

GEMEENTERAAD DENTERGEM

Verslag van openbaar onderzoek – onteigening Mandelstraat, buurtparking

I. Procedure / Formaliteiten van het openbaar onderzoek

De gemeenteraad van de gemeente Dentergem keurde op 4 november 2020 met het oog op de verwezenlijking van een buurtparking in de Mandelstraat te Wakken een voorlopig onteigeningsbesluit met onteigeningsplan en projectnota (inclusief bijlagen) goed voor de onteigening van het volgende onroerend goed :

Mandelstraat 30 te Wakken
4^{de} afdeling, sectie B, nr. 627G
Oppervlakte : 12a38ca
Eigendom :

Na goedkeuring van het voorlopig onteigeningsbesluit met onteigeningsplan en projectnota werd een openbaar onderzoek georganiseerd overeenkomstig het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het Besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2018 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Het voorlopig onteigeningsbesluit dd. 4 november 2020 werd openbaar gemaakt op de wijze zoals voorgeschreven in hoofdstuk 3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en hoofdstuk 4 van het Besluit van 27 oktober 2018 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet. Het openbaar onderzoek nam een aanvang op 2 december 2020 en liep tot en met 31 december 2020.

Overeenkomstig artikel 17 en 18 van het Onteigeningsdecreet werden de eigenaars van het onroerend goed waarop het voorlopig onteigeningsbesluit betrekking heeft, bij beveiligde zending van 23 november 2020 op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek.

II. Resultaten van het openbaar onderzoek

De sluiting van het openbaar onderzoek werd vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem van 8 januari 2021. Uit het proces-verbaal blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend, nl. door het advocatenkantoor

.m.v. een aangetekend





schrijven van 24 december 2020 (poststempel 28.12.2020). Beide bezwaren zijn inhoudelijk identiek (de eigenaars van het onroerend goed worden als afzonderlijk gezien voor wat betreft het aantal bezwaren).

Tevens werd op 27 december 2020 een mail ontvangen vanwege met suggesties voor de aanleg van de buurtparking.

II.1. Over de ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 21 van het Onteigeningsdecreet kunnen enkel eigenaars van het te onteigenen onroerend goed of houders van een zakelijk of persoonlijk recht op het te onteigenen goed bezwaar indienen. In de memorie van toelichting bij het onteigeningsdecreet bevestigt de decreetgever uitdrukkelijk dat het *“niet de bedoeling (is) dat derden (...) die geen persoonlijke of zakelijke rechten kunnen laten gelden op het te onteigenen goed, enig bezwaar kunnen indienen inzake de onteigening aangezien zij niet betrokken zijn bij de gedwongen eigendomsoverdracht en dus geen enkel rechtstreeks belang hebben.”*

De indieners van beide bezwaren, zijn eigenaars van het te onteigenen onroerend goed. Deze inhoudelijk identieke bezwaren zijn tijdig en ontvankelijk.

De mail die handelt over de eventuele toekomstige inrichting van de buurtparking, betreft niet de onteigening zelf maar wel een latere omgevingsvergunning. Bovendien is de indiener van de mail geen eigenaar of zakelijk cq. persoonlijk gerechtigde en deze mail is in casu onontvankelijk als bezwaar.

II.2. Over de (on)gegrondheid van de ontvankelijke bezwaren

a. Samenvatting van de bezwaren

De bezwaren en opmerkingen die in beide bezwaarschriften naar voor worden gebracht, hebben betrekking op de onteigeningsnoodzaak waarbij zij menen dat deze niet of minstens niet afdoende zou zijn aangetoond. Volgens bezwaarindieners gebeurt de onteigening tevens niet in het algemeen belang en is zij het gevolg van een “kennelijk falend stedenbouwkundig beleid in de Mandelstraat” waarbij alternatieve scenario’s ten onrechte niet weerhouden zouden zijn. Concreet kunnen de bezwaren als volgt worden samengevat:

1. Ten eerste zijn bezwaarindieners van oordeel dat, niettegenstaande de onteigeningsprocedure reeds werd doorlopen, de **onteigeningsnoodzaak** in zijn 3 componenten nog steeds onafdoende zou zijn aangetoond.
 - a. De projectnota van Grontmij zou onvolledig, niet up-to-date, niet-geconcretiseerd zijn en zou de onteigeningsnoodzaak tegenspreken.



- b. De herneming van de procedure zou de facto een buitenrechtelijke erkenning zijn dat de eerder gehanteerde onteigeningsmotieven geen afdoende staving zouden vormen van de onteigeningsnoodzaak.
 - c. De nieuwe elementen zouden beperkt zijn tot een project van de SHM Mijn Huis dat nog op geen enkele manier zou geconcretiseerd zijn.
 - d. Het advies van de lokale politie MIDOW dd. 29 oktober 2019 zou zowel verkeersdeskundigheid als onafhankelijkheid missen.
 - e. De noodzaak aan parkeergelegenheid wordt overschat.
2. Ten tweede stellen bezwaarindieners ook het **algemeen belang** in vraag.
- a. De onteigening zou private belangen nastreven daar zij zou zijn ingegeven vanuit de wens om parkeergelegenheid te verschaffen aan een private partner actief in de sociale huisvesting.
 - b. Het bestuur zou de onteigeningsnoodzaak zelf gegenereerd hebben door haar kennelijk falend stedenbouwkundig beleid in de Mandelstraat.
3. Ten derde bespreken bezwaarindieners nog het **alternatievenonderzoek** :
- De gemeente zou beschikken over geëigende planologische initiatieven om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften
 - De locatiekeuze van buurtparkings op kruisingen langs drukke gewestwegen zou best worden vermeden
 - De werkbaarheid van een buurtparking op deze locatie zou niet aangetoond zijn.

b. Weerlegging van de bezwaren

1. Wat de onteigeningsnoodzaak betreft

a. Vorige procedure

Bezwaarindieners verwijzen naar hun bezwaren t.a.v. het voorlopig onteigeningsbesluit dd. 21 november 2018. Het openbaar onderzoek wordt echter gevoerd t.a.v. het voorlopig onteigeningsbesluit van 4 november 2020. Hun eerdere bezwaren zijn dan ook niet relevant.

Het klopt bovendien geenszins dat deze nieuwe onteigeningsprocedure een buitenrechtelijke erkenning zou zijn dat de eerder gehanteerde onteigeningsmotieven geen afdoende staving zouden vormen van de onteigeningsnoodzaak.

Huidige procedure herneemt de motivering voor de onteigeningsnoodzaak integraal maar waar opportuun/nodig o.w.v. procedurele regels worden deze duidelijker omschreven.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.



b. De projectnota van Grontmij

De nota van Grontmij is slechts een bijlage aan de projectnota die in huidige procedure voorligt in het openbaar onderzoek en die de samenwerking staft tussen AWV, Aquafin en gemeente Dentergem voor de herinrichting van de N327 (wegenis- en rioleringswerken). De Mandelstraat is slechts een onderdeel van dit groter project, dat de initiële aanleiding vormt om de verkeerssituatie in de Mandelstraat te evalueren en uiteindelijk te wijzigen.

Deze bijlage toont eveneens aan dat reeds bij de opstart van het dossier het straatparkeren in de Mandelstraat binnen het beschikbare gabarit niet houdbaar geacht wordt en dat een verkeersveiliger alternatief moet gezocht worden.

Deze nota is niet bedoeld als een verkeerstechnisch onderzoek dat de realiteit van vandaag weerspiegelt.

Deze nota is één van de diverse elementen op basis waarvan het gemeentebestuur de beleidskeuze maakt om n.a.v. de herinrichting van de N327 in de Mandelstraat een parkeerverbod in te voeren en er het straatparkeren te vervangen door een buurtparking.

Het project van de herinrichting is niet het voorwerp van huidig openbaar onderzoek dus is het voorleggen van alle documenten van dit riolerings- en wegenisdossier niet nodig.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

c. Project van de SHM Mijn Huis

Dit project wordt noch in de projectnota, noch in het voorlopig onteigeningsbesluit van 4 november 2020 gebruikt als onteigeningsnoodzaak. Dit project kan eventueel wel voor een nieuw dynamisme zorgen in de Mandelstraat en dit vormde een aanleiding om opnieuw een poging te ondernemen om de onderhandelingen met de bezwaarindieners herop te starten. Bezwaarindieners hebben echter geweigerd om hierop in te gaan.

Dit project, dat enerzijds wil voldoen aan de voorschriften van minstens 1 autostalplaats per woning op eigen terrein, zal anderszijds wel de parkeerdruk of -nood in de Mandelstraat verhogen aangezien de 5 huidige woningen vervangen zullen worden door 25 woonentiteiten (sommige gezinnen hebben dan 1 wagen per gezin of bezoekers voor de bewoners).

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

d. Het advies van de lokale politie MIDOW

Bezwaarindieners menen ten onrechte dat dit advies zowel verkeersdeskundigheid als onafhankelijkheid zou missen.

Het advies werd inderdaad opgemaakt op vraag van de gemeente en is eigenlijk een weergave van verschillende overlegmomenten die de voorbije jaren reeds plaats vonden tussen het gemeentebestuur en de verkeersdienst omtrent de verkeerssituatie in de Mandelstraat en die hebben bijgedragen tot de uiteindelijk te maken beleidskeuze.



Het advies beschrijft enerzijds de vele vaststellingen van de politie omtrent de huidige verkeerssituatie in de Mandelstraat¹ en bevat anderzijds een voorstel van mogelijke oplossing.

Het gemeentebestuur is er zich terdege van bewust dat bij een verbod van straatparkeren en de herinrichting van de straat voldoende aandacht zal moeten besteed worden aan ook andere maatregelen om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verhogen.

Tot slot kan een ervaren inspecteur bij de verkeersdienst van de politiezone bezwaarlijk beschouwd worden als iemand die onervaren of ondeskundig zou zijn inzake het beoordelen van verkeerssituaties. Hij is bovendien al jarenlang betrokken bij de vele meldingen, het toezicht en de controle in de Mandelstraat.

Dit bezwaar wordt dan ook niet weerhouden.

e. De noodzaak aan parkeergelegenheid

De noodzaak aan parkeergelegenheid is tweërlei: enerzijds is er het reguliere bewonersparkeren, anderzijds is er de lokale parkeerdruk bij piekmomenten² in het centrum.

Bezwaarindieners halen aan dat de noodzaak aan parkeergelegenheden danig zou overschat worden, maar zij treden niet in detail en geven niet aan waar de projectnota bij de beschrijving van de (stijgende³) parkeerbehoefte in de Mandelstraat fout zou zijn. Bezwaarindieners maken enkel een vage en niet gemotiveerde stelling, zonder rekening te houden met de uitvoerige motivering in de projectnota.

Dit bezwaar wordt dan ook niet weerhouden.

2. Wat het openbaar belang betreft

Bezwaarindieners suggereren dat de onteigening zou ingegeven zijn vanuit de wens om parkeergelegenheid te verschaffen aan een private partner actief in sociale huisvesting. Deze suggestie is geenszins correct :

- Het project van SHM Mijn Huis werd bekend in 2020, dus ruimschoots na de start van de onderhandelingen tussen bezwaarindieners en gemeentebestuur inzake de buurtparking en dus zeker ruimschoots na het maken van de beleidskeuze van een buurtparking.

¹ Door de jaren heen waren verschillende meldingen het voorwerp van overleg tussen bestuur en politie over afgereden spiegels, aangereden en beschadigde voertuigen, filevorming, wagens die deels het voetpad als openbare weg gebruiken bij kruisen, wagens die zich deels op het voetpad parkeren,.... De verkeersdienst en de wijkwerking van PZ MIDOW organiseerden extra toezicht en controle.

² Dit omvat zowel erediensten (begrafenissen, huwelijken, communies), het marktgebeuren, evenementen in het centrum, een koers, een kermis,.... Het kan gaan om een tekort wegens de grote toestroom maar ook o.w.v. het niet beschikbaar zijn van vb. het marktplein. Het marktplein ligt centraal in de doortocht en parkeerplaatsen die aan de ene kant van het centrum verdwijnen kunnen wel degelijk gecompenseerd worden door de buurtparking aan de andere kant van het centrum wanneer de place-to-be het centrum is.

³ Steeds meer gezinnen hebben meer dan 1 wagen, stijgend aantal woongelegenheden, sociaal gebeuren,....



- Bezwaarindieners stellen zelf dat het project een nieuw element is dat nog geenszins geconcretiseerd is, waarmee zij de hierboven vermelde chronologie erkennen.
- Het krantenartikel dat bezwaarindieners voorleggen vermeldt dat het project voldoende garages en autostallingen zal voorzien aan de achterzijde om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Hoewel in casu niet relevant, is het bovendien zo dat het aanbieden van sociale huisvesting via een erkende sociale huisvestingsmaatschappij wel degelijk een taak van algemeen belang is !

Bezwaarindieners menen verder dat de gemeente de situatie zelf zou gegeneerd hebben door een falend stedenbouwkundig beleid in de Mandelstraat door jarenlang toe te laten dat woningen tot tegen de rooilijn werden gebouwd waarbij de parkeernoodzaak wordt afgewenteld op openbaar domein. Bezwaarindieners concretiseren dit onderdeel van hun bezwaar echter geenszins. Een stedenbouwkundig beleid houdt met verschillende elementen rekening en elke beslissing hieromtrent wordt steeds grondig gemotiveerd.

De Mandelstraat wordt reeds op de Ferrariskaart (1770 – 1778) vermeld met bebouwing aan beide straatkanten, die geleidelijk wordt vervangen door huizen uit de 19^{de} en 20^{ste} eeuw, waarvan verschillende zijn opgenomen op de erfgoedinventaris. De ruimtelijke ordening is dan ook een historisch gegroeid gegeven dat niet zomaar wijzigbaar is⁴.

Het realiseren van een rooilijn of achteruitbouwlijn is een plan dat geleidelijk moet aangepakt worden vanuit de hoeken van de straat, wanneer een opportuniteit zich voordoet. Men kan in een gevelrij niet plots 1 woning achteruit bouwen wanneer er geen enkel perspectief is dat ook de overige woningen op termijn zouden vervangen worden waardoor een kwalitatief straatbeeld zou kunnen bereikt worden, rekening houdend met de bestaande erfgoedwaarde.

Het algemeen belang zoals uiteengezet in het voorlopig onteigeningsbesluit wordt gehandhaafd. Dit bezwaar is ongegrond.

3. Wat de kritiek op het alternatievenonderzoek betreft

Alle alternatieven werden ter dege onderzocht op basis van voorwaarden die het gemeentebestuur opgestelde waaraan de locatie van een buurtparking moet voldoen. De weerhouden locatie voldoet aan alle beleidsmatig weerhouden voorwaarden. Het alternatief waarvan bezwaarindieners menen dat het ten onrechte niet zou weerhouden zijn⁵, druist echter in tegen deze voorwaarden die het gemeentebestuur beleidsmatig vooropstelden : zo is er geen enkele zekerheid dat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften zou mogelijk zijn (indien dit ruimtelijk gezien al gewenst zou zijn), het is actief dienstig voor de landbouw terwijl de weerhouden locatie eerder een verwaarloosde indruk maakt bij het binnenrijden van de dorpskern van Wakken. Op de bijlagen aan de projectnota is ook duidelijk te zien dat het door bezwaarindieners aangewezen perceel reeds deel uitmaakt van de open ruimte terwijl het weerhouden perceel aansluit op de bebouwing en de geleidelijke overgang kan vormen tussen de bebouwing en de open ruimte.

⁴ Men kan moeilijk een huizenrij in een ganse straat laten afbreken.....

⁵ Het perceel naast woning nr. 29, aan de overzijde van het weerhouden perceel



Bezwaarindieners stellen vervolgens dat buurtparkings best niet zouden gelegen zijn op kruisingen van drukke gewestwegen. De weerhouden locatie van de buurtparking ligt langs een gewestweg maar er is geen sprake van een kruispunt van 2 verschillende gewestwegen t.h.v. dit perceel.

Tot slot vragen bezwaarindieners zich af wie gebruik zou moeten maken van de buurtparking. In de projectnota, het voorlopig onteigeningsbesluit en hierboven is reeds aangetoond dat deze parking bedoeld is voor :

- De bewoners van hun straat en hun bezoekers.
- Extra parking op piekmomenten en bij evenementen in het centrum van Wakken.

Deze parking zal echter een openbaar karakter hebben voor iedereen die hiervan gebruik wenst te maken, ook vb. voor de start van een fiets- of wandeltocht.

Het bezwaar is ongegrond.

