

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 14 september 2023

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieeuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Afwezig

Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadslid

Aankoop onbebouwd perceel grond tussen Artoisstraat 43 en 49

Feiten, context en argumentatie

Om de wandel- en fietsdoorsteek Kloosterstraat-Artoisstraat te kunnen realiseren, dient de gemeente de grond kadastraal gekend 1ste afdeling, sectie C, perceelnr. 350V4 aan te kopen. Na meerdere onderhandelingen is de eigenaar akkoord om het volledige perceel te verkopen uitgezonderd een kleine aanpalende strook tegen de zijgevel van de woning met huisnummer 49 en dit voor een bedrag van 110 278,80 euro.

Landmeter-expert Koen Roelandt heeft het opmetingsplan van lot 1, met een gemeten oppervlakte van 759 m² opgemaakt op 18 april 2023.

Voor het lot 1 werd een schattingsverslag opgemaakt door Landmeetkantoor Koen Roelandt bv op 4 juli 2022.

Het bedrag waartegen de eigenaar bereid is te verkopen, is veel hoger dan de schattingswaarde (64 183 euro). Deze schattingswaarde is de waarde voor de bestemming volgens het huidige BPA nr. 40 Artoisstraat Oost, nl. zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang. Vóór de goedkeuring van dit BPA kon op dit perceel gebouwd worden.

In dit dossier mag/moet rekening gehouden worden met de juridische vaststelling dat in een onteigeningsprocedure het principe van de doelneutraliteit zou spelen, met waardering van dit perceel als bouwgrond (dus voor de nieuwe bestemming van het

huidige BPA). In dit verband werd een nieuwe waardebepaling opgemaakt voor lot 1 volgens de bestemming van het BPA Goudberg wijziging H, het geldende BPA vóór de inwerkingtreding van het huidige BPA 40 Artoisstraat Oost. In dit laatste schattingsverslag, ook opgemaakt door Landmeetkantoor Koen Roelandt bv op 4 juli 2022, is de schattingswaarde 127 735 euro voor lot 1. De verkoopprijs waartoe de verkoper bereid is te verkopen valt binnen deze marge.

De aankoop van voorliggend perceel tegen de vraagprijs van de verkoper is verantwoordbaar omwille van volgende redenen:

- het betreffende perceel is noodzakelijk om de beoogde trage doorsteek te realiseren, hetgeen onbetwistbaar een doelstelling van algemeen belang uitmaakt. Deze trage doorsteek sluit ook perfect aan op het onthardingsproject Campus Wevelgem.
- het beoogde perceel is noodzakelijk om het huidige BPA en dus de daarin voorziene ruimtelijke visie (waarin betreffend perceel de bestemming voetgangers- en fietsersdoorgang heeft) te kunnen realiseren.
- de vraagprijs ligt binnen de marges van de schattingswaarde waarbij rekening werd gehouden met het principe van de doelneutraliteit, die in onteigeningsdossiers kan spelen.
- het alternatief bestaat in een langdurige onteigeningsprocedure, die niet alleen vertraging met zich mee brengt maar ook aanzienlijke bijkomende kosten.

In de ontwerpakte zijn een aantal voorwaarden opgenomen die tijdens de onderhandelingsbesprekingen werden besproken:

- de afwerking van de volledige wachtgevel zal uitgevoerd worden door en voor rekening van de koper. De kost voor de gevelisolatie zal echter verhaald worden op de verkoper;
- de koper verbindt zich er toe op zijn kosten:
 - een draadafsluiting met een minimumhoogte van 2 meter te plaatsen langs de nieuwe perceelsgrens (tussen het achtergebouw en het voormalig kippenhok);
 - een draadafsluiting te plaatsen langs de nieuwe perceelsgrens tussen de rooilijn aan de straat en de hoek van het eigendom Wevelgem, Artoisstraat 49 (haaks op de voorgevel van voormeld eigendom).

Bovenstaande voorwaarden komen overeen met de principes inzake de schadeloosstelling bij een onteigening (plaatsing afsluitingen, aktekosten voor gemeente), zodat dit verantwoordt waarom deze ook in de minnelijke fase toegepast worden. Ook de wachtgevelafwerking kan hieronder gebracht worden.

Notaris Strobbe bereidde de akte voor.

Strategie en financiën

De uitgave wordt aangerekend op rekening PB5-ACT4/0200-00/220007/I-PB5-AP1 van het investeringskrediet.

Vorige beslissingen

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 maart 2023: doorsteek Kloosterstraat-Artoisstraat - aankoop perceel grond naast Artoisstraat 49.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 juni 2022: doorsteek Kloosterstraat-Artoisstraat: ontwerpplan volledig perceel.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 mei 2022: doorsteek Kloosterstraat-Artoisstraat.

Bijlagen

- Ontwerpakte.
- Schattingsverslag.
- Schattingsverslag bestemming volgens BPA voor het huidige BPA (doelneutraliteit).

- Opmetingsplan van 18 april 2023.
- Gereserveerde perceelsidentificatie (Precad).

Hogere regelgeving

- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 41, 2de lid, 11°.
- Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut.

Beslissing

Met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeente Wevelgem koopt een perceel grond aan, gekadastraerd 1ste afdeling, sectie C, deel van nr. 350V4 (lot 1), met een oppervlakte van 759 m², volgens het opmetingsplan van landmeter-expert Koen Roelandt van 18 april 2023, voor een bedrag van 110 278,80 euro.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt de voorliggende akte voor aankoop goed. Voornoemde akte blijft aan deze beslissing gehecht om er 1 geheel mee uit te maken.

Artikel 3

Affecteert de verworven grond, deze maakt voortaan deel uit van het openbaar domein van de gemeente.

Artikel 4

De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de verdere uitvoering van deze beslissing.