

Uittreksel uit het notulenboek Gemeenteraad van donderdag 21 september 2017 - openbare zitting

Aanwezig:

Eric Denys, voorzitter

Jan de Keyser, burgemeester

Els Roelof, Christine Beke, Franky De Jonghe, Martin Vanhollebeke, Delphine Roels, schepenen

Luc Vanparys, Patrick De Groote, Katrien Wydhooge, Miguel Chevalier, Dieter Van Parys, Geert

Vercruyce, Geert Pyfferoen, Dirk Desmet, Chantal Rogiers, Ann Vander Bauwede, Marc Trancez, Tom

Landschoot, Liliane De Baene, Leen Gernaey, Leonard Deknock, Stefaan Bollaert, Filip Wybo, Thomas

Delputte, gemeenteraadsleden

Jan Compernot, gemeentesecretaris

Sebastian Vande Ginste, OCMW-voorzitter - schepenen

Aanvragen van een onteigeningsmachtiging bij de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, voor de realisatie van inneming 4 op het onteigeningsplan ter uitvoering van het RUP Albrecht Rodenbachstraat

De Gemeenteraad

1. Bevoegdheid

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005, in het bijzonder artikel 42, § 1

2. Rechtsbronnen en adviezen

- Grondwet, in het bijzonder artikel 16
- Wet van 27 mei 1870 over de vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemenen nutte
- Wet van 26 juli 1962 over de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, in het bijzonder artikel 2.4.3
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 over onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen
- Gemeenteraadsbesluit van 23 april 2015 over de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan Albrecht Rodenbachstraat met inbegrip van bijhorend onteigeningsplan
- Gemeenteraadsbesluit van 17 maart 2016 over de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan Albrecht Rodenbachstraat met inbegrip van bijhorend onteigeningsplan

3. Feiten en argumenten

Algemene toelichting

Op 17 maart 2016 stelde de Gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Albrecht Rodenbachstraat definitief vast, samen met het bijhorende onteigeningsplan. Met dit plan wordt ruimte voorzien voor de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein, in de zone tussen de Albrecht Rodenbachstraat, de Kwadeplassstraat en de Emiel Welvaartstraat. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd door twee ontwikkelaars: de West-Vlaamse Intercommunale WVI en projectontwikkelaar Global Estate Group.

Bij de totstandkoming van het RUP Albrecht Rodenbachstraat werd nadrukkelijk aandacht besteed aan het comfort van de omwonenden, onder meer door de aanleg van een groenbuffer met een breedte van twintig meter en een vier meter hoge talud. Ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein voorziet het RUP ruimte voor de ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen.

Het RUP legt op dat het zuidelijke gedeelte van het nieuwe bedrijventerrein en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met de Albrecht Rodenbachstraat moeten worden verbonden door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. Het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein sluit via 't Zwarte Gat aan op de Brugsestraat.

Aanleiding voor dit agendapunt

Voor de aanleg van bovenvermelde ontsluitingsweg is het noodzakelijk om een perceel weiland langs de Albrecht Rodenbachstraat aan te kopen. Het perceel heeft een totale kadastrale oppervlakte van 1395 m² en staat kadastraal bekend als Oostkamp, 1^e afdeling, sectie I, nr. 0251B.

Het perceel werd als inneming 4 opgenomen in het onteigeningsplan dat samen met het RUP Albrecht Rodenbachstraat werd vastgesteld. Gemeente Oostkamp werd voor deze inneming aangeduid als onteigenende macht.

Voor de realisatie van inneming 4 blijkt het nu effectief noodzakelijk om met onteigening bij hoogdringendheid te werken. Daarom moet de Gemeenteraad beslissen over de aanvraag van een onteigeningsmachtiging bij de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, die hiervoor bevoegd blijft totdat het nieuwe Onteigeningsdecreet van 24 april 2017 in werking treedt. Deze machtiging is een noodzakelijke vereiste om de gerechtelijke fase van de onteigening op te kunnen starten.

In het vervolg van dit agendapunt wordt deze beslissing grondiger toegelicht en gemotiveerd, conform de wettelijke bepalingen hierover.

Rechtsgrond

Artikel 2.4.3, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat iedere verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kan worden gebracht. Dit artikel biedt dan ook een duidelijke rechtsgrond voor de voorgenomen onteigening, die kadert in de realisatie van het RUP Albrecht Rodenbachstraat.

Motivering

Voor onteigeningen ten algemene nutte en met hoogdringendheid wordt op drie punten om expliciete motivering gevraagd: het algemeen nut, de noodzaak en de hoogdringendheid.

1. Algemeen nut

Onteigening is enkel aanvaardbaar als dit de gemeenschap ten goede komt. In dit geval kadert de onteigening in de aanleg van een ontsluitingsweg, en ruimer bekeken in de realisatie van het RUP Albrecht Rodenbachstraat. De onteigening gebeurt dus om een nieuw lokaal bedrijventerrein en in een latere fase een nieuwe zone voor gemeenschapsvoorzieningen te kunnen ontwikkelen.

Hieruit blijkt duidelijk dat de voorgenomen onteigening het algemeen nut dient. Het nieuwe bedrijventerrein creëert immers nieuwe werkgelegenheid en biedt een antwoord op de behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. De realisatie van het RUP Albrecht Rodenbachstraat zal met andere woorden een onmiskenbaar positief effect hebben op de economische ontwikkeling en de welvaart in Oostkamp. De ontwikkeling van een

nieuwe zone voor gemeenschapsvoorzieningen zal bovendien positief bijdragen aan de levenskwaliteit van de Oostkampenaren.

Het hierboven aangehaalde artikel 2.4.3, § 1 van de VCRO toont bovendien aan dat onteigening voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van het decreet zelf geacht wordt van algemeen nut te zijn.

2. Noodzaak

De onteigening moet noodzakelijk zijn. Dit houdt in dat de voorgenomen inneming noodzakelijk moet zijn om het doel van algemeen nut te realiseren, en dat onteigening de enige mogelijkheid is om de inneming tot een goed einde te brengen.

De ontsluitingsweg tussen de Albrecht Rodenbachstraat, het zuidelijke gedeelte van het nieuwe bedrijventerrein en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan niet worden aangelegd zonder de verwerving van perceel 0251B.

De West-Vlaamse Intercommunale (WVI) heeft eerst geprobeerd om het perceel via minnelijke weg te verwerven. Na een lange periode van besprekingen blijkt dit praktisch echter niet haalbaar te zijn. Het perceel heeft immers een groot aantal mede-eigenaars, een aantal onder hen woont bovendien in het buitenland. Er bestaat ook onduidelijkheid over de dertigjarige eigendomsoorsprong. De notaris die optreedt in naam van enkele mede-eigenaars heeft aangegeven dat hij hierdoor niet in staat is om een akte te verlijden. Dit neemt niet weg dat een aantal mede-eigenaars wel al hun akkoord gaven om het perceel te verkopen.

Uit deze omstandigheden blijkt dat het noodzakelijk en onvermijdelijk is om de inneming van perceel 0251B tot een goed einde te brengen door middel van onteigening.

3. Hoogdringendheid

Het uitblijven van een minnelijke overeenkomst met de eigenaars van perceel 0251B dreigt de vooropgestelde timing voor de realisatie van het RUP Albrecht Rodenbachstraat in de war te sturen.

De twee ontwikkelaars van het nieuwe bedrijventerrein hebben immers al belangrijke stappen gezet in functie van een efficiënte realisatie van het RUP. Studiebureau Jonckheere werd door hen aangesteld om een inrichtingsplan voor te bereiden. Dit plan bevindt zich momenteel in de afwerkingsfase. Vervolgens zullen de ontwikkelaars een bouwaanvraag indienen en de aanbestedingsprocedure opstarten, zodat de infrastructuurwerken in 2018 kunnen worden uitgevoerd.

De hoogdringendheid volgt uit het feit dat deze timing onmogelijk kan worden aangehouden zonder op korte termijn een oplossing te vinden voor de verwerving van perceel 0251B. Verder uitstel zal onvermijdelijk leiden tot langdurige vertraging in de realisatie van het RUP Albrecht Rodenbachstraat, wat indruist tegen het algemeen nut.

Tot slot kan er nog op gewezen worden dat de decreetgever ervoor pleit om het begrip 'hoogdringendheid' ruim uit te leggen. Dit blijkt duidelijk uit parlementair stuk 2011/nr. 1 (2008-2009) van het Vlaams Parlement, die op pagina 50 volgende passage bevat: *'Evenwel dient te worden gewezen op het feit dat het begrip 'hoogdringendheid' zeer ruim wordt uitgelegd, gelet op de diverse moeilijkheden, verplichtingen en toevalligheden van administratieve, budgettaire, technische en zelfs politieke aard waarmee een overheid rekening moet houden om een onteigeningsmaatregel harmonieus te kunnen realiseren en waarbij de individuele rechten en het algemeen nut met elkaar moeten worden verzoend'*.

4. Financiële gevolgen en link naar beleidsplan

Deze beslissing kadert in actie 4.4.1 van het beleidsplan 2014-2019.

Besluit:

Voor de fractie N-VA stemmen voor: Patrick De Groote, Ann Vander Bauwede, Marc Trancez, Tom Landschoot, Lillane De Baene, Leen Gernaey, Stefaan Bollaert

Voor de fractie CD&V stemmen voor: Eric Denys, Jan de Keyser, Els Roelof, Martin Vanhollebeke, Delphine Roels, Luc Vanparys, Katrien Wydhooge, Geert Pyfferoen, Dirk Desmet, Chantal Rogiers, Thomas Delputte

Voor de fractie sp.a stemmen voor: Christine Beke, Franky De Jonghe, Filip Wybo

Voor de fractie 8020 Blauw stemmen voor: Miguel Chevalier

Voor de fractie Vlaams Belang stemmen voor: Dieter Van Parys

Voor de fractie Groen stemmen tegen: Geert Vercruyce

Voor de fractie Onafhankelijk stemmen voor: Leonard Deknock

Art. 01 – De Gemeenteraad oordeelt dat het noodzakelijk is om inneming 4 van het onteigeningsplan verbonden aan het RUP Albrecht Rodenbachstraat bij hoogdringendheid te realiseren, door middel van onteigening ten algemene nutte. De voorgenomen onteigening heeft betrekking op een perceel weiland met als kadastrale omschrijving Oostkamp, 1^{ste} afdeling, sectie I, nr. 0251B.

Art. 02 – De Gemeenteraad vraagt daarom aan de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur om bij Ministerieel Besluit een onteigeningsmachtiging te verlenen aan Gemeente Oostkamp, die in het onteigeningsplan is aangeduid als onteigenende macht voor inneming 4.

Gedaan in zitting als hierboven, namens de Gemeenteraad

gemeentesecretaris
(get.) Jan Compernal

Voor eensluidend uittreksel:


Jan Compernal
gemeentesecretaris



voorzitter
(get.) Eric Denys


Jan de Keyser
voorzitter