwkundige voorschriften van het Gemeentelijk RUP 'Wonen'.

Realisatietermijn

De realisatietermijnen zijn momenteel nog niet gekend en hangen af van de onteigeningsprocedure en de toekenning van de subsidie van de Vlaamse Overheid voor het bouwen van de sociale woningen alsmede de termijn voor de toekenning van de omgevingsvergunning tot verkavelen en tot bouwen. Het subsidiedossier zal worden ingediend door de Woonmaatschappij. De realisatie zal evenwel zo snel mogelijk gebeuren.

Realisatievoorwaarden

De cruciale realisatievoorwaarde voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de sociale projectzone in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Wonen' is de verwerving van alle grondpercelen binnen de projectzone, indien het kan door onderhandeling en minnelijke verwerving, desnoods door onteigening.

De Gemeente heeft de nodige kredieten voorzien voor de onteigening en om de wegenis, riolering en nutsleidingen aan te leggen.

De Woonmaatschappij IJzer en Zee bekostigt de opmaak van de bouwplannen, de vergunningsaanvragen en na het bekomen van de nodige omgevingsvergunning de bouw van de woningen. De Woonmaatschappij IJzer en Zee kan hierbij beroep doen om subsidies van de Vlaamse Overheid.

Beheersmodaliteiten

De wegenis met bijhorende nuts- en groenvoorzieningen wordt na definitieve oplevering overgenomen voor opname in het openbaar domein.

De Woonmaatschappij IJzer en Zee staat in voor de toewijzing van de sociale huurwoningen conform de bestaande regelgeving.

De Woonmaatschappij IJzer en Zee staat in voor het opstellen van de verkoopvoorwaarden voor de koopwoningen en de toewijzing van de woningen aan het geïnteresseerd publiek, conform de geldende regelgeving.