

Openbare vergadering van donderdag 24 april 2025

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn
Bart LAEREMANS, burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Manon BAS, William DE BOECK, Dirk MOENS, Erkut OVALI, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

OPENBARE VERKOOP VAN EEN PERCEEL GROND KADASTRAAL GEKEND ALS DELEN VAN 6DE AFDELING - SECTIE B - NRS. 125G EN 125M GELEGEN LANGS DE STEENSTRAAT - AKTE VAN VERKOOPSVORWAARDEN EN VERKAVELINGSAKTE - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikel 84 van het decreet lokaal bestuur 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het vast bureau van 14 april 2025 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Akte van verkoopsvorwaarden en verkavelingsakte - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 8).
- Besluit van het vast bureau van 23 december 2024 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Keuze van publiciteitsmogelijkheid uit communicatiepakket Vlaams-Brabant - Kennisname (BIJLAGE 1).
- Besluit van het vast bureau van 10 juni 2024 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Principieel akkoord (BIJLAGE 2).
- Besluit van het vast bureau van 20 december 2021 - Opzeg in der minne van de (pacht)overeenkomst van 27 mei 1969 betreffende de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125d, 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat (BIJLAGE 7).

- Ontwerp van verkavelingsakte overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET (BIJLAGE 3 - M2503 3403).
- Ontwerpakte van verkoopsvorwaarden overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET (BIJLAGE 4 - M2504 0341).

- Omgevingsvergunning (VA/925/23) + verkavelingsplan betreffende verkavelen van een perceel in 1 lot voor open bebouwing (BIJLAGE 5).
- Schattingsverslag van 21 december 2023 opgemaakt door studiebureau Meso bvba (BIJLAGE 6).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

In uitvoering van een besluit van het vast bureau van 20 december 2021 werd opdracht gegeven aan studiebureau Meso tot opmaak van een schattingsverslag en opmetings-/verdelingsplan in functie van een verkoop van het gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 125m gelegen in 'woongebied met landelijk karakter'. Hierbij werd ook het gedeelte 'landbouwgrond' afgesplitst worden van het perceel.

Uit overleg met de dienst vergunningen bleek echter dat voorafgaand aan een verkoop een verkavelingsvergunning noodzakelijk was voor o.a. de afsplitsing van het landbouwgebied en de ruimingsstrook aan de zijkant.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 23 oktober 2023 de omgevingsvergunning (VA/925/23) afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 1 lot voor open bebouwing langs de Steenstraat.

Conform het verkavelingsplan van 6 juli 2023 opgemaakt door het studiebureau Meso kan een perceel grond, thans delen van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m, verkocht worden met een opgemeten oppervlakte van 1.400 vierkante meter. Het achterliggende gedeelte in landbouwgebied is niet inbegrepen in deze openbare verkoop. Evenmin de zijdelingse ruimingsstrook met een (minimale) breedte van vijf meter. Deze blijven in eigendom van het OCMW Grimbergen.

De actuele verkoopwaarde van deze grond, met een opgemeten oppervlakte van 1.400,00 vierkante meter en gelegen in woongebied met landelijk karakter, werd door studiebureau Meso geschat op 350.000,00 euro.

Het vast bureau heeft op 10 juni 2024:

- kennis genomen van de afgeleverde omgevingsvergunning (VA/925/23) van 23 oktober 2023 voor het verkavelen van een perceel in 1 lot voor open bebouwing langs de Steenstraat;
- kennis genomen dat in uitvoering van een besluit van het vast bureau van 20 december 2021, en conform het verkavelingsplan van 6 juli 2023, een strook grond gelegen op delen van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m met een opgemeten oppervlakte van 1.400,00m², openbaar verkocht kan worden;
- kennis genomen van het schattingsverslag van 21 december 2023 opgemaakt door het studiebureau Meso waarin de actuele verkoopwaarde geraamd wordt op 350.000,00 euro;
- haar principieel akkoord gegeven met een openbare verkoop van de strook grond in woongebied met landelijk karakter langs de Steenstraat met een oppervlakte van 1.400,00 vierkante meter op delen van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m tegen de minimumprijs van 400.000,00 euro. Het startbedrag wordt bepaald door de notaris, maar de minimumverkoopprijs is 400.000,00 euro. Het achterliggend landbouwgebied en de naastliggende ruimingsstrook blijven in eigendom van het OCMW Grimbergen en
- notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aangesteld tot opmaak van de verkavelingsakte en de akte van verkoopvoorwaarden.

Het attest van verkoop der loten (na betaling van de kosten tot aanleg van de nodige nutsvoorzieningen) werd door de gemeentelijke dienst vergunningen afgeleverd op 22 april 2024 (DOSSIERSTUK 1).

Het vast bureau heeft op 23 december 2024 beslist om uit het aangeboden communicatiepakket Vlaams-Brabant 2024 met betrekking tot de verschillende publiciteitsmogelijkheden voor de verkoop, het pakket 'fysieke openbare verkoping' te kiezen aan een bedrag van 2.020,70 euro (incl. btw) voor 5 weken.

Voorafgaand aan een openbare verkoop dient echter de verkavelingsakte goedgekeurd en getekend te worden, alsook moet de akte van verkoopsvoorwaarden goedgekeurd worden.

Notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET heeft het ontwerp van verkavelingsakte en de ontwerpakte van verkoopsvoorwaarden overgemaakt.

Het vast bureau heeft op 14 april 2025 beslist om:

- principieel akkoord te gaan met het ontwerp van verkavelingsakte zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET;
- principieel akkoord te gaan met de ontwerpakte van verkoopsvoorwaarden, zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, houdende openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De instelprijs en minimale verkoopprijs bij openbare verkoop wordt vastgesteld op 400.000,00 euro;
- het notariskantoor te informeren dat de zoekertjes op websites, in kranten, e.a. enkel in het Nederlands mogen gepubliceerd worden en
- het dossier te goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om:

- akkoord te gaan met het ontwerp van verkavelingsakte zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET;
- akkoord te gaan met de ontwerpakte van verkoopsvoorwaarden, zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, houdende openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De instelprijs en minimale verkoopprijs bij openbare verkoop wordt vastgesteld op 400.000,00 euro en
- de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur (of hun gemachtigde vervangers) aan te stellen voor de ondertekening van de aktes.

Raadslid Eddie BOELENIS krijgt het woord en verklaart dat zijn fractie vaststelt dat de gemeente, in dit geval het OCMW, alweer één van haar eigendommen verkoopt om de financiële eindjes aan elkaar te knopen. De waarde van deze grond wordt geschat op 350.000 euro, maar men ambieert een verkoopprijs van minimum 400.000 euro. De fractie heeft ook een aantal problemen met deze verkoop. In de behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag ter verkaveling van het perceel leest men bij punt 622, de watertoets: "*het project heeft een beperkte bovengrondse en ondergrondse oppervlakte, maar is gelegen binnen pluviaal overstromingsgebied met een kleine tot middelgrote overstromingskans*". Op pagina 5 bij de verkavelingsvoorschriften staat voor voortuinen, zijtuinen, achtertuintroken terecht dat er strenge voorwaarden moeten opgelegd worden betreffende groenvoorzieningen en eventuele verharding. Op het perceel worden wel zeven bomen gekapt om er een woning te kunnen neerpoten. Er staan een aantal zeer terechte vereisten, zoals bijvoorbeeld:

- noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit moeten voorzien worden omrand door groenaanleg,
- minimaal de helft van de voortuinstrook moet met streekeigen groen worden aangeplant,
- overdekte constructies en zwembaden zijn niet toegelaten,
- noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, maar omrand door groenaanleg,
- de volledige tuin moet hoofdzakelijk aangelegd worden met groen,
- enz.

In diezelfde bijlage 5 staat echter bij de stedenbouwkundige voorschriften dat heel veel van die zaken niet herhaald worden en dat men verwijst naar onze stedenbouwkundige verordening, waardoor die precieze en strenge verkavelingsvoorschriften eigenlijk niet meer moeten worden gevolgd. De fractie betreurt dit sterk.

Bij de voorschriften voor het gebouw zelf staat er uitdrukkelijk over het ondergrondse gedeelte: "*gezien de overstromingsgevoeligheid zijn ondergrondse constructies niet toegelaten*" en in de paragraaf over de inplanting staat: "*de toekomstig op te richten woning dient beschermd te worden tegen schade ten gevolge van wateroverlast. Het dorpelpeil dient minstens 30 centimeter boven het hoogst gekende overstromingspeil te liggen*". Men weet dus dat men daar eigenlijk in overstromingsgebied zit. Men gaat daar extra regels bij opleggen, maar iedereen weet dat de klimaatverandering een feit is. We weten allemaal dat we in de toekomst meer dan ooit te maken zullen krijgen met periodes van droogte, maar ook periodes van zeer intensieve regenval. De fractie Groen+Vooruit is er dan ook van overtuigd dat die 30cm waarschijnlijk geen soelaas zal bieden. De fractie stelt daarom ook voor van die grond niet te verkopen en om dat perceel te behouden als onbebouwde bufferzone voor waterberging langs de Asbeek. Het terrein ligt langs de Asbeek en is al meer dan eens overstroomd geweest.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en antwoordt dat deze grond tussen twee woningen ligt. Het zou heel eigenaardig zijn dat daar niets op gebouwd zou kunnen worden. Zij zullen inderdaad een zekere afstand moeten houden ten aanzien van de beek, maar als er aan de andere kant een woning kan staan, dan lijkt het een foute conclusie dat deze grond totaal waardeloos zou zijn. Er is ook een pad voorzien om de beek te reinigen en achteraan te geraken en het is niet zo dat dat gebied heel zwaar onder overstromingsdruk staat of zeer overstromingsgevoelig is. Het gaat voornamelijk over potentieel overstromingsgevoelig. Als er op een oordeelkundige manier op gebouwd wordt, ziet het bestuur niet echt een probleem. Op die manier zou men heel veel stukken aan de mogelijkheid tot bebouwing gaan onttrekken en een groot waardeverlies creëren. Dit is niet de bedoeling en dit zou een te grote stap zijn.

Raadslid Eddie BOELENS zegt dat die grond inderdaad tussen twee woningen ligt, maar wel grenst aan de Asbeek.

Burgemeester Bart LAEREMANS meldt het de Aabeek en niet de Asbeek is.

Raadslid Eddie BOELENS haalt aan dat in de teksten "Asbeek" staat, maar dat het er niet toe doet. Er staat duidelijk in de teksten dat het gebied al overstroomd is geweest. Daarom vraagt men om de dorpel 30cm hoger te leggen dan wat ooit het overstromingspeil is geweest. Hij wil ook graag verwijzen naar het voortschrijdend inzicht van de vorige Vlaamse regering. Minister DEMIR zelf heeft een aantal maatregelen genomen en heeft de gemeenten aangemaand om niet meer te bouwen op waterzieke gronden. Dit is een gebied dat gedeeltelijk overstromingsgevoelig is. Dat er al woningen staan, die er al tientallen jaren staan, dat verandert niets aan het feit dat men daar nu - zeer goed wetend wat de situatie is en wat op ons afkomt qua klimaatsituatie - toch zeggen: "we sluiten onze ogen, kop in het zand. Wij willen 400.000 euro incasseren met die grond te verkopen en wat er daarna mee gebeurd is aan de nieuwe eigenaar." Dat klopt niet als beleid en voor klimaatbeleid is dit als gemeente het slechte voorbeeld geven.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en repliceert dat raadslid BOELENS voor een groot stuk gelijk heeft. Er zijn echter verschillende redenen en afwegingen die gemaakt moeten worden. Het klopt dat een perceel naast een beek nooit ideaal is. Raadslid BOELENS verwijst naar minister DEMIR, maar men vergeet in Vlaanderen daar financiële middelen aan te koppelen. In die buurt zullen enorme investeringen gedaan worden. Er staat daar een enorm groot rioleringsproject op til, waarbij op het openbaar domein ook weer heel wat zal onthard worden. In de ideale wereld zou die inderdaad niet bebouwd worden, maar dat zijn keuzes die gemaakt moeten worden. Alles moet in afweging genomen worden. Er worden bovendien niet alleen maar percelen verkocht door de gemeente, er worden ook percelen op structurele plaatsen aangekocht. Er zijn ondertussen technieken om meer water robuust te gaan bouwen. Dat is niet ideaal, maar het blijft wel bouwgrond.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt een vierde maal het woord en betreurt dit. Het is een beetje blind zijn voor de gevolgen die op ons af gaan komen omwille van het financiële plaatje. Hij geeft schepen HOEFS gelijk dat de Vlaamse regering hier niet genoeg financiële middelen voor vrijmaakt, maar diezelfde Vlaamse regering is ook schuldig aan het Instrumentendecreet waar ook de partij van de schepen deel van uitmaakte. Hierdoor wordt het bijna onmogelijk voor lokale overheden om nog potentiële bouwgronden, woonuitbreidingsgebieden of overstromingsgebieden om te zetten in niet-bebouwbaar. Een RUP Open Ruimte zou de dag van vandaag onbetaalbaar zijn.

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

/

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Katleen ORINX, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 10 stemmen tegen (Eddie BOELENS, Ann DAAMEN, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met het ontwerp van verkavelingsakte zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET.

Art. 2.

Akkoord te gaan met de ontwerpakte van verkoopsvoorwaarden, zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, houdende openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De instelprijs en minimale verkoopprijs bij openbare verkoop wordt vastgesteld op 400.000,00 euro;

Art. 3.

De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur (of hun gemachtigde vervangers) aan te stellen voor de ondertekening van de aktes.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 23 mei 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn