

PROVINCIE	ARRONDISSEMENT	GEMEENTE
West-Vlaanderen	Tielt	Dentergem

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

zitting van 24.02.2021

Aanwezig: Tonny Berteloot, Voorzitter gemeenteraad
 Koenraad Degroote, Burgemeester
 Ives Lambrecht, Philip Vanhaesebrouck, Rita Delmotte, Schepenen
 Luc Vercaemer, Stefan Bonne, Charlotte Vandemoortele, Patrick Bearelle,
 Gunther Simoens, Annie Verschuere, Tim Van Rijckeghem, Aniek Van de
 Velde, Bernard Vandaele, Joke Vandemaele, Philippe Wyffels, Vicky De
 Rijcke, Lennart Vanquickenborne, Gemeenteraadsleden
 Sofie De Clerck, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Bart De Keukeleire, Voorzitter BCSD

Aanleg buurtparking Mandelstraat: definitief onteigeningsbesluit

DE GEMEENTERAAD

Gelet op het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
 Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
 Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en latere wijzigingen;
 Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 15.06.2011 houdende de goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaams Gewest en het gemeentebestuur voor de ontwerpstudie tot het herinrichten van de N327 tussen kilometerpunt 16,7 tot 18,0 met inbegrip van het herinrichten van de markt en het plein Tramstatie en met aanleg van een gescheiden rioolstelsel deels ten laste van het Vlaams Gewest en deels ten laste van de gemeente;
 Gelet op de beslissing van het schepencollege van 14.09.2012 houdende de goedkeuring van het evaluatieverslag en het voorstel van toewijzing van het Agentschap Wegen en Verkeer, Administratie Wegen en Verkeer West-Vlaanderen van de ontwerpopdracht voor de herinrichting van de N327 tussen kilometerpunt 16,7 tot 18,0 met inbegrip van de herinrichting van de markt en het plein tramstatie en met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel deels ten laste van het Vlaamse Gewest en deels ten laste van de gemeente Dentergem aan Grontmij Vlaanderen NV, Stationsstraat 51 uit 2800 Mechelen;
 Gelet dat de firma Grontmij Vlaanderen NV werd overgenomen door Sweco Belgium NV, met maatschappelijke zetel te Brugge, Oostendsesteenweg 146;
 Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 16.01.2018 houdende het punt 'herinrichting van de doortocht van de N327 te Wakken - goedkeuring bijakte';
 Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 20.03.2019 houdende het definitief onteigeningsbesluit in het dossier houdende het creëren van een buurtparking in de Mandelstraat te Wakken;
 Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 4 november 2020 houdende de vaststelling van het voorlopig onteigeningsbesluit;
 Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 november 2020 houdende de organisatie van het openbaar onderzoek van 2 december 2020 t.e.m. 31 december 2020, d.i. gedurende een periode van 30 dagen;
 Gelet op het openbaar onderzoek;
 Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2021 houdende de sluiting van het openbaar onderzoek waarbij kennis genomen werd van de 2 ingediende bezwaren;

Gelet dat n.a.v. ingrijpende riolerings- en wegeniswerken met het oog op de volledige herinrichting van de N327 te Wakken ook werken in de Mandelstraat worden gepland;

Gelet dat n.a.v. de analyse van de verkeerssituatie in de Mandelstraat het noodzakelijk bleek om maatregelen te nemen in het kader van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de Mandelstraat;

Gelet dat geopteerd werd om de Mandelstraat parkeervrij te maken en het straatparkeren te vervangen door een buurtparking;

Gelet op de noodzaak om een buurtparking aan te leggen in de Mandelstraat te Wakken;

Gelet dat in het voorlopig onteigeningsbesluit van de gemeenteraad van 4 november 2020 en de onlosmakelijk daaraan verbonden bijlagen :

- uitvoerig wordt toegelicht waarom er nood is aan een buurtparking in de Mandelstraat en waarom enkel het perceel t.h.v. de Mandelstraat 30 in aanmerking komt

- verslag wordt gedaan van de verschillende pogingen die ondernomen werden om deze grondverwerving minnelijk te realiseren

- aangetoond wordt dat een minnelijke onteigening niet tot de mogelijkheden behoorde

Gelet dat de gemeenteraad het feitenrelaas uit het voorlopig onteigeningsbesluit van 4 november 2020, evenals de onlosmakelijk daaraan verbonden bijlagen, hierbij herneemt;

Overwegende dat volgende elementen in aanmerking dienen genomen te worden :

1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten

De herinrichting van de doortocht N327 te Wakken start ter hoogte van kilometerpunt 16,7 en eindigt aan kilometerpunt 18,0.

De te creëren buurtparking wordt gesitueerd aan de oostzijde van de Mandelstraat, gelegen in de deelzone 'Kruispunt Molenstraat tot komgrens zuid', meer bepaald :

4de afdeling, sectie B, nr. 627G

kadastrale oppervlakte : 1237m²

oppervlakte volgens verwervingsplan : 12a38ca

Dit perceel ligt in woongebied aan de rand van de kernbebouwing van Wakken en paalt aan de zuidkant aan de Mandelvallei, die daar op het gewestplan staat ingetekend als agrarisch gebied met ecologische waarde en vooral bestaat uit weilanden. Aan de noordkant bevindt er zich hoofdzakelijk gesloten bebouwing langs de Mandelstraat.

Op het perceel staat momenteel een bergruimte met één bouwlaag en een zadeldak tegen de linkerperceelsgrens (~100m²). Aan de straatzijde staat er een gevelmuur, een overblijfsel van 3 gesloopte woningen. De niet-bebouwde ruimte van het perceel wordt momenteel hoofdzakelijk als weiland gebruikt en maakt een verwaarloosde indruk.

Er wordt geopteerd om het volledige perceel aan te wenden om op duurzame wijze een buurtparking aan te leggen.

Het onteigeningsplan werd opgemaakt door Landmeterskantoor Debie CV op 19 november 2018.

2° de vermelding van de onteigenende instantie

De onteigenende instantie is de gemeente Dentergem. De gemeente is op grond van artikel 6 en 7 van het Onteigeningsdecreet bevoegd om tot onteigening over te gaan in gemeentelijke aangelegenheden. De gemeente treedt in deze op als onteigenende instantie en zal tevens de buurtparking ontwikkelen en beheren.

3° de rechtsgrond voor de onteigening

Het Onteigeningsdecreet voorziet een expliciete habilitatie voor gemeenten, die immers democratisch gelegitimeerde instellingen zijn en die alle beleidsdomeinen bestrijken die een grondgebonden impact hebben op lokaal niveau.

Ingevolge artikel 6, 1° van het Onteigeningsdecreet is de gemeente bevoegd om tot onteigening over te gaan. Ingevolge artikel 7, derde lid van het Onteigeningsdecreet kan de gemeente tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordeelt dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake respectievelijk de gemeentelijke aangelegenheden. De creatie van een buurtparking in de Mandelstraat te Wakken is van essentieel belang binnen de gemeente en bijgevolg een gemeentelijke aangelegenheid.

Op basis van artikel 135§2 van de Nieuwe Gemeentewet hebben gemeenten ook tot taak het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen.

4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

De eerste paragraaf van artikel 3 van het Onteigeningsdecreet verduidelijkt wat het betekent dat het doel van de onteigening van algemeen nut moet zijn, namelijk dat de onteigeningsvoorwaarde van algemeen nut niet vervuld is indien de onteigening in hoofdzaak private belangen nastreeft en hierbij slechts in ondergeschikte orde het algemeen nut of belang dient.

In casu kan er geen twijfel over bestaan dat de aanleg van een openbare buurtparking van algemeen nut is en dat de exploitatie ten dienste staat van de gemeenschap. De aanleg en uitbating is immers een infrastructurele maatregel voor openbaar gebruik en dus van algemeen nut (vermoeden van algemeen nut voor goederen met een publieke bestemming).

In de memorie van toelichting bij het Onteigeningsdecreet wordt vermeld dat met openbaar gebruik een gebruik bedoeld wordt van een bepaald goed dat een (onbepaalbaar en variabel) aantal mensen op niet-exclusieve wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, kan maken. Een openbare parking dient hieronder gerekend te worden.

De gemeenten in Vlaanderen zijn binnen hun gemeentegrenzen o.m. bevoegd voor de aanleg en beheer van gemeentelijke wegen en openbare ruimten en staan bijgevolg mee in voor het lokaal verkeersveiligheidsbeleid waarin de aanleg van deze buurtparking kadert.

De aanleg van deze buurtparking maakt immers deel uit van de herinrichting van de doortocht van de N327 te Wakken die als doel heeft :

- de verkeersleefbaarheid in de bebouwde kom te bevorderen
- de verkeersveiligheid in de bebouwde kom te bevorderen
- de multimodale bereikbaarheid te bevorderen
- een evenwicht na te streven tussen de verschillende categorieën verkeersdeelnemers.

Hierbij zullen onder meer infrastructurele maatregelen genomen worden die :

- een snelheidsremmend effect hebben
- meer plaats bieden aan voetgangers, fietsers en openbaarvervoergebruikers
- de onderlinge zichtbaarheid van weggebruikers verbeteren
- de oversteekbaarheid van de weg door de zachte weggebruikers verbeteren
- het woonklimaat gunstig beïnvloeden
- de voorzieningen voor het openbaar vervoer inpassen

Voor deze infrastructurele maatregelen werd er eveneens gezocht naar verkeersveiliger parkeeralternatieven, zoals in de Mandelstraat waar straatparkeren wordt vervangen door een buurtparking (parkeren op de rijbaan in de Mandelstraat zal niet langer toegelaten worden) :

Kruispunt Molenstraat tot komgrens zuid

Deze zone is zeer smal. Een continue parkeerstrook is niet realiseerbaar binnen het beschikbare gabarit. Een profiel met gemengd verkeer, al dan niet met fietsuggestiestroken is de enige optie.

Voorstel om een parkeerverbod in te voeren en een buurtparking te voorzien.

Niettemin zal de beschikbare parkeercapaciteit (reglementaire parkeerplaatsen) langsheen het traject dalen (hoewel de nood stijgt, o.m. door nieuwe achterliggende verkavelingen) zodat een bijkomende oplossing diende gezocht te worden :

Op de buurtparking in de Mandelstraat is het wellicht mogelijk extra restcapaciteit te voorzien, om buiten de reguliere nood aan bewonersparkeren voor de Mandelstraat, op piekmomenten (bv. tijdens marktsituaties) een deel parkeerdruk te kunnen opvangen.

De dringende nood aan een buurtparking in de Mandelstraat voor openbaar gebruik wordt ook exhaustief beschreven in de projectnota in bijlage aan huidig besluit en gestaafd door het advies van de Lokale Politie MIDOW van 29 oktober 2019 in bijlage aan de projectnota. De gemeenteraad neemt deze argumentatie over en neemt tevens kennis van de bezorgdheden die door verschillende bewoners geuit werden n.a.v. het openbaar onderzoek tijdens de vorige procedure omtrent de verkeersproblematiek in de Mandelstraat.

De gemeenteraad besluit dat de aanleg van de buurtparking een onderdeel is van het verkeersveiligheidsbeleid en het mee tot stand brengen van het verkeersveiligheidsbeleid is van gemeentelijk belang en bij uitstek een doelstelling van algemeen nut.

5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak

Om de onteigeningsnoodzaak te beoordelen wordt volgens de memorie van toelichting bij het Onteigeningsdecreet in het specifieke onteigeningsgeval nagegaan :

(1) of het doel van de onteigening noodzakelijk is, d.w.z. dat het doel van de onteigening een dwingende reden van algemeen belang uitmaakt.

De realisatie van de buurtparking in de Mandelstraat is noodzakelijk om de verkeersleefbaarheid in de Mandelstraat te verzekeren. Hierboven werd reeds aangetoond dat de aanleg van de buurtparking van algemeen belang is. In huidig besluit, evenals in de hieraan gevoegde bijlagen, wordt ook reeds aangetoond dat de aanleg van de buurtparking een acuut probleem is.

Er is een dringende nood aan infrastructurele maatregelen in de Mandelstraat. Bewoners van de Mandelstraat uiten geregeld hun bezorgdheid omtrent de gekende verkeersproblematiek in de Mandelstraat (snelheid, gebruik voetpad bij parkeren/kruisen, afgereden autospiegels, files,...). De Lokale Politie MIDOW kaart deze problematiek aan in haar advies van 29.10.2019.

Het gemeentebestuur dient hieromtrent dan ook beslissingen te nemen, zoals o.m. het instellen van een parkeerverbod in de Mandelstraat en het voorzien in een verkeersveiliger parkeerinitiatief, in casu de aanleg van een buurtparking.

(2) of dit doel enkel kan bereikt worden door onteigening, d.w.z. er redelijkerwijze geen alternatief bestaat voor het gebruik van de onteigeningsdwang wanneer de onteigenende instantie het onroerend goed wenst te verwerven.

Er werden reeds diverse pogingen tot een minnelijke verwerving ondernomen. Hiervoor kan verwezen worden naar de uitvoerige correspondentie, de minnelijke bijeenkomst op 25 januari 2019 en nieuwe uitnodigingen tot een bijeenkomst op 20 maart 2020 en 19 juni 2020. Op 20 maart werden de corona-maatregelen als begrijpbare reden opgegeven door de eigenaars om niet aanwezig te zijn maar n.a.v. de uitnodiging voor 19 juni 2020 werd geen enkele reactie ontvangen.

Tot op heden kon dan ook geen akkoord bereikt worden. Indien met de eigenaars geen minnelijk akkoord kan worden bereikt, zal het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het onteigeningsplan gerechtelijk moeten onteigend worden.

(3) of wel degelijk het geviseerde goed moet onteigend worden.

De onteigening moet toelaten om een openbare buurtparking aan te leggen in de Mandelstraat als alternatieve parkeermogelijkheid voor de bewoners (en hun bezoekers) van de Mandelstraat bij het invoeren van een parkeerverbod in de Mandelstraat zelf in het kader van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid in de Mandelstraat.

Uit de projectnota (inclusief bijlagen) die wordt toegevoegd als bijlage bij dit besluit en er integraal deel van uitmaakt, blijkt dat er geen alternatief voor handen is voor de aanleg van deze buurtparking:

- de locatie moet in de Mandelstraat gelegen zijn aangezien de bewoners van de Mandelstraat hun wagen op aanvaardbare afstand van hun woning op een veilige manier moeten kunnen stallen
- de Mandelstraat bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing die quasi onmiddellijk overgaat in agrarisch gebied (geen vrije percelen)
- de parking moet vergunbaar zijn : het beoogde perceel ligt wel in woongebied i.t.t. het perceel aan de overzijde

Het huidig gebruik van het beoogde perceel (zie foto's) maakt een verwaarloosde indruk en is bezwaard met een bouwmisdrijf terwijl de aanleg van een buurtparking een minimale impact zal hebben op de open ruimte, een verzorgde indruk zal wekken, een geleidelijke overgang van bebouwing naar de Mandelvallei kan vormen en onmiddellijk parkeermogelijkheden aangeeft bij het binnenrijden van de bebouwde kom van Wakken.

Overwegende dat het definitief onteigeningsbesluit eveneens volgende bijlagen dient te bevatten :

- een onteigeningsplan
- een projectnota

Overwegende dat deze bijlagen reeds aan het voorlopig onteigeningsbesluit werden toegevoegd en hierbij dan ook worden hernomen en eveneens in bijlage aan huidig besluit worden toegevoegd;

Overwegende dat geen verzoek tot zelfrealisatie werd geformuleerd;

Overwegende dat eveneens een verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek dient te worden toegevoegd;

Overwegende dat het openbaar onderzoek liep van 2 december 2020 t.e.m. 31 december 2020;

Overwegende dat tijdens deze periode 2 bezwaren ontvangen werden m.b.t. het voorlopig onteigeningsbesluit;

Overwegende dat tevens een mail ontvangen werd van een inwoner met suggesties voor de aanleg van de buurtparking;

Gelet dat de behandeling van deze bezwaren en de mail verwerkt is in het bijgevoegde verslag van het openbaar onderzoek;

Gelet dat de gemeenteraad de repliek op de bezwaren integraal bijtreedt en zich de motivering ervan eigen maakt;

Gelet dat de gemeenteraad n.a.v. de geformuleerde standpunten, opmerkingen en bezwaren geen wijzigingen wenst aan te brengen in het voorlopig onteigeningsbesluit

Overwegende dat uit de bepalingen van het decreet en uitvoeringsbesluit volgt dat de onderhandelingen om het te onteigenen onroerend goed minnelijk te verwerven uiteraard kunnen doorlopen na het nemen van het definitief onteigeningsbesluit;

Overwegende dat noch in het onteigeningsdecreet, noch in het uitvoeringsbesluit enige verplichte timing opgelegd wordt m.b.t. de onderhandelingen voor een minnelijke verwerving;

Overwegende dat enkel bepaald is dat een schriftelijk aanbod moet gedaan worden aan wie de gemeente wenst te onteigenen minstens 4 weken voor de betekening van de dagvaarding bij de vrederechter;

Overwegende dat raadslid A. Van de Velde vraagt :

- of de effectieve aanleg afgestemd wordt op de werken of zijn dit afzonderlijke projecten waarop burgemeester K. Degroote antwoordt dat de aanleg ten laatste met de uitvoering van de werken zou moeten gebeuren maar dat het meer ideaal zou zijn indien dit de werken iets zou kunnen voorafgaan

- of er, hoewel er geen uitgewerkt klimaatplan is, rekening zal gehouden worden met bv. elektrische wagens waarop burgemeester K. Degroote antwoordt dat dit een mogelijkheid is maar dat we nog niet in die fase zitten

- of de parking enkel voor de buurt bedoeld is, hetgeen door burgemeester K. Degroote ontkend wordt en waarbij hij nog als extra voorbeeld verwijst naar een aantal toeristische trekpleisters in de gemeente die steeds populairder worden en waarvoor extra parkeerplaatsen welgekomen zouden zijn om de parkeerdruk te verminderen

Overwegende dat raadslid J. Vandemaele informeert of de parking voldoende groot zal zijn, rekening houdende met het aantal woongelegenheden dat zal gecreëerd worden, waarbij burgemeester K. Degroote antwoordt dat dit realistisch ingeschat is aangezien er ook een eigen parkeerplaats op eigen terrein moet voorzien worden, maar dat er uiteraard ook bezoekers en tweede wagen zijn;

Overwegende dat raadslid S. Bonné vraagt of er ook een fietsstalling zal voorzien worden waarop burgemeester K. Degroote antwoordt dat dit een goede suggestie is voor de fase van de inrichting (er kan dan eventueel een overleg gebeuren zoals reeds in andere dossiers gebeurde) maar dat we nu nog in de fase van verwerving zitten;

Met 11 stemmen voor (Tonny Berteloot, Koenraad Degroote, Ives Lambrecht, Philip Vanhaesebrouck, Rita Delmotte, Charlotte Vandemoortele, Gunther Simoens, Annie Verschuere, Philippe Wyffels, Vicky De Rijcke, Lennart Vanquickenborne), 7 onthoudingen (Luc Vercaemer, Stefan Bonne, Patrick Bearelle, Tim Van Rijckeghem, Aniek Van de Velde, Bernard Vandaele, Joke Vandemaele)

BESLIST

Artikel 1: De gemeenteraad stelt het definitief onteigeningsbesluit vast

§1. met betrekking tot volgende perceel :

12a38ca grond, gelegen te Dentergem, 4de afdeling (Wakken), sectie B, nr. 627G, zoals dit perceel is weergegeven op het innameplan van Landmeterskantoor Debie CV

op 19 november 2018.

§2. met de volgende bijlagen :

- het onteigeningsplan door Landmeterskantoor Debie CV van 19 november 2018

- de projectnota (versie 2020) met in bijlage daaraan gehecht :

◦ Uittreksel uit de voorlopige projectnota : Herinrichting doortocht N327, Wakken

◦ Advies inzake buurtparking en parkeerproblematiek in de Mandelstraat te Wakken door de Lokale Politie MIDOW van 24 oktober 2019

◦ Kadasterplan van de Mandelstraat

◦ Luchtfoto van de Mandelstraat

° Projectplan : Inrichtingsschets

- verslag van openbaar onderzoek - onteigening Mandelstraat, buurtparking

Artikel 2: Goedkeuring wordt gehecht aan de hierboven en in de bijgevoegd verslag van openbaar onderzoek beschreven motivering, dewelke de gemeenteraad zich eigen maakt, ter verantwoording van de rechtsgrond, het openbaar nut, de noodzaak van de onteigening en de behandeling van de bezwaren.

Artikel 3: De gemeente Dentergem treedt op als onteigenende instantie en zal het in artikel 1§1 vermelde onroerend goed verwerven. De gemeente is op grond van artikel 6 en 7 van het onteigeningsdecreet bevoegd om tot onteigening over te gaan.

Artikel 4: De medewerking wordt gevraagd van de Afdeling Vastgoedtransacties bij de Vlaamse Overheid voor het bepalen van de billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling.

Artikel 5: Het college van burgemeester en schepenen is belast met alle andere handelingen die de uitvoering van huidig definitief onteigeningsbesluit vereist.

Artikel 6: deze beslissing zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen in het decreet over het lokaal bestuur.

Gedaan in voormelde zitting
NAMENS DE GEMEENTERAAD

de Algemeen directeur
w.g. Sofie De Clerck

de Voorzitter
w.g. Tonny Berteloot

de Algemeen directeur
Sofie De Clerck

VOOR EEN VERBODEN TOEGANG



de Voorzitter gemeenteraad
Tonny Berteloot