

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 10 november 2022

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 Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Carine Quidousse, gemeenteraadslid

Afwezig

Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadslid

Ruil gronden ter hoogte van de Architect Vanhoornelaan tussen gemeente en sociale huismaatschappij De Vlashaard

Feiten, context en argumentatie

Sociale huisvestingsmaatschappij De Vlashaard realiseerde een project langs de Architect Van Hoornelaan (cfr. omgevingsvergunning van 29 augustus 2018). Voor de realisatie van dit project werden woningen gesloopt en nieuwbouwwoningen gebouwd. Bijkomend werd de omgevingsaanleg verwezenlijkt in opdracht van en op kosten van De Vlashaard (cfr. stedenbouwkundige vergunning van 30 mei 2018). Deze omgevingsaanleg omvatte ook de heraanleg van een bestaande aansluitende groenzone, eigendom van gemeente Wevelgem.

Na voltooiing van de werken moet enerzijds De Vlashaard bepaalde gronden overdragen aan de gemeente om opgenomen te worden in het openbaar domein en moet anderzijds de gemeente bepaalde gronden overdragen aan De Vlashaard omdat deze, conform de omgevingsvergunning, opgenomen zijn in de bebouwde percelen.

Voor dit project werd een ruilingsplan/afbakeningsplan opgemaakt door landmeter Lieven Hutsebaut op 29 september 2022. Er werd tevens een schattingsverslag

opgemaakt door Landmeetkantoor Koen Roelandt bv op 11 oktober 2022 voor de te ruilen gronden.

Er wordt een oppervlakte van 2 364 m² overgedragen van De Vlashaard aan gemeente Wevelgem, terwijl er een oppervlakte van 3 137 m² overgedragen wordt van gemeente Wevelgem aan De Vlashaard. Dit verschil impliceert dat de gemeente dus 'netto' een oppervlakte van 773 m² overdraagt aan De Vlashaard, wat zich vertaalt in een schattingsverschil van 61 840 euro dat de gemeente 'in meer' draagt indien er een ruil zou doorgaan zonder opleg.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 (over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten) bepaalt:

De geschatte prijs (of de schattingsprijs) is de minimum- of maximumprijs voor de onroerende transactie, tenzij het bestuur kan motiveren waarom daarvan wordt afgeweken. Het komt billijk en aannemelijk over dat bedoelde ruil zou doorgaan zonder opleg en dit om volgende reden:

De Vlashaard heeft een groot stuk openbaar domein naar aanleiding van voornoemd project langs de Architect Vanhoornelaan heraangelegd. Het is bij bouwprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappij gebruikelijk dat zij de omgevingsaanleg realiseert in functie van de ontwikkeling van haar bouwgronden, hierbij worden aangelegde wegenis en groen ook kosteloos overgedragen aan de gemeente. In voornoemd bouwproject betreft het evenwel geen omgevingsaanleg louter in functie van het kunnen ontwikkelen van bedoelde site, er wordt een volledige groenzone aangelegd, deels op gronden van De Vlashaard, maar ook voor een groot deel op reeds bestaand openbaar domein.

Op deze manier wordt een mooie aaneensluitende en centraal (her)aangelegde groenzone gerealiseerd die een absolute meerwaarde vormt voor de buurt.

Uit de stavingsstukken voorgelegd door De Vlashaard blijkt dat de omgevingswerken voor een groot stuk gesubsidieerd zijn door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Evenwel is er nog steeds een substantiële eigen inbreng vanuit De Vlashaard.

Uit de stavingsstukken blijkt ook heel duidelijk dat een heel belangrijk deel van de (her)aangelegde omgeving (groenaanleg) voorheen reeds openbaar domein betrof zodat moet geconcludeerd worden dat De Vlashaard een belangrijk deel openbaar domein (ruwe raming van 1,35 ha), reeds eigendom van gemeente Wevelgem, heeft heraangelegd, zeg maar geherwaardeerd. Het lijkt redelijk en billijk om te besluiten dat de kosten voor de heraanleg van dit openbaar domein ruimschoots het schattingsverschil van de te ruilen oppervlaktes compenseert zodat derhalve kan gemotiveerd worden dat De Vlashaard geen opleg verschuldigd is.

De werken voor de omgevingsaanleg (inclusief de heraanleg van het openbaar domein) zijn nog niet voorlopig opgeleverd, daarom werd in het ontwerp van ruilingsakte - voor de volledigheid - volgende clausule opgenomen (voor de aan de gemeente over te dragen gronden): *De ruilers komen evenwel uitdrukkelijk overeen dat de ruiler sub 1), zijnde de Vlashaard, na overdracht van de gronden naar het openbaar domein verantwoordelijk blijft voor de aanleg en onderhoud van de infrastructuur tot na de definitieve oplevering van deze werken.*

De gronden die de gemeente overdraagt aan De Vlashaard en nu behoren tot het openbaar domein dienen eerst gedesaffecteerd te worden vooraleer ze kunnen worden geruild.

Vorige beslissingen

- Beslissing van de gemeenteraad van 13 april 2018: Omgevingswerken project Architect Vanhoornelaan - goedkeuring tracé der wegen.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2017: principiële verklaring overname openbaar domein projecten De Vlashaard Moorsele.

Bijlagen

- Ruilingsplan.
- Ontwerp van ruilingsakte.

- Schattingsverslag.
- Omgevingsvergunning van 29 augustus 2018.
- Stedenbouwkundige vergunning van 30 mei 2018.
- Precad plan.
- Precad overzicht.
- Toelichtingsnota De Vlashaard met stavingsstukken uitgevoerde en gesubsidieerde werken.
- Omgevingsaanleg (foto- en kaartmateriaal van voor en na heraanleg).

Hogere regelgeving

- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 41, 2de lid, 11°.

Beslissing

Met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad beslist om de loten A1, B1, C1, C2, D1 en E1 volgens opmetingsplan opgemaakt door landmeter Lieven Hutsebaut op 29 september 2022 te desaffecteren.

Artikel 2

De gemeente ruilt de loten A1, B1, C1, C2, D1 en E1 met een totale oppervlakte van 3 137 m² tegen de loten A3, B3, C4, C5, D2, E3 en E4 en de kadastrale percelen 4de afdeling, sectie B, nummers 1329V2, 1318Y, 1318z, 1318A2, 1318B2, 1318C2, 1318D2, 1318H2, 1318E2, 1318F2, 1318G2 in eigendom van De Vlashaard met een totale oppervlakte van 2 364 m² en dit volgens opmetingsplan opgemaakt door landmeter Lieven Hutsebaut op 29 september 2022, en zonder dat een partij enige opleg verschuldigd is.

Artikel 3

De gemeenteraad keurt de voorliggende ruilingsakte goed. Deze akte maakt deel uit van deze gemeenteraadsbeslissing. Ze wordt er aan toegevoegd.

Artikel 4

De gemeenteraad affecteert de verworven gronden. Deze maken voortaan deel uit van het openbaar domein.