

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 november 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
 Bart Somers, burgemeester
 Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen
 Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani Muyldermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden
 Erik Laga, algemeen directeur

36. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring aanvraag aan de Vlaamse Regering tot intrekking onteigeningsmachtiging (M.B. dd. 17 juni 2014) in het kader van het RUP Guldendal/bis, voor onteigening van de percelen 3° afdeling sectie E nr. 249/x/2 en 3° afdeling sectie E nr. 248/v/4/deel.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering	
Voorgeschiedenis	
25.10.2011	Gemeenteraad stelt het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Guldendal/ bis definitief vast.
15.12.2011	Bestendige Deputatie keurt het RUP Guldendal/ bis goed.
06.11.2012	De gemeenteraad stelt het ontwerp onteigeningsplan voorlopig vast.
25.06.2013	Definitieve vaststelling door Gemeenteraad van het onteigeningsplan in het kader van RUP Guldendal/ bis.
17.06.2014	Onteigeningsbesluit.
22.08.2014	Beslissing van het college om onteigeningsmachtiging op te sturen naar onteigenden en om het onteigeningsdossier ter inzage te leggen.
03.09.2014	Onteigeningsbesluit wordt betekend aan de onteigenden.
04.09.2014- 19.09.2014	Periode voor inzage onteigeningsdossier.
24.10.2014	Het college beslist principieel, met het oog op de realisatie van het RUP Guldendal/bis, dezelfde eigendommen aan te kopen/te onteigenen voor eigen rekening en geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid een dossier op te starten.
04.12.2014	Kennisname verzoekschrift HIMA tot nietigverklaring onteigeningsmachtiging (IDP/201409070).
25.10.2016	Arrest Raad van State: in voordeel van de stad Mechelen.
09.11.2018 punt 23	Het college verwijst de vraag tot intrekking van de onteigeningsmachtiging (M.B. dd. 17 juni 2014) i.k.v. het RUP Guldendal/ bis, voor onteigening van de percelen 3° afdeling sectie E nr. 249/x/2 en 3° afdeling sectie E nr. 248/v/4/deel, door naar de Gemeenteraad.

Feiten en context

- Met het besluit van 17 juni 2014 van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand Geert Bourgeois, werd de stad Mechelen gemachtigd om, met het oog op de realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Guldendal/bis, over te gaan tot onteigening bij toepassing van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemeen nut, van volgende eigendommen:
 - inneming 1: een werkplaats gelegen nabij de Belgradestraat/Dijkstraat, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 3° afdeling sectie E nr. 249/x/2, groot volgens meting 15a 95ca, eigendom van de vennootschap Hima, Ambroossteenweg 179 te 1981 Zemst;
 - inneming 2: een perceeltje grond, zijnde een deel van het eigendom Dijkstraat 37 te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 3° afdeling sectie E nr. 248/v/4/deel, groot volgens meting 6ca, eigendom van de heer Carl Desmyter, Dijkstraat 37 te 2800 Mechelen.
- Het RUP Guldendal/bis wordt begrensd door de Postzegellaan/Belgradestraat/Dijkstraat/Geerdegemvaart. De verwerving van voormelde eigendommen heeft tot doel om de bestemmingen van het RUP Guldendal/bis te realiseren voor de erin opgenomen percelen of delen van percelen, met het oog op de realisatie van deze delen van het openbaar domein binnen het RUP die strategisch zijn voor het ruimtelijk en maatschappelijk functioneren van de in het RUP voorgenomen ontwikkelingen, nl.:
 - de realisatie van een nieuwe publieke pleinruimte / wijkplein of buurtplein;
 - de realisatie van een nieuwe trage wegverbinding van de nieuwe pleinruimte naar de Belgradestraat.
- Volgens het RUP zijn hogervermelde te onteigenen eigendommen, na afbraak van de bestaande gebouwen, bestemd voor:
 - Artikel 6: zone voor de inrichting van publieke ruimte
Klein deel van het plein en realisatie van een trage wegverbinding tussen plein en Belgradestraat; gewenste aanleg aangegeven binnen verkavelingsvergunning van 13/9/2013.
 - Artikel 2: zone voor stedelijk wonen (bouwzone 2)
Inzake programma worden maximaal 4 woningen toegelaten op de plaats van de te onteigenen eigendommen; ontsluiting dient te gebeuren via Albaststraat.
 - Artikel 3 zone voor sociaal-culturele voorzieningen (in overdruk)
Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemmingen de in grondkleur aangeduide bestemmingen zijn. De voorschriften van deze bestemming in overdruk vullen de voorschriften van de basisbestemming aan. De realisatie van de bestemming in overdruk is niet verplicht.
Hoofdbestemming van deze overdruk:
De gronden zijn bestemd voor het inrichten van sociaal-culturele voorzieningen onder de vorm van wijkhuis, verenigingslokalen, ontmoetingscentrum, sociaal-cultureel centrum, kinderopvang, etc.: ruimten voor sociaal-culturele voorzieningen, en alle andere bijhorende kwalitatieve voorzieningen die sanitair en verwarming behoeven, en bergruimten of andere voorzieningen.
- Einde 2014 werd een procedure tegen de onteigeningsmachtiging aangespannen door eigenaar HIMA nv, de procedure heeft geduurd tot oktober 2016. Het arrest was in voordeel van stad Mechelen.
- Na afloop van de juridische procedure kreeg de stad signalen binnen dat ontwikkelaar Willemen overleg had met HIMA met als doel de aankoop van het perceel (eerst mondeling via ontwikkelaar, dan via eigenaar). De stad heeft hierbij een afwachtende houding aangenomen i.f.v. eventueel akkoord HIMA-Willemen. Nu blijkt dat er niet tot een akkoord wordt gekomen omwille van de te hoge vraagprijs.

Fasering

27.11.2018	Beslissing Gemeenteraad tot intrekking onteigeningsmachtiging
November 2018	Verzending vraag tot intrekking onteigeningsmachtiging naar het Agentschap Binnenlands Bestuur
Geen termijn	Beslissing Vlaamse Regering tot intrekking van de onteigeningsmachtiging

Argumentatie

Aanleiding

Sinds het RUP in 2012 werd goedgekeurd, is het binnengebied vrijwel helemaal door Willemen tot ontwikkeling gebracht. Recent werd nog een vergunning verleend voor het woonproject aan het plein/ Dijkstraat en assistentiewoningen.

Het perceel van HIMA is centraal in het gebied gelegen en aan het – ondertussen conform het RUP aangelegde - plein. Op het perceel bevindt zich een loods die momenteel leeg staat. Deze werd vergund als werkplaats, en werd in het verleden door de eigenaar verhuurd als werkplaats/ woonplaats.

De eigenaar is bereid tot onteigening/ verkoop van het perceel tegen de juiste prijs.

Het is wenselijk dat het perceel wordt ontwikkeld, de doorsteek voor traag verkeer wordt gerealiseerd en de pleinaanleg wordt vervolledigd.

Motivatie intrekking onteigeningsmachtiging

- **Hoogdringendheid**
De onteigeningsmachtiging werd verkregen met hoogdringendheid. Omdat er al enige jaren verstreken zijn, zal de rechter in een effectieve onteigeningsprocedure waarschijnlijk vragen stellen bij deze hoogdringendheid. Hierdoor is de onteigening vatbaarder voor beroep. De stad oordeelt dat huidige procedure verder zetten op heden geen efficiënte wijze is om het perceel tot ontwikkeling te brengen.
- **Schattingsprijzen**
 - De schatting van de eigenaar valt hoger uit dan de eerdere schatting in opdracht van de stad. De vermoedelijke aankoopprijs zal hoogst waarschijnlijk bij onteigening veel hoger liggen dan de initiële schatting.
 - Wanneer de stad aankoopt/onteigent voor eigen rekening dient, naast de prijs voor de verwerving (geraamd op minimum 320.000,- euro), ook de kosten voor afbraak van de bestaande gebouwen en tussenkomst in de realisatie van de pleinruimte (slechts beperkt gedeelte) en de nieuwe trage wegverbinding te worden bijgerekend. Daarentegen zal van het gedeelte dat uiteindelijk in woonzone komt te liggen een deel kunnen gerecupereerd worden (verkoop bouwgrond voor maximum 4 woningen – opbrengst geraamd op circa 200.000,- euro). Vermits de ontsluiting van deze bouwgrond zal gebeuren via de nieuw aan te leggen wegenis van de Albaststraat dient, voorafgaandelijk aan de verkoop van de bouwgrond, een akkoord te worden gesloten tussen de stad en de ontwikkelaar Willemen over de verwerving door de stad van een strook grond (eigendom van de ontwikkelaar) dat zal komen te liggen tussen de grond waarop de te onteigenen panden zich bevinden en de nieuw aan te leggen wegenis van de Albaststraat.Dit maakt dat de vraagprijs van de eigenaar voor de stad niet haalbaar en realistisch is. De stad verkiest daarom om de onteigeningsmachtiging in te trekken.

Verdere stappen

- De vraag tot intrekking van de onteigeningsmachtiging, met name het Ministerieel Besluit dd. 17 juni 2014, moet officieel ingediend worden bij het Agentschap Binnenlands Bestuur. De minister beoordeelt aan de hand van de motivatie of de onteigeningsmachtiging effectief kan worden ingetrokken. De aanvraag betreft een intrekking en geen opheffing. Een intrekking resulteert erin dat de machtiging nooit zal hebben bestaan. Een opheffing zorgt dat het initieel besluit wel blijft bestaan, maar dat het vanaf datum opheffing niet meer in werking is, dus dat eventueel eerdere onteigeningen wel rechtsgeldig blijven. Omdat er nog geen onteigeningen effectief werden uitgevoerd, lijkt een intrekking het meest logisch.
- Buiten het perceel van HIMA werd in het onteigeningsplan ook een stuk van de tuin van een huis in de Dijkstraat opgenomen om een vloeiende scheiding te hebben tussen het openbaar domein en de percelen aan de Dijkstraat. Dit zal moeten aangekocht worden bij de realisatie van het openbaar domein.
- **Leegstandsheffing**
De eigenaar van het pand zal in kennis worden gesteld van de waarschijnlijkheid van opname op de inventaris van leegstand. Wanneer de onteigening komt te vervallen, is dit niet langer een reden voor een vrijstelling van heffing.

Financiële gevolgen

De middelen die werden gereserveerd voor de aankoop van de percelen in het onteigeningsplan Guldendal/ bis kunnen terug worden vrijgegeven.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt volgende aanvraag goed:

- Vraag aan de Vlaamse Regering - Agentschap Binnenlands Bestuur tot intrekking van de onteigeningsmachtiging (M.B. d.d. 17 juni 2014) in het kader van het RUP Guldendal/ bis, voor onteigening van de percelen 3° afdeling sectie E nr. 249/x/2 en 3° afdeling sectie E nr. 248/v/4/deel.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 29 november 2018

Christiaan Backx
voorzitter