

Openbare vergadering van donderdag 28 oktober 2021

Aanwezig: Chantal LAUWERS, voorzitter gemeenteraad
Chris SELLESLAGH, burgemeester
William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Kirsten HOEFS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Sofie ROELANDT, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Karima MOKHTAR, gemeenteraadslid

VERKAVELINGSAKTE IN HET KADER VAN DE OPENBARE VERKOOP VAN HET PERCEEL KADASTRAAL GEKEND ALS 1STE AFDELING - SECTIE C - NR. 335D2 (DEEL) LANGS DE VAARTSTRAAT - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de gemeenteraad van 28 september 2017 - Vaststelling van de instelprijs in het kader van de openbare verkoop van een gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 1ste afdeling - sectie C - nr. 335d2, gelegen in woongebied langs de Vaartstraat (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2021 - Verkavelingsakte in het kader van de openbare verkoop van het perceel kadastraal gekend als 1ste afdeling - sectie C - nr. 335d2 - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 2)
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 juni 2021 - Attest verkoop der loten voor een strook grond tussen openbaar domein en de nieuwe grenslijn met perceel kadastraal gekend als: afdeling 1 sectie C nr. 335d2 gelegen Vaartstraat te 1850 Grimbergen - VA/865/20 - OMV_2020057565 (BIJLAGE 3).
- Ontwerp van verkavelingsakte overgemaakt door het notariskantoor BOES-PRAET op 8 september 2021 (BIJLAGE 4).
- Actualisatie (schattings)verslag van 23 november 2020 van het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 5).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeenteraad ging op 28 september 2017 akkoord met de openbare verkoop, in de huidige toestand, van het gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 1ste afdeling - sectie C - nr. 335d2, aangeduid als LOT 1 (met een oppervlakte van 42a40ca) op het proces-verbaal van

opmeting d.d. 5 september 2017 (DOSSIERSTUK 1) en gelegen in woongebied, aan de door het studiebureau Meso geschatte instelprijs van 670.000,00 euro.

Op 19 oktober 2020 werd door het gemeentebestuur de verkavelingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen van een strook grond tussen openbaar domein en de nieuwe grenslijn met perceel 335d2. Dit was noodzakelijk omwille van het feit dat het notariskantoor VERELST-BOES destijds meldde dat een openbare verkoop van het goed zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, thans omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en bijhorende verkavelingsakte, in strijd zou zijn met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Op 7 juni 2021 leverde het college van burgemeester en schepenen het attest van verkoop der loten, zoals bedoeld in artikel 4.2.16, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor de omgevingsvergunning OMV_2020057565 af.

Op 23 november 2020 werd door landmeterskantoor PLATTEAU een actualisatie (schattings)verslag opgemaakt waarin de actuele verkoopwaarde bevestigd werd op 670.000,00 euro.

In navolging van het afleveren van het attest van verkoop der loten heeft notariskantoor BOES-PRAET op 8 september 2021 het ontwerp van de verkavelingsakte overgemaakt.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 27 september 2021 het ontwerp van verkavelingsakte, zoals overgemaakt door het notariskantoor BOES-PRAET, principieel goedgekeurd.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om deze verkavelingsakte goed te keuren.

Raadslid Jelle DE WILDE stelt dat in 2017 reeds beslist werd over de verkoop van het perceel langs de Vaartstraat en dat het dossier inmiddels gereed is voor uitvoering. Vier jaar na het besluit wil de fractie CD&V een fundamentele bedenking uiten. De locatie is niet ideaal voor een verkaveling. Een deel van het perceel ligt in of grenst aan mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Als het hevig regent, wordt de omgeving van de Maalbeekvallei vaak zwaar getroffen en staat dit perceel doorgaans onder water. Bovendien ligt het perceel aan de uiteinde van het projectgebied Oostelijke Maalbeekvallei. Het landinrichtingsplan heeft tot doel de vallei op te waarderen. Waar bij de Oyenbrugstraat volop ingezet zal worden op het creëren van waterbufferzones, zou dat ook voor dit perceel moeten opgaan. In het huidige voorstel wordt hiervoor slechts het ene deel van het perceel bestemd, maar CD&V ziet liever dat het gehele perceel deze functie krijgt. De groene zone biedt bovendien een visuele meerwaarde langs de oever van het kanaal en vormt een groene toegang tot de Maalbeekvallei. CD&V zal daarom niet instemmen met het voorstel. De heer DE WILDE vraagt of het schepencollege al een visie heeft op het type project dat op deze locatie voorzien wordt; hoeveel wooneenheden wenst het bestuur te laten realiseren?

Raadslid Eddie BOELEN sluit zich aan bij het betoog van de fractie CD&V. Hij zal niet instemmen met het voorstel en verwijst naar de urgentie van de klimaatproblematiek. Als iedereen niet alle zeilen bijzet, zowel lokaal als nationaal en internationaal, stevent de wereld af op een catastrofe. Elk stukje klimaatbeleid dat de gemeente kan voeren, moet ze met beide handen grijpen. Klimaatbeleid betekent enerzijds het opstellen van een klimaatplan, waarin staat waarop men inzet qua energiebeleid, ruimtelijke ordening et cetera, en anderzijds het uitvoeren van klimaatadaptatiebeleid. Volgens het schattingsverslag ligt het perceel in een overstromingsgevoelig gebied. Met de vorige coalities is een deel van het gebied al uit de plannen gehaald, zodat het geïntegreerd kan worden in het landinrichtingsplan. Het zou echter de bedoeling moeten zijn om het hele gebied te vrijwaren van verharding en bebouwing. In het kader van de betonshift stelt minister Demir zelf dat er niet langer gebouwd zou moeten worden in overstromingsgevoelige gebieden.

Volgens het verslag van de landmeter moet er € 50.000 worden uitgetrokken om de waterhuishouding aan te passen. Als de problemen met de waterhuishouding aangepakt worden, zullen deze mogelijk verschuiven naar de aangrenzende bebouwing. Hij benadrukt dat de overstroming op 15 juli jl. als alarmsignaal zou moeten dienen. De heer BOELEN stelt voor om het agendapunt te verdagen en geen werk te maken van de verkaveling, maar de dotatie om open ruimte te beschermen en te onderhouden te besteden aan dit soort projecten. De inkomsten die worden misgelopen door niet in te stemmen met het voorstel kunnen hiermee worden gecompenseerd. Hiertoe heeft Groen een amendement opgesteld:

"Aangezien het perceel, kadastraal gekend als eerste afdeling, sectie C, nr. 335 d2, langs de Vaartstraat, gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, rekening houdend met het beleid

van de Vlaamse regering betreffende de betonshift, rekening houdend met het extra budget om de open ruimte te beschermen en te onderhouden wat Grimbergen ter ondersteuning van het Vlaamse beleid jaarlijks krijgt van de Vlaamse regering, rekening houdend met het feit dat Grimbergen werk wil maken van een sterk klimaatadaptatiebeleid, beslist de gemeenteraad van 28 oktober 2021 de voorliggende verkavelingsakte voor het perceel, kadastraal gekend als eerste afdeling, sectie C, nr. 335 d2, gelegen langs de Vaartstraat, niet goed te keuren en niet over te gaan tot de openbare verkoop van het perceel. Het gebied zal, samen met de aangrenzende kavels, geïntegreerd worden in het landinrichtingsplan van de Oostelijke Maalbeekvallei”.

Schepen Bart LAEREMANS noemt het een bijna surrealistisch verhaal, omdat het de uitvoering betreft van een beslissing die de gemeenteraad in 2017 al heeft genomen, na voorbereiding door het college waaraan de heer BOELENS als schepen Milieu deelnam. Uit onderzoek is gebleken dat het betreffende perceel “mogelijk overstromingsgevoelig gebied” is, omdat er ooit eens water gestaan heeft. Het echte overstromingsgebied bevindt zich echter aan de andere kant van de Maalbeek. Het enige wat er moet gebeuren in het bebouwingsgebied is het ophogen tot dezelfde hoogte als de huidige bebouwing aan de Vaartstraat. Het is echter zeker geen waterziek gebied. Het stuk achter de bouwzone is door de vorige legislatuur al afgesplitst van het kavel en daar zal in een parkachtige omgeving het water opgevangen worden.

Raadslid Eddie BOELENS betreurt het betoog van de schepen en wil er geen politiek spel van maken. De overstroming van afgelopen zomer heeft velen bewust gemaakt van de klimaatproblematiek. Dan kan het college verwijzen naar beslissingen van jaren geleden, maar de situatie is veranderd en inmiddels zeer urgent geworden. Hij verwijst naar uitspraken van minister Demir die stelt dat gemeenten medeverantwoordelijkheid dragen voor overstromingen als de watertoets niet correct uitgevoerd wordt en dat een geweigerde vergunning niet automatisch recht geeft op een vergoeding. Allerlei percelen in Vlaanderen liggen al decennialang in overstromingsgevoelige gebieden en zijn daarom altijd onbebouwd gebleven. Iemand die een vergunning aanvraagt om er te bouwen, moet niet verbaasd zijn als deze wordt geweigerd omdat men de watertoets niet doorstaat. In het schattingsverslag staat nadrukkelijk dat het gebied gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt.

Schepen Bart LAEREMANS merkt op dat dit een totaal andere categorie is.

Raadslid Eddie BOELENS besluit zijn betoog met de opmerking dat hij zijn bezorgdheid wilde uiten over de klimaatproblematiek in dit gebied en vraagt de vergadering te schorsen om alle partijen de gelegenheid te geven om een besluit te nemen over het verdagen van de besluitvorming.

Raadslid Jelle DE WILDE sluit zich aan bij het betoog van Groen. Hij vindt het jammerlijk dat het college verwijst naar een beslissing uit de vorige legislatuur en een BPA van decennia geleden. Vandaag wordt er besloten wat de gemeenteraad anno 2021 gaat doen. Als actuele gebeurtenissen het inzicht doen veranderen, moet de gemeenteraad zijn beslissing herzien. Als vandaag wordt beslist tot verkaveling, is het de verantwoordelijkheid van de meerderheid dat er op die locatie iets gaat gebeuren, wat niet zal leiden tot een leefbaarder wijk Verbrande Brug, terwijl dat in verkiezingspropaganda wel beloofd is. Hij kent niemand die nog achter deze beslissing staat: iedereen verklaart de gemeente voor zot als ze dit gaat doen. Tot slot vraagt hij wat voor project de meerderheid op deze locatie voor ogen heeft. Hoeveel woonunits verwacht men te realiseren?

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat de verkaveling gaat over het afsplitsen van het voetpad en de woonzone. Over de eigenlijke verkaveling moet het gesprek nog plaatsvinden. Op deze manier gaat dat altijd. Nu heeft de gemeente alleen nog zicht op het BPA, waarin allerlei instructies en voorschriften staan. Daaruit blijkt dat er alleen bescheiden eengezinswoningen mogen komen. Het aantal is nog niet vastgesteld, maar met een totale breedte van 84 meter zou het om maximaal twaalf tweegevelwoningen gaan. Er komen geen appartementen of grote aantallen woningen.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER verwijst naar de schets op pagina 11 van het schattingsverslag. Het lijkt of het college van plan is om een zandkasteel te bouwen in de vloedlijn. Hij stelt voor om het punt van de agenda te halen om het voorstel opnieuw te bekijken, met de uitspraken van minister Demir in het achterhoofd.

Raadslid Kirsten HOEFS heeft de indruk dat de schepen niet op de hoogte is van het feit dat er in 2017 is besloten dat er zonder problemen kan worden afgeweken van BPA's die ouder dan vijftien zijn.

Voorzitter Chantal LAUWERS schorst de vergadering voor 15 minuten.

Voorzitter Chantal LAUWERS vraagt aan raadslid Eddie BOELENs of hij formeel de verdaging van dit agendapunt ter stemming wil voorleggen.

Raadslid Eddie BOELENs gaat hierop in.

Voorzitter Chantal LAUWERS legt de verdaging van dit agendapunt ter stemming voor.

Schepen Philip ROOSEN vraagt om kort het stemgedrag toe te lichten: "in naam van de fractie NV-A en dit ten eerste uit respect voor het voortschrijdend inzicht en de mea culpa van de vorige beslissing, ten tweede vanuit het feit dat wij ook in de huidige coalitie altijd zoveel als mogelijk het Vlaamse beleid proberen te volgen, willen we deze beslissing ook aftoetsen tegen het Vlaamse beleid rond deze materie en vragen wij, en zullen wij als dusdanig voor de verdaging stemmen. Verdaging betekent niet dat wij nu een voorafname gaan doen voor de beslissing die wij gaan nemen, deze kan nog alle kanten uit, maar we vinden het logisch dat we onze beslissing nog eens extra aftoetsen met het Vlaamse beleid en de bevoegde personen en daarom zullen wij stemmen voor een verdaging naar een volgende gemeenteraad".

Raadslid Gilbert GOOSSENS krijgt het woord en zegt dat hij denkt dat er tijdens een stemming niet mag tussengekomen worden of geen toelichtingen mogen gegeven worden.

Voorzitter Chantal LAUWERS repliceert dat men wel toelichting over het stemgedrag mag geven.

Raadslid Gilbert GOOSSENS vraagt daarop of dit tijdens een stemming mag?

Voorzitter Chantal LAUWERS antwoordt hierop positief.

Met 26 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, Eddie BOELENs, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Katrien LE ROY, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Sofie ROELANDT, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 6 stemmen tegen (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Manon BAS, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS)

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

/

BESLUIT:

Enig artikel.

Dit agendapunt te verdagen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Chantal LAUWERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 26 november 2021

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Chantal LAUWERS
voorzitter gemeenteraad