

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 oktober 2013

Besluit nummer: 2013_GR_01071

Onderwerp:

**Definitieve vaststelling rooilijn- en onteigeningsplan 'Breendonkstraat'- behandelen
bezwaarschrift - Goedkeuring**

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het ingediende bezwaarschrift, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek, te verwerpen.

Aan de gemeenteraad wordt verder gevraagd het rooilijn- en onteigeningsplan 'Breendonkstraat' definitief vast te stellen en aan de Minister van Binnenlands Bestuur te vragen om een onteigeningsmachtiging bij hoogdringendheid te verlenen.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Filip Watteeuw

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1;
- Het Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen, artikel 9, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.
- Het Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Het rooilijn- en onteigeningsplan - voor de gemeenteraadszitting ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning en na de gemeenteraadszitting bij de Dienst Facility Management.

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Huidig rooilijndossier handelt over de heraanleg van de Breendonkstraat. Vandaag kenmerkt deze straat zich als zeer smal met een beperkt aantal parkeervoorzieningen. In de motiveringsnota gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit nummer 2013_GR_00732 van 24 juni 2013, waarmee het rooilijn- en onteigeningsplan voorlopig werd vastgesteld, werd het probleem volledig uiteengezet. Concreet wenst de Stad Gent te voorzien in reglementaire gebruiksvriendelijke parkeervoorzieningen, het behoud en het versterken van het woonwijkarakter, een bredere doorgang en het behoud van een sterk groenconcept.

Voor de realisatie van deze plannen moet de Stad Gent alle voortuintjes in de Breendonkstraat innemen. Hier is er al een samenwerking van de Stad Gent, VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij "De Goede Werkmanswoning" waarbij er een informeel akkoord bestaat omtrent de overdracht van alle voortuintjes. Slechts de voortuintjes ter hoogte van huisnummer 24 en 28 zijn in privaat bezit. De stad Gent trachtte via verschillende contacten met de twee betrokken eigenaars om tot een akkoord te komen, doch zonder resultaat. Hierdoor was de Stad Gent genoodzaakt om de onteigeningsprocedure als laatste middel op te starten.

In toepassing van het Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen werd een rooilijn- en onteigeningsplan opgemaakt.

Overeenkomstig artikel 9, § 1, van het Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen moet de gemeenteraad het rooilijnplan voorlopig vaststellen. Hierna moet het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig artikel 9, § 2, van het Decreet, voor een termijn van minstens 30 dagen een openbaar onderzoek organiseren en dit binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling van het rooilijnplan.

Aangezien het onteigeningsplan wordt gekoppeld aan het rooilijnplan volgt dit dezelfde procedure cf. artikel 12 lid 6 van het Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

Door de gemeenteraad van 24 juni 2013 werd het rooilijn- en onteigeningsplan voorlopig aangenomen en werd van 08 juli 2013 tot en met 30 augustus 2013 een openbaar onderzoek georganiseerd. De eigenaars en de andere bij wet verplichte aan te schrijven betrokkenen werden hiervan geïnformeerd door middel van een aangetekend schrijven van 28 juni 2013.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek werden 1 bezwaarschrift ingediend.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Na voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan werd een openbaar onderzoek gevoerd van 08 juli 2013 tot 30 augustus 2013.

Tijdens dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ontvangen door Dhr Marc Hooghe.

De bezwaarschrijver gaf volgende bezwaren:

- **Het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen is in strijd met het streven naar duurzame mobiliteit van het huidige bestuurscollege.**

Argumentatie Stad Gent:

Het streven naar een duurzame mobiliteit is een aangelegenheid op stedelijk niveau, het is belangrijk er over te waken dat we geen aanzuigeffect creëren voor bezoekers van de stad van uit de ruime omgeving binnen dit woonweefsel. Het inrichtingsplan moet nog definitief worden vastgelegd. De parkeerplaatsen die we aanleggen binnen de Breendonkstraat zijn niet gericht op externe gebruikers maar op bewoners. De telgegevens wijzen uit dat dit vandaag ook geen probleem is aangezien de piek in de bezettingsgraad na 20u valt. Indien dit problematisch zou worden kan de stad bepaalde maatregelen treffen zoals het invoeren van bewoners parkeren zodat deze parkeerplaatsen hun doel niet missen.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Onterecht wordt er vanuit gegaan van een tekort aan parkeerplaatsen. De telling van 41 auto's is fysiek niet mogelijk. Aangezien er maar plaats is voor 37 wagens en er nergens wordt wildgeparkeerd klopt de telling niet. Er is geen probleem van parkeren en het opofferen van groenvoorzieningen voor onnodige parkeerplaatsen valt niet te rijmen met het huidige mobiliteitsbeleid. Er is een gemiddelde bezettingsgraad van 24 wagens op 37 plaatsen.**

Argumentatie Stad Gent:

Het bepalen van de parkeercapaciteit bij lange doorlopende parkeerstroken is geen exacte wetenschap. Als we in de Breendonkstraat uitgaan van de comfortlengte van 6m voor een parkeerplaats is er in totaal een capaciteit van 37 parkeerplaatsen. Uit onderzoek dat uitgevoerd werd door het Mobiliteitsbedrijf blijkt dat de werkelijke parkeerafstand in dergelijke stroken dikwijls beperkter is en kan aflopen tot 4,8m per geparkeerde wagen in situaties met een hoge parkeerdruk. Het is bijgevolg perfect mogelijk dat in de huidige toestand 41 wagens parkeren in de Breendonkstraat.

Tellingen van de bezettingsgraad uitgevoerd door de stad wijzen uit dat de bezettingsgraad na 20u bijna 100% bedraagt. Bij de uiteindelijke vastlegging van het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met recente telgegevens.

Bovendien is parkeren niet de enige doelstelling van het ontwerp. Er is in ieder geval een ruimere rooilijnbreedte nodig dan de huidige om de staat ook leefbaar in te richten met voldoende aandacht voor de voetgangers, fietsers, groen en spelende kinderen. De aandacht voor groen blijft ook in de Breendonkstraat heel belangrijk, het is tevens de bedoeling om het groen kwalitatiever te maken en meer bomen te voorzien waardoor het groen ruimtelijk meer in beeld komt.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **De motiveringsnota geeft aan dat er “net onvoldoende capaciteit “is om de vraag te beantwoorden en dat er een “extra buffer” zal worden voorzien aan parkeerplaatsen. Deze motivatie is niet afdoend voor dergelijke ingrijpende maatregelen en geeft aan dat er geen echte hoogdringende nood is aan bijkomende parkeerplaatsen.**

Argumentatie Stad Gent:

De Breendonkstraat is de eerste straat die aangepakt wordt binnen de wijk Malem. Uit parkeerbezettingsonderzoek blijkt dat de straat 's avonds volledig vol is geparkeerd. Hierop kwamen klachten van de buurt. Bijgevolg wensen we aan deze vraag een zo goed mogelijk antwoord te bieden. De hoge parkeerdruk is te verantwoorden uit het feit dat de bebouwingsdichtheid binnen de Breendonkstraat vrij hoog is tov een aantal andere straten van de wijk. Verder wensen we binnen het globale concept van Malem in ieder geval de grote groencomplexen zo veel als mogelijk parkeervrij te houden. Door binnen de grenzen van het aanvaardbare parkeerplaatsen in te brengen in de Breendonkstraat vermijden

we dat we een hypotheek leggen op andere plaatsen waar door het inbrengen van parkeerplaatsen andere kwaliteiten verloren zouden gaan. Ook hier geldt dat het definitieve inrichtingsplan nog moet worden vastgelegd.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Het argument van de bredere doorgang nodig voor nutsvoertuigen is niet ernstig en onlogisch aangezien alle woonstraten van de wijk Malem ongeveer even breed zijn en dus voor alle straten van Malem een hoogdringend probleem bestaat. Bovendien zijn er de afgelopen twintig jaar geen problemen geweest en is dit argument gewoon onjuist.**

Argumentatie Stad Gent:

De Breendonkstraat is de smalste straat waar gezien de hoge parkeerdruk ook in de smalle delen geparkeerd mag worden. Dit in tegenstelling tot bv. de Dapperheidsstraat waar het niet mogelijk is om te parkeren in de smalle straatsegmenten. Hierdoor is deze straat zowel voor de doorgang voor de omhaling van afval als de doorgang voor vrachtwagens van de brandweer de moeilijkst bereikbare straat van volledig Malem. Het is tevens de straat met de langste smalle profielen waardoor dit probleem nog verder versterkt wordt. Navraag bij Ivago leert ons dat hier weldegelijk op regelmatige basis problemen vastgesteld worden.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Het argument dat men een groene woonstraat wil maken is contradictorisch aangezien groen wordt vervangen door extra- parkeerplaatsen. Dit is in strijd met huidig bestuursakkoord.**

Argumentatie Stad Gent:

Het is in ieder geval niet de bedoeling van de stad om het groene karakter van Malem in de Breendonkstraat op te geven. In het ontwerp werd gezocht naar een oplossing waarbij het groen in de toekomst niet langer voor de helft verborgen zal zijn door het beeld van geparkeerde wagens. Centraal wordt een groot deel van de voortuinen behouden zodat het karakter van de voortuintjes omringd met ligusterhagen niet verloren gaat op wijkniveau. Verder wordt er gewerkt met bomen die het groen maximaal in het straatbeeld brengen. Deze bomen kunnen vrij breed boven het wegdek en de geparkeerde wagens uitgroeien waardoor de ruimte dubbel gebruikt wordt. Maar ook hier geldt dat het definitieve inrichtingsplan nog moet worden vastgelegd.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Het argument dat de verkeersveiligheid zal worden verbeterd is verkeerd. Er is gewoon geen verkeersproblematiek/onveiligheid. De Breendonkstraat is een veilige straat.**

Argumentatie Stad Gent:

Door het ontbreken van voldoende brede voetpaden is de voetganger dikwijls verplicht om op de rijbaan te lopen. Zeker voor rolstoelgebruikers en kinderwagens zijn de smalle voetpaden bijzonder problematisch. Het mengen van voetgangers en wagens in een zone 30 kan moeilijk als verkeersveilig omschreven worden. Door de heraanleg zal het verkeersjuridisch statuut aangepast worden naar een woonerf waardoor de voetganger binnen het volledige profiel de voorrang heeft. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid sterk verbeterd.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Het argument dat de geluidsoverlast wordt beperkt is foutief, er is geen enkele geluidsoverlast in de straat.**

Argumentatie Stad Gent:

Het beperken van de geluidsoverlast is een rechtstreeks gevolg van het verlagen van de snelheid, hoe lager de snelheid hoe kleiner het rolgeluid. Dit is geen hoofddoelstelling en in dit geval eerder een neveneffect.

- **Door het wegnemen van de voortuintjes maakt men het sociaal weefsel in de straat kapot. Dit valt niet te rijmen met het sociaal beleid van de Stad Gent dat gericht is op het versterken van de sociale band. Het nieuw ontwerp van de straat voorziet dat er geen spontaan contact meer zal zijn in de straat en men zich zal moeten begeven naar een speciaal aangelegd pleintje. Uit wetenschappelijke onderzoek inzake buurtinteractie blijkt dat dit in de praktijk nooit zal gebeuren.**

Argumentatie Stad Gent:

Het aanleggen van de straat als woonerf heeft het tegenovergestelde doel als uitgangspunt. Het feit dat het volgens de wegcode toegelaten is om op straat te spelen geeft aan dat de weg op zich voor meer kan gebruikt worden dan om zich enkel voort te bewegen. Door het bieden van deze meerwaarde worden de mogelijkheden tot het sociaal contact niet beperkt maar eerder uitgebreid tot buiten de voortuinen.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **De hele wijk Malem kenmerkt zich door witte laagbouw omgeven door grasperkjes en ligusterhagen . Alleen voor de Breendonkstraat wenst men nu dus dit oorspronkelijk concept te vervangen door parkeerplaatsen. Dit is niet logisch als het concept niet meer eigentijds is waarom dan niet voor de andere straten.**

Argumentatie Stad Gent:

De Breendonkstraat is de eerste straat binnen Malem die voor heraanleg op de planning staat. De heraanleg is een afspraak uit verleden gekoppeld aan de renovatie van de woningen.

Gezien de minder goede kwaliteit van de riolering in de wijk zullen op middellange termijn nog straten aangepakt moeten. De middelen van de stad zijn beperkt en worden gespreid over het volledige grondgebied hierdoor is het niet mogelijk om de volledige wijk in één beweging aan te pakken. Het inbrengen van voortuintjes met ligusterhagen is één manier om groen in deze tuinvijk aan te brengen, binnen de Breendonkstraat zullen ook andere technieken gehanteerd worden. Bij de aanpak van de latere straten kunnen deze technieken dan ook gehanteerd worden om Malem verder in te richten.

In de toekomst wordt bij de aanleg van de verdere straten met dit bezwaar rekening gehouden.

- **In de Breendonkstraat zijn de meeste voortuintjes eigendom van de Sociale huisvestingsmaatschappij Woningent. Er zijn ook enkele privé-eigenaars in deze straat.**

Het onteigeningsplan voorziet dat de privé eigenaars 5 meter grond moeten afstaan terwijl Woningent slecht twee meter moet afstaan. Er wordt geen enkele reden gegeven voor deze discriminerende behandeling. Deze ongelijke behandeling is in strijd met het onteigeningsrecht en tegenstrijdig met het beleidsperspectief. Bovendien bestaat er het gevaar dat de wijk onaantrekkelijk wordt waardoor privé-eigenaars wegtrekken en hierdoor een sociaal ghetto ontstaat.

Argumentatie Stad Gent:

Bij de aankoop van het onteigeningsplan is er voor gekozen om in toepassing van het inrichtingsplan te verwerven tot aan de gevel van de woningen.

Dit wordt zeer goed weergegeven op het onteigeningsplan. Bovendien kan men duidelijk zien dat voor de 2 private eigenaars die worden onteigend er afzonderlijk 5 en 3 meter diepte wordt onteigend. Bij alle percelen van Woningent bestaat er eveneens een inname overkomstig de afstand openbare weg –gevel woning.

Vandaag stellen dat hier een bewuste discriminerende behandeling is onjuist. Het betreft een louter technisch gegeven.

Het risico dat vandaag de wijk onaantrekkelijk en private eigenaars wegtrekken is onterecht. Van de 48 te onteigenen percelen zijn er slechts 2 van private eigenaars. Numeriek is dit verwaarloosbaar. Bovendien zal door de herinrichting van de straat er juist een opwaardering van de buurt gebeuren wat juist wonen aantrekkelijk zal maken.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Er werd door de stad Gent geen minnelijke poging gedaan tot onderhandelen. Er werd nooit een constructief voorstel gedaan wat strijdig is met het onteigeningsrecht. Bovendien kiest de stad Gent zo voor een juridische procedure wat zware kosten meebrengt voor beide partijen.**

Argumentatie Stad Gent:

In 2010 waren er verschillende contacten via mail met de eigenaar waarbij ideeën en plannen werden doorgestuurd. Hierbij kreeg de onteigende de mogelijkheid om zijn verweer mee te delen wat ook gebeurde via verschillende mails en schrijven. Zo was er ook een plaatsbezoek gepland dat op de valreep werd afgezegd. Samenvattend bleek dat onteigende manifest tegen de plannen was. Hierbij werd ook aangegeven dat de stad noodgedwongen de onteigeningsprocedure ging moeten opstarten.

Uiteindelijk werd er na een laatste negatief contact midden 2012 beslist het onteigeningsdossier vorm te geven en de procedure op te starten.

Concluderend kan worden gesteld dat er wel degelijk verschillende pogingen tot minnelijk onderhandelen werden gedaan.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **Het argument van de hoogdringendheid is onjuist aangezien in de praktijk deze problemen niet voorkomen. Bovendien is er over een periode van 5 jaar geen initiatief ondernomen door de stad Gent. Reeds in 2008 waren de problemen gekend en niets werd ondernomen. Dit geeft aan dat er geen sprake is van hoogdringendheid en de stad Gent het dossier niet als prioritair beschouwd.**

Argumentatie Stad Gent:

De opstart van het dossier dateert van 2008. Tussen dan en vandaag investeerde de stad tijd in overleg met de buurt, overleg met de partners, overleg met de onteigenden, het uittekenen van de plannen en voorbereiden en voeren van de onteigeningsprocedure. Bijgevolg zat de stad Gent niet stil en is dit dossier prioritair.

Bovendien roept de stad Gent de hoogdringendheid in voor de gebrekkige toegang voor de hulpdiensten en het gevaar voor voetgangers. Het spreekt voor zich dat deze situatie zo snel mogelijk dient te worden aangepakt. Het verweer dat de bestaande situatie al jaren zo is kan geen reden zijn om het project nog wat langer te laten liggen. Eerst werd er getracht een minnelijk akkoord te bereiken wat lukten voor het grootste deel van de percelen. Enkel 2 eigenaars weerhouden de stad Gent aan het inrichten van een veilige aangename, en leefbaardere wijk met een enorm voordeel voor elke bewoner.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

- **In de Breendonkstraat wonen 99% procent huurders van Woningent die niet op de hoogte zijn van de nakende onteigening . Enkel 2 privé-eigenaars en Woningent werden aangeschreven. Zo hebben 158 bewoners van de Breendonkstraat geen kennis van het project noch inspraak gehad niettegenstaande ze hier al lang wonen en geïnvesteerd hebben in hun voortuintjes. Het onteigeningsrecht laat dergelijk discriminerende wijze tegenover de overige eigenaars niet toe. Bovendien is er hier een interne tegenspraak : aan de ene kant worden slechts 2 personen gehoord maar wenst men wel met dat de heraanleg een sociale functie zal hebben.**

Argumentatie Stad Gent:

In toepassing van het rooilijnendecreet van 8 mei 2009 is de onteigende overheid bij de uitvoering van haar openbaar onderzoek verplicht

- een aanplakking te doen aan het stadhuis
- een bericht te plaatsen in het Belgisch Staatsblad
- een afzonderlijke mededeling, bij aangetekend brief aan de eigenaars van de onroerende goederen die zich bevinden in het ontwerp van het rooilijn en onteigeningsplan
- een afzonderlijke mededeling aan de Deputatie
- een afzonderlijke mededeling aan de maatschappijen van geregeld vervoer

De stad Gent vervulde deze formaliteiten en voldeed aan de noodzakelijke vereisten om een openbaar onderzoek geldig te laten verlopen in overeenstemming met het onteigeningsrecht.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen.

- **Het voorzien budget van 29016 euro is ruim onvoldoende en niet ernstig**

Argumentatie Stad Gent:

Bij de opmaak van een onteigeningsdossier dient het nodig budget te worden voorzien. Dit te voorzien bedrag wordt gebaseerd op een officieel schattingsverslag opgemaakt door een aangestelde deskundige die de onteigeningsvergoeding berekent. Dit schattingsverslag maakt ook deel van het dossier waarmee de onteigeningsmachtiging wordt aangevraagd bij het agentschap Binnenlands Bestuur en wordt gecontroleerd.

Op basis van dit schattingsverslag werd bovenvermeld budget voorzien.

Bijgevolg wordt dit bezwaar verworpen

Gelet op voorgaande argumentatie verwerpt de stad Gent het bezwaarschrift en neemt ze het rooilijn - en onteigeningsplan definitief aan.

De realisatie van een beter ingerichte straat met aandacht voor veiligheid en welzijn van de bewoners en in overeenstemming met de regelgeving dient het algemeen nut. Gelet op de moeilijke en te smalle doorgang voor hulpdiensten zoals vermeld in de motiveringsnota wenst de stad Gent zo snel mogelijk komaf te maken met deze problematiek en vraagt ze tevens de onteigeningsmachtiging bij hoogdringendheid aan.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Verwerpt het bezwaarschrift ontvangen tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 2:

Stelt het rooilijn- en onteigeningsplan 'Breendonkstraat', dat als een niet-digitale bijlage bij dit besluit wordt gevoegd, definitief vast.

Artikel 3:

Vraagt aan de Minister van Binnenlands Bestuur om de Wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte toe te passen en de onteigeningsmachtiging bij hoogdringendheid te verlenen voor de percelen:
Gent 16e afdeling, sectie K, nummer 0685/P3
Gent 16e afdeling, sectie K, nummer 0685/R3.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *het operationeel uitvoeren van een vastgoedbeheer*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

Financiële verbintenis zal pas bij latere besluitvorming ontstaan

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

Artikel	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	Totaal
			JAAR 2013	JAAR X+1	JAAR X+2	JAAR X+3	JAAR X+4	JAAR X+5	
4210100/711-60	PAT.000505.003		29.016,00						

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing.
