

2021_GR_00262 Definitieve vaststelling van de onteigening van het recht van erfpacht gevestigd op het onroerend goed, gelegen te 3800 Sint-Truiden, Speelhof, kadastraal gekend onder Sint-Truiden, 2e afdeling van het kadaster, sectie D, nummer 388K (feestzaal - cafetaria - park) met een oppervlakte volgens kadaster van 61 a 20 ca en volgens opmeting 62 a 82 ca - Goedkeuring

SAMENSTELLING**AANWEZIG**

de heer Bert Stippelmans, voorzitter; mevrouw Veerle Heeren, burgemeester; de heer Jelle Engelbosch, schepen; mevrouw Hilde Vautmans, schepen; mevrouw Ingrid Kempeneers, schepen; de heer Jo François, schepen; de heer Johan Mas, schepen; de heer Jurgen Reniers, schepen; de heer Pascal Monette, schepen; de heer Ludwig Vandenhove, raadslid; de heer Johnny Vangrieken, raadslid; mevrouw Hilde Cops-Visser, raadslid; de heer Filip Moers, raadslid; mevrouw Raymonde Spiritus, raadslid; de heer Christophe Elen, raadslid; mevrouw Marleen Thijs, raadslid; de heer Eddy El Herbouti, raadslid; de heer Carl Nijssens, raadslid; de heer Gert Stas, raadslid; mevrouw Ann Knaepen, raadslid; de heer Roger Clerinx, raadslid; de heer Hans Govaerts, raadslid; mevrouw Mieke Claes, raadslid; de heer Maurice Hollebeke, raadslid; de heer Erwin Vaes, raadslid; de heer Stijn Vanoirbeek, raadslid; de heer Jos Pierard, raadslid; de heer Raf Herbots, raadslid; mevrouw Nina Kvikvinia, raadslid; de heer Serge Gumienny, raadslid; de heer Peter Deltour, raadslid; de heer Günther Dauw, raadslid; de heer Peter Van Dam, raadslid; mevrouw Kathleen Bergoets, algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD

de heer Jef Cleeren, raadslid; mevrouw Laurien Bamps, raadslid

BEVOEGDHEID

Jo François

MOTIVERING**GEGEVEN**Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

De Stad Sint-Truiden wenst over te gaan tot de onteigening van het recht van erfpacht dat bij akte van 20 april 1995 gevestigd werd op volgend onroerend goed zoals aangeduid op het in bijlage bij dit besluit gevoegde onteigeningsplan:

Nr.	Afd.	Sie	Nrs.	Namen der eigenaars	Houders zakelijke rechten = erfpacht	Aard van het perceel	Kadastrale oppervlakte	Gemeten en te onteigenen oppervlakte
1	2	D	388K	Stad Sint-Truiden	Resto Work Speelhoflaan 5 3800 Sint-Truiden	Feestzaal Cafetaria Park	61A 20CA	62A 82CA

Onteigenende instantie en rechtsgrond

De stad Sint-Truiden met stadhuis te 3800 Sint-Truiden, Kazernestraat 13 treedt op als onteigenende instantie in de zin van artikel 6, 1° van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut.

Overeenkomstig artikel 7 van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut kunnen de gemeenten tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

De onteigening is in casu noodzakelijk voor de uitwerking van het beleid van de stad Sint-Truiden inzake het beheer van haar onroerend erfgoed en de ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in haar ruimtelijk structuurplan.

Onteigeningsdoel van algemeen nut

Overeenkomstig artikel 3, §1 van het decreet betreffende de onteigening van algemeen nut is onteigening slechts mogelijk wanneer zij gebeurt ten algemene nutte.

Het onteigeningsdoel strekt ertoe dat de stad Sint-Truiden het volle eigendomsrecht opnieuw verwerft van de gebouwen waarop een recht van erfpacht werd verleend aan Resto Work en die deel uitmaken van het Speelhof, dit met het oog op de herontwikkeling van het Speelhof zoals dit uitgebreid werd toegelicht in de projectnota.

In hoofdstuk 5.3 van de projectnota, waarnaar wordt verwezen, werd uitgebreid toegelicht dat volgende doelen worden nagestreefd bij de herontwikkeling van het Speelhof:

- 5.3.1. De Stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed aanpassen aan de erfgoedwaarde.
- 5.3.2. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed restaureren.
- 5.3.3. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed herbestemmen.
- 5.3.4. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed ontsluiten.
- 5.3.5. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed opnieuw verbinden.

Het Speelhof is een publiek toegankelijk kasteeldomein dat bovendien is beschermd als onroerend erfgoed. Teneinde dit beschermd onroerend erfgoed in één geheel met een globale visie zoals uiteengezet in de projectnota te kunnen aanpassen, restaureren en herbestemmen is het noodzakelijk dat de stad het volledige domein in volle eigendom heeft.

Bij de herbesteding is er veel aandacht voor natuureducatie en ontspanning, alledaagse activiteiten zoals spelen, wandelen, fietsen en tuinieren en dit voor het ruime publiek.

De nieuwe invulling van de site en de gebouwen is gericht op een maximale publieke ontsluiting voor jong en oud.

Dit blijkt ook uit de nieuwe invulling die zal gegeven worden aan de gebouwen die in erfpacht werden gegeven aan Resto Work.

De dwarsschuur is omwille van de specifieke functie als feestzaal, momenteel slechts beperkt toegankelijk voor een geselecteerd publiek. De huidige inrichting van de schuur legt bovendien een grote beperking op de publieke toegankelijkheid van het gebouw. Het sanitair bevindt zich in de kelder en is niet toegankelijk voor mensen met een mobiele en visuele beperking. Nieuwe aanpassingen staan hier in het teken van een maximale toegankelijkheid voor iedereen, ook voor slechtzienden en mindervaliden. De functie wordt uitgebreid naar feestzaal én congresruimte om de ruimte meer te benutten en meer open te stellen voor publiek en in die zin ook mee op te nemen in de publieksgerichte erfgoedontsluiting. Concreet is de doelstelling hier een zeer uitgebreid en multifunctioneel gebruik waarbij er ook ruimte is voor tentoonstellingen en expo.

De voormalige neerhofboerderij, de huidige afspanning, is in de jaren negentig verbouwd tot een taverne. Dit bouwdeel wordt opnieuw herbested als boerderij in de aansluiting met het bos. Het bouwdeel kan in eerste instantie gebruikt worden door de stedelijke diensten voor de verzorging van het levend erfgoed op het Speelhof: bedreigde Vlaamse diersoorten die als levend erfgoed in het omliggende park verzorgd worden en onder de aandacht gebracht worden.

De afspanning zal dienen als schuilplaats voor kleine dieren, als opbergplaats voor voedsel voor de dieren en werktuigen voor het park. Deze functie leunt alleszins meer aan bij de historische functie van het bouwdeel en creëert een link tussen de erekoer van het opperhof en het lustbos, waar het levend erfgoed in alle vrijheid kan vertoeven.

De onteigening is o.a. gericht op een grotere publieke toegankelijkheid van het Speelhof en het creëren van een grotere betrokkenheid van het publiek bij het Speelhof als onroerend erfgoed.

De onteigening strekt er tevens toe de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan van de stad Sint-Truiden te verwezenlijken, waarin de ontwikkeling van het Speelhof één van de 8 speerpuntprojecten vormt. Daarvoor wordt verwezen naar hoofdstukken 5.1 en 7.2 van de projectnota.

De onteigening is noodzakelijk voor de uitwerking van het beleid van de stad Sint-Truiden inzake het beheer van haar onroerend erfgoed en de ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in haar ruimtelijk structuurplan.

Uit dit alles blijkt afdoende dat met de onteigening een onteigeningsdoel ten algemene nutte wordt nagestreefd.

Onteigeningsnoodzaak

Doel van de onteigening

De onteigening strekt ertoe dat de stad Sint-Truiden het volle eigendomsrecht opnieuw verwerft van de gebouwen waarop een recht van erfpacht werd verleend aan Resto Work en die deel uitmaken van het Speelhof, dit met het oog op de herontwikkeling van het Speelhof zoals dit uitgebreid werd toegelicht in de projectnota.

In hoofdstuk 5.3 van de projectnota, waarnaar wordt verwezen, werd uitgebreid toegelicht dat volgende doelen worden nagestreefd bij de herontwikkeling van het Speelhof:

- 5.3.1. De Stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed aanpassen aan de erfgoedwaarde.
- 5.3.2. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed restaureren.
- 5.3.3. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed herbestemmen.
- 5.3.4. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed ontsluiten.
- 5.3.5. De stad Sint-Truiden gaat het beschermd onroerend erfgoed opnieuw verbinden.

Om deze doelen te realiseren is de onteigening noodzakelijk aangezien het recht van erfpacht de toekomstplannen die de stad heeft verhindert en dit o.w.v. volgende redenen die in de projectnota uitvoerig werden toegelicht:

- De erfpachthouder wenst zijn activiteiten verder te zetten op de huidige locatie en geeft geen concreet antwoord op de vraag naar een nieuwe vorm van samenwerken, elders op de site;
- De nieuwe functie die in de in erfpacht gegeven gebouwen beoogd wordt is onverenigbaar met de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend, alsook met de activiteiten van de erfpachter.
- De horecafunctie die in de huidige gebouwen van de Technische dienst wordt beoogt is onverenigbaar met de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend.
- De timing die vooropgesteld werd voor de herontwikkeling van het Speelhof is onverenigbaar met de voorwaarden en de duur van het recht van erfpacht.

Onteigening als middel

Indien het recht van erfpacht niet op minnelijke wijze kan beëindigd worden is de onteigening het enige resterende middel om de verwerving in volle eigendom door de stad Sint-Truiden mogelijk te maken.

De stad Sint-Truiden dient de volle eigendom te hebben van het volledige Speelhof teneinde de herontwikkeling zoals uitgebreid werd omschreven in de projectnota mogelijk te maken.

Het onteigeningsdoel kan niet gerealiseerd worden zonder de onteigening als middel aangezien de herontwikkeling van het Speelhof zoals omschreven in de projectnota niet mogelijk is indien op een gedeelte van het Speelhof nog een recht van erfpacht rust, waarvan de voorwaarden onverenigbaar zijn met deze herontwikkeling.

Voorwerp van de onteigening

De onteigening heeft als voorwerp de verwerving van het recht van erfpacht dat verleend werd aan Resto Work zodat de stad opnieuw volle eigenaar wordt van het volledige Speelhof, dit met het oog op de herontwikkeling van het Speelhof.

De beoogde herontwikkeling van het Speelhof wordt uitgebreid toegelicht in de projectnota.

De onteigening is beperkt tot het gedeelte van het Speelhof waarop een recht van erfpacht werd verleend aangezien het overige gedeelte reeds volle eigendom is van de stad Sint-Truiden.

Openbaar onderzoek

Er werd tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaar ingediend.

Dit bezwaar werd behandeld in het verslag van het openbaar onderzoek dat als bijlage aan dit besluit wordt gehecht en dat geacht wordt er integraal deel vanuit te maken.

De gemeenteraad sluit zich aan bij de behandeling van het bezwaarschrift in het verslag van het openbaar onderzoek en maakt zich de daarin vervatte motivering eigen.

Het bezwaar wordt ongegrond bevonden.

Verzoek tot zelfrealisatie

Er werd geen verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de onteigening definitief vast te stellen.

WETTELIJKE BEPALINGEN

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

- Decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut, o.a. artikelen 4, 6, 7, 10 t.e.m. 14, 17 t.e.m. 23 en 28 t.e.m. 30;

- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, o.a. artikelen 10 t.e.m. 13 en art. 22.

ADVIEZEN

FINANCIËN: Gunstig onder voorwaarden
visum FD

VISUM VERLEEND

STEMMING OP HET BESLUIT

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 21 stem(men) voor: Mieke Claes; Roger Clerinx; Günther Dauw; Peter Deltour; Christophe Elen; Jelle Engelbosch; Jo François; Hans Govaerts; Serge Gumienny; Veerle Heeren; Raf Herbots; Ingrid Kempeneers; Nina Kvikvinia; Johan Mas; Pascal Monette; Carl Nijssens; Jos Pierard; Jurgen Reniers; Bert Stippelmans; Stijn Vanoirbeek; Hilde Vautmans
- 10 stem(men) tegen: Hilde Cops-Visser; Eddy El Herbouti; Maurice Hollebeke; Ann Knaepen; Filip Moers; Gert Stas; Marleen Thijs; Erwin Vaes; Ludwig Vandenhove; Johnny Vangrieken
- 1 onthouding(en): Peter Van Dam
- 1 stem(men) blanco: Raymonde Spiritus

BESLUIT

Artikel 1

De gemeenteraad besluit definitief tot onteigening van het recht van erfpacht dat werd gevestigd op navolgend onroerend goed zoals weergegeven op bijgevoegd onteigeningsplan:

Nr.	Afd.	Sie	Nrs.	Namen der eigenaars	Houders zakelijke rechten = erfpacht	Aard van het perceel	Kadastrale oppervlakte	Gemeten en te onteigenen oppervlakte
1	2	D	388K	Stad Sint-Truiden	Resto Work Speelhoflaan 5 3800 Sint-Truiden	Feestzaal Cafetaria Park	61A 20CA	62A 82CA

Artikel 2

Het onteigeningsplan opgesteld door GEOWIJZER op 7 april 2021, opgenomen als bijlage 1, wordt definitief goedgekeurd.

Artikel 3

De projectnota, opgenomen als bijlage 2, wordt definitief goedgekeurd.

Artikel 4

Het verslag van het openbaar onderzoek, opgenomen als bijlage 3, wordt goedgekeurd.

Artikel 5

Binnen de vijftien werkdagen na de goedkeuring van onderhavig besluit wordt een kopie hiervan en haar bijlagen per beveiligde zending overgemaakt aan de te onteigenen partij. Een uittreksel van dit besluit wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 6

Dit besluit wordt bekendgemaakt op de websites, vermeld in artikel 11, 2° BVR 27 oktober 2017, samen met al zijn bijlagen, met uitzondering van de gegevens die vallen onder de regelgeving over de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Artikel 7

Dit besluit wordt onderworpen aan de bepalingen betreffende het bestuurlijk toezicht (artikels 326 tot en met 334) Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de gemeenteraad

Kathleen Bergoets
algemeen directeur



Bert Stippelmans
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:

Kathleen Bergoets
algemeen directeur

Veerle Heeren
burgemeester