



NOTULEN

Aanwezig: Frank Casteleyn, Joël Acke, Peter-Jan Hallemeersch, Siska Loyson, Paul Storme, Geert Orbie, Geert Depree, Piet Berton, Claudia Coudeville, Wim Vandenberghe, Han Vermaut, Daniel Vanhessche, Olivier Fourier, Marleen Vanden Broucke, Ilse Vandenbroucke, Reinhart Madoc, Werner Coudyzer, Carine Vandermeersch, Chris Bourgois: raadsleden;
Annemieke Dhaese: voorzitter;
Goele Brouckaert: algemeen directeur

Verontschuldigd: Nadia Hendrickx, Jan Pollet, Hendrik Bogaert: raadsleden

De zitting vangt aan om 20u00 en eindigt om 20u24.

OPENBARE ZITTING

I Patrimonium - site civiele bescherming - minnelijke onteigening - voorlopig onteigeningsbesluit

GOEDKEURING VAN EEN VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT M.B.T. DE VOORMALIGE SITE "CIVIELE BESCHERMING"

De Raad

BEVOEGDHEID:

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40 en artikel 41, tweede lid.

Het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (het Vlaams Onteigeningsdecreet), in het bijzonder artikel 7 en Titel 3 Bestuurlijke fase, Hoofdstuk I Aanvang van de bestuurlijke fase.

JURIDISCH KADER:

Het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (het Vlaams Onteigeningsdecreet).

Het besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (Het Onteigeningsuitvoeringsbesluit).

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2019, in het bijzonder artikel 2.4.3.

VERWIJZINGEN:

De gemeenteraad heeft op 11 september 2023 haar principiële goedkeuring verleend om over te gaan tot de aankoop van het onroerend goed site civiele bescherming en de aanpalende woning, gelegen te 8490 Jabbeke, Parkweg 1 + Stationsstraat 59C, thans eigendom van de Belgische Staat en

in beheer van de Regie der Gebouwen en thans kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie A, nr. 1060 L 2 en nr. 1060 M 2, met een kadastrale oppervlakte van 11.813m² voor de site en 655m² voor de woning en dit voor een bedrag van € 1.600.000 exclusief wederbeleggingsvergoeding en wachttresten. Daarbij werd ook vermeld dat de aankoopprijs wordt verminderd met eventuele saneringskosten aangezien de prijs werd bepaald voor niet-verontreinigde grond.

Voor de verwerving ten aanzien van de Belgische Staat door middel van een minnelijke onteigening, is een voorlopig onteigeningsbesluit noodzakelijk. Voor zover er geen akkoord zou kunnen bekomen worden voor een minnelijke onteigening, wordt voorgenomen om de onteigeningsprocedure op te starten en verder te zetten.

De gemeenteraad heeft op 4 maart 2019 goedkeuring verleend aan een voorlopig onteigeningsbesluit voor het voormalig administratief gebouw civiele bescherming waarbij de volgende elementen werden vermeld:

“- De te onteigenen goederen zijn de volgende: een perceel grond met gebouwen met een oppervlakte volgens meting van 11.603 m² gelegen aan de Parkweg en kadastraal gekend als Jabbeke, 1ste Afd., Sectie A, nr. 1060L2.

- De gemeente Jabbeke is de onteigenende instantie.

- De rechtsgrond voor de onteigening is artikel 7 Vlaams Onteigeningsdecreet juncto artikel 2.4.3. §1 VCRO.

*- De doelstelling van algemeen nut is de realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan **Bedrijventerrein Stationsstraat** en de daarin geformuleerde ruimtelijke doelstellingen.*

*- De onteigeningsnoodzaak is daarin gelegen dat de overdruk / nabestemming voor de betreffende zone voorzien slechts kan worden gerealiseerd nadat het eigendomsrecht is overgedragen. De actuele eigenaar zal immers met zekerheid de betreffende nabestemming nooit realiseren. Dit is ook niet de bedoeling en kan niet de bedoeling zijn aangezien de ambachtelijke zone is voorzien om de lokale nood aan bedrijventerreinen te ledigen. Door de onteigening van de site **Civiele Bescherming**, wordt eventuele speculatie en particulier winstbejag tegen gegaan zodat ook in een betaalbaar lokaal bedrijventerrein kan worden voorzien en wordt de globale en geïntegreerde realisatie van het lokaal bedrijventerrein als één geheel gewaarborgd volgens eenduidige inrichtingsprincipes. Een onteigening is derhalve onmiskenbaar noodzakelijk.”*

Het reeds goedgekeurde voorlopig onteigeningsbesluit volstaat echter niet om de akte te kunnen verlijden, aangezien nu ook het aanpalende perceel met (vervallen) conciërgewoning mee wordt verworven omwille van de nutsvoorzieningen die over dit perceel lopen ten behoeve van de gebouwen van de **Civiele Bescherming** en omdat dit ook steeds deel heeft uitgemaakt van de site **Civiele Bescherming**.

Er werd door Landmeetkantoor Decoster bv een onteigeningsplan met datum van 17 april 2024 opgemaakt. De te onteigenen percelen betreffen:

1/ Perceel kadastraal gekend onder Jabbeke, Afdeling I, Sectie A, nr. 1060L2 met een totale kadastrale oppervlakte van 11.853 m² en een totaal te onteigenen oppervlakte (volgens meting) van 11.853 m², aard van het goed: Administratief gebouw Civiele bescherming.

2/ Perceel kadastraal gekend onder Jabbeke, Afdeling I, Sectie A, nr. 1060M2 met een totale kadastrale oppervlakte van 655 m² en een totaal te onteigenen oppervlakte (volgens meting) van 611 m², aard van het goed: huis.

MOTIVERING:

Huidige onteigening betreft een onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.4.3. §1 VCRO bepaalt dat elke verwerving van onroerende goederen vereist voor de verwezenlijking van een de ruimtelijke uitvoeringsplannen door onteigening ten algemenen nutte kan tot stand gebracht worden.

Bij besluit van 2 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Jabbeke het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bedrijventerrein Stationsstraat", bevattende een plan met de feitelijke toestand, een plan met de juridische toestand, een bestemmingsplan, een register van percelen waarop plancompensatie van toepassing kan zijn, een begeleidende nota (die bestaat uit de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en de bijlagen) en het onderzoek tot m.e.r. definitief vastgesteld. Een uittreksel van dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad van 10 november 2017. Met de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Stationsstraat wenste het gemeentebestuur de nood aan extra behoefte van lokale bedrijventerreinen in te vullen.

Tegen het ruimtelijk uitvoeringsplan "Bedrijventerrein Stationsstraat" werd geen beroep tot vernietiging bij de Raad van State ingesteld.

De voormalige site van de federale Civiele bescherming werd in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen.

Het projectgebied betreft een site van de Belgische Staat van meer dan 1 ha, centraal gelegen in bedrijventerrein Stationsstraat, waarop de activiteiten van de Civiele Bescherming in 2018 werden stopgezet.

Op het perceel nr. 1060L2, met een totale kadastrale oppervlakte van 11.853 m² en een totaal te onteigenen oppervlakte (volgens meting) van 11.853 m², bevinden zich op heden 4 gebouwen: een voormalige kazerne (administratief gebouw), een voormalige stelplaats van voertuigen (zijde Parkweg) en 2 loods. Verder bevindt zich op het perceel ook de oorspronkelijke toegangsweg vanaf de Stationsstraat.

Op het perceel nr. 1060M2, met een totale kadastrale oppervlakte van 655 m² en een totaal te onteigenen oppervlakte (volgens meting) van 611 m², bevindt zich een voormalige conciërgewoning.

De gemeente Jabbeke wenst een reconversie te doen van de site overeenkomstig de voorschriften uit het gemeentelijk RUP Bedrijventerrein Stationsstraat. Daarbij wordt wel in overweging genomen om ruimte aan te houden ten behoeve van gemeentelijke diensten, dit kan zowel een bestaande loods zijn of een nieuw te bouwen gebouw.

De voorschriften uit het RUP Bedrijventerrein Stationsstraat zijn voor wat betreft het perceel 1060L2 (muv de toegangsweg) opgenomen in artikel 8 'overheidsdienstenzone'. Door de stopzetting van de activiteiten van de Civiele Bescherming, kan de nabestemming 'specifieke bedrijven- en dienstenzone' gerealiseerd worden overeenkomstig artikel 9 van de voorschriften.

De gemeente Jabbeke kent nog steeds een nood aan bijkomende bedrijventerreinen. De vraag naar bedrijventerreinen overstijgt momenteel het aanbod. Dit blijkt ten andere ook uit het in opmaak zijnde provinciaal RUP Bedrijvigheid economische subregio Brugge waarbij ook zoekzones in Jabbeke mee zijn opgenomen met het oog op de realisatie van bijkomende gemengde (regionaal en lokaal) bedrijventerreinen.

Voor de gemeente Jabbeke is het aanbieden van ruimte voor bedrijven in gemeente zelf van essentieel belang voor de evenwichtige en duurzame ontwikkeling en tewerkstelling van en binnen de gemeente. Doel is om de betreffende site te verwerven door onteigening en om ze vervolgens (gedeeltelijk of geheel) als bedrijventerreinen aan te leggen en ter beschikking te stellen aan bedrijven via de toewijzingswijze die de gemeente eigen is. Deze toewijzing is essentieel in de realisatie van het onteigeningsdoel. Het gevoerde beleid focust dus steeds op de ontwikkeling van een 'duurzaam bedrijventerrein' met zuinig ruimtegebruik en bundeling.

De voorschriften uit het RUP Bedrijventerrein Stationsstraat zijn voor wat betreft het perceel 1060M2 (inclusief de toegangsweg op perceel 1060L2) opgenomen in artikel 2. De gemeente Jabbeke beoogt om deze zone bouwrijp te maken en nadien te koop aan te bieden voor woningbouw.

Artikel 10 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bepaalt:

“§ 1. De onteigenende instantie maakt een voorlopig onteigeningsbesluit op dat, op straffe van nietigheid, de volgende elementen bevat:

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

2° de vermelding van de onteigenende instantie;

3° de rechtsgrond voor de onteigening;

4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;

5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak;

6° de minnelijke onderhandelingstermijn.

§ 2. Het voorlopige onteigeningsbesluit, vermeld in paragraaf 1, bevat altijd, op straffe van nietigheid, de volgende bijlagen:

1° een onteigeningsplan conform artikel 11;

2° een projectnota conform artikel 12.

De onteigenende instantie kan bijkomende gegevens opnemen in het voorlopige onteigeningsbesluit en de bijlagen.”

De op straffe van nietigheid te vermelden elementen zijn de volgende:

- De te onteigenen goederen zijn de volgende:

1/ Perceel kadastraal gekend onder Jabbeke, Afdeling I, Sectie A, nr. 1060L2 met een totale kadastrale oppervlakte van 11.853 m² en een totaal te onteigenen oppervlakte (volgens meting) van 11.853 m², aard van het goed: Administratief gebouw Civiele bescherming.

2/ Perceel kadastraal gekend onder Jabbeke, Afdeling I, Sectie A, nr. 1060M2 met een totale kadastrale oppervlakte van 655 m² en een totaal te onteigenen oppervlakte (volgens meting) van 611 m², aard van het goed: huis.

- De gemeente Jabbeke is de onteigenende instantie.

- De rechtsgrond voor de onteigening is artikel 7 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 juncto artikel 2.4.3, §1 VCRO.

- De doelstelling van algemeen nut is de realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Stationsstraat en de daarin geformuleerde ruimtelijke doelstellingen.

- De onteigeningsnoodzaak is daarin gelegen dat de overdruk / nabestemming voor de betreffende zone ‘specifieke bedrijven- en dienstenzone’ slechts kan worden gerealiseerd nadat het eigendomsrecht is overgedragen. De actuele eigenaar zal immers met zekerheid de betreffende nabestemming nooit realiseren. Dit is ook niet de bedoeling en kan niet de bedoeling zijn aangezien de ambachtelijke zone is voorzien om tegemoet te komen aan de lokale nood aan bedrijventerreinen. Door de onteigening van de site Civiele Bescherming, wordt eventuele speculatie en particulier winstbejag tegen gegaan zodat ook in een betaalbaar lokaal bedrijventerrein kan worden voorzien en wordt de globale en geïntegreerde realisatie van het lokaal bedrijventerrein als één geheel gewaarborgd volgens eenduidige inrichtingsprincipes.

Verder hebben de percelen een goede bereikbaarheid omwille van hun ligging en kan om die reden ook mogelijks ruimte aangehouden ten behoeve van gemeentelijke diensten, dit kan zowel een bestaande loods zijn of een nieuw te bouwen gebouw.

Het perceel 1060M2 wordt mee onteigend omdat dit perceel niet afzonderlijk kan verkocht worden aangezien een deel van de installaties van de nutsvoorzieningen gemeenschappelijk zijn. Ook voor dit perceel zal de bestemming overeenkomstig het geldende RUP gerealiseerd worden.

Een onteigening is derhalve onmiskenbaar noodzakelijk.

- De minnelijke onderhandelingstermijn wordt geschat op 8 maanden aangezien er reeds onderhandelingen zijn gevoerd met de Regie der Gebouwen, die de site beheert voor de Belgische Staat en er op heden nog een beschrijvend bodemonderzoek lopende is. De voorgestelde termijn is verlengbaar, dit onder andere voor het geval er binnen deze termijn nog geen bodemattest kon verkregen worden.

De op straffe van nietigheid bij te voegen bijlagen zijn de volgende:

- het onteigeningsplan, opgemaakt op 17 april 2024, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Nico Decoster voor Landmeetkantoor Decoster bv.
- de projectnota, opgemaakt door de gemeentelijke diensten in overeenstemming met artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en in overeenstemming met het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het voorlopig onteigeningsbesluit en aan de bijhorende bijlagen, met name het onteigeningsplan en de projectnota.

(Voor de toelichting en het debat wordt verwezen naar het digitaal verslag vanaf 00:32 – http://www.jabbeke.be/bestanden/6759_gr20240513.mp3#t=32)

2 Overheidsopdrachten - jaarlijkse onderhoudsbeurt sportvelden - 2024 - raamcontract Creat

De gemeenteraad,

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 42, § 1, 1° a) (de goed te keuren uitgave excl. BTW bereikt de drempel van 144.000,00 euro niet).

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 90, 1°.

Door de gemeenteraad werd op 24 april 2023 beslist om voor het onderhoud van de sportvelden 2023 in te tekenen op het raamcontract van Creat voor 'sportterreinen in natuurgras' dat werd toegewezen aan Krinkels nv - Weversstraat 39, 1840 Londerzeel.

Er is een algemene tevredenheid, bij zowel de sportverenigingen als de gemeentelijke diensten, over de uitvoering van de werken door de aannemer Krinkels NV voor 2023.

Er wordt voorgesteld om ook voor het "Onderhoud sportvelden seizoen 2024" toe te treden tot het raamcontract van Creat voor 'sportterreinen in natuurgras' dat werd toegewezen aan Krinkels nv - Weversstraat 39, 1840 Londerzeel.

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op 44.115,28 euro excl. btw.

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het budget 2024.

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

BESLUIT:

Artikel 1:

De raming voor de opdracht "Onderhoud sportvelden seizoen 2024" wordt goedgekeurd. De raming bedraagt 44.115,28 euro excl. btw.

Artikel 2:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de toetreding tot het raamcontract van Creat voor 'sportterreinen in natuurgras' dat werd toegewezen aan Krinkels nv - Weversstraat 39, 1840 Londerzeel.

Artikel 3:

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het budget 2024.

(Voor de toelichting en het debat wordt verwezen naar het digitaal verslag vanaf 16:51 – http://www.jabbke.be/bestanden/6759_gr20240513.mp3#t=1011)

3 Mondelinge vragen en Variapunten

- Raadslid Ilse Vandenbroucke vraagt naar een stand van zaken inzake de implementatie van het BOA-decreet.

(Voor de toelichting en het debat wordt verwezen naar het digitaal verslag vanaf 19:18 – http://www.jabbke.be/bestanden/6759_gr20240513.mp3#t=1158)

Beslist door de gemeenteraad in zitting van maandag, 13 mei 2024.

Goele Brouckaert
algemeen directeur

Annemieke Dhaese
voorzitter

