

## VERSLAG OPENBAAR ONDERZOEK

Er werd één bezwaar ingediend, meer bepaald door de bv Resto Work, zijnde de houder van het zakelijk recht dat het voorwerp uitmaakt van het voorlopig onteigeningsbesluit.

Volgende bezwaren werden gemaakt aangaande de onteigeningsnoodzaak, welke hieronder achtereenvolgens worden behandeld:

- *“Aangaande de stabiliteitsproblemen waarvan melding gemaakt in de nota, dient opgemerkt dat dit geen betrekking heeft op de schuur noch op de afspanning alwaar het horecagedeelte wordt uitgebaat en hetwelk het voorwerp uitmaakt van de overeenkomst van erfpacht.”*

In het voorlopig onteigeningsbesluit werden volgende redenen vermeld die aantonen dat de onteigening noodzakelijk is, dit verwijzend naar de projectnota:

- 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.

De stabiliteitsproblemen zijn bijgevolg niet vermeld als reden waarom de onteigening noodzakelijk is. De in erfpacht gelegen gebouwen zullen wel verbouwd en gerenoveerd worden, waar wel degelijk nood aan is, dit zeker met het oog op de realisatie van het totaalproject voor het Speelhof zoals dit wordt toegelicht in de projectnota.

- *“Mbt de veranda die zonder vergunning is geplaatst, kunnen wij vaststellen dat hieromtrent nooit enige opmerking is gemaakt en dit slechts zeer recent ter sprake is gekomen. Wij hebben mondeling aangeboden om de veranda af te breken doch dit was, werd ons als antwoord gemeld, niet nodig.”*

De bezwaarindiener toont niet aan dat zij voorgesteld heeft om de illegaal geplaatste veranda af te breken en al helemaal niet dat zij dergelijke afbraak ook effectief zou uitvoeren.

Bovendien volstaat de afbraak op zich niet om het totaalproject te realiseren zoals dit wordt toegelicht in de projectnota.

De stad wenst in de Afspanning, waartegen de veranda werd aangebouwd, de oorspronkelijke functie van neerhofboerderij te herstellen. Dergelijke functie is onverenigbaar met de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend, zodat de onteigening noodzakelijk is om deze functie te realiseren.

- *“Wat betreft de toegankelijkheid van de sanitaire installaties in de dwarsschuur: dit is al zo van bij aanvang van de erfpacht in 1995 en hierop is nooit enige opmerking gemaakt. In dit kader willen wij toch opmerken dat onze sanitaire installaties openstonden voor alle bezoekers van de Speelhofsite, ook deze die geen gebruik maakten van het horecagedeelte en dit omwille van het feit dat door de Stad nooit initiatieven zijn genomen om openbare sanitaire voorzieningen te plaatsen.”*

De bezwaarindiener kan niet ontkennen dat de dwarsschuur, omwille van de specifieke functie als feestzaal, slechts beperkt toegankelijk is 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. Dergelijke inrichting en beperkte toegankelijkheid past niet binnen het totaalproject dat wordt beoogd en dat wordt verduidelijkt in de projectnota.

Omdat het wijzigen van de inrichting van de dwarsschuur en een ruimere toegankelijkheid van de sanitaire installaties geen verplichting was die de stad volgens de voorwaarden van de erfpachtakte kon opleggen aan de erfpachter is het evident dat daarover geen opmerkingen werden gemaakt t.o.v. de erfpachter. De totaalvisie van de stad op het Speelhof is sinds 1995, toen het recht van erfpacht werd verleend, echter geëvolueerd waardoor de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht werden verleend niet langer verenigbaar zijn met de visie die de stad heeft over de functie en de invulling van het Speelhof naar de toekomst toe.

De stad wenst ingrijpende verbouwingen en renovatiewerken uit te voeren aan de dwarsschuur. 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 realisatie van deze doelstellingen is niet verenigbaar met de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend. De stad kan ook geen openbare sanitaire voorzieningen plaatsen in een gebouw waarop een erfpachtrecht rust dat aan de erfpachter het recht geeft om dit gebouw privaat aan te wenden.

- *“Ten onrechte wordt gesteld dat de thematische horeca-aangelegenheid die wordt beoogd in de projectnota niet compatibel zou zijn met artikel 13 van de voorwaarden van het recht van erfpacht. Het spreekt voor zich dat de horeca-aangelegenheid door ons zou kunnen worden uitgebaat. Hierbij hadden wij kunnen optreden als toekomstig stakeholder om zo het Speelhof op een innovatieve en strategische wijze te verbinden met het ondernemersschap, zoals gesteld in het voorlopig onteigeningsbesluit. De horeca-functie die wordt voorzien kan niet als onverenigbaar worden aanzien met de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend. Omtrent dit horecagedeelte heeft de Stad nooit enig concreet uitgewerkt voorstel aan ons bezorgd.”*

Artikel 13 van de voorwaarden van het recht van erfpacht dat aan de bezwaarindiener werd verleend bepaalt dat het niet toegelaten is om op het resterende gedeelte van het domein Speelhof activiteiten in te richten of toe te laten die concurrentieel zijn met deze van de erfpachter zonder uitdrukkelijke toestemming van de erfpachter.

De stad wenst thematische horeca te realiseren op de site in de huidige gebouwen van de technische dienst die de erfgoedwaarde en de ontsluiting van de site mee ondersteunt.

Dergelijke horeca kan overeenkomstig artikel 13 van de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend enkel gerealiseerd worden met toestemming van de erfpachter. De bezwaarindiener lijkt ervan uit te gaan dat zij de nieuwe horeca-inrichting zou moeten kunnen uitbaten en dat zij onder die voorwaarde akkoord zou kunnen gaan met het voorzien van een horecazaak in de huidige gebouwen van de technische dienst.

Dit toont evenwel aan dat de bezwaarindiener niet onvoorwaardelijk haar toestemming wenst te geven.

De uitbating van de nieuwe horecazaak zal gelet op de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheids- en transparantiebeginsel, via een publieke toewijzingsprocedure waarvan de voorwaarden nog moeten uitgewerkt worden. De stad kan zich er bijgevolg niet zomaar toe verbinden om de uitbating van de nieuwe horecazaak toe te wijzen aan de bezwaarindiener, die indien zij deze wenst uit te baten zal moeten deelnemen aan de openbare procedure zoals de andere mogelijke kandidaten.

De stad kan dan ook geen concreet uitgewerkt voorstel overmaken aan de bezwaarindiener voor de uitbating van de nieuwe horecazaak in de huidige gebouwen van de technische dienst. In de publieke procedure die zal georganiseerd worden zullen het overigens de kandidaten zelf zijn die concrete voorstellen moeten uitwerken.

In ieder geval dient volgens het totaalproject voor het Speelhof dat verduidelijkt wordt in de projectnota de huidige horecazaak in de Afspanning stopgezet te worden, wat onverenigbaar is met de voorwaarden waaronder het recht van erfpacht is verleend.

- *“Verkeerdelijk wordt ook gemeld dat er geen concreet antwoord is gekomen van onzentwege op de vraag naar een nieuwe vorm van samenwerking. Uit de briefwisseling blijkt ontegensprekelijk dat er meer vragen dan antwoorden waren zoals trouwens ook al blijkt uit de inhoud van uw schrijven van 25-05-2020, Voorts hebben wij gedurende circa 1,5 jaar geen verder bericht meer ontvangen van de Stad.”*

De bezwaarindiener verwijst zelf naar het schrijven van de stad Sint-Truiden van 25/05/2020.

Zoals vermeld in dat schrijven vond er op 22 april 2020 een overleg plaats tussen de stad en de bezwaarindiener, waarin het concept voor de herbestemming van het Speelhof werd toegelicht. Er werd op dat overleg afgesproken dat de bezwaarindiener uiterlijk op 6 mei 2020 een standpunt en eventuele voorwaarden m.b.t. het recht van erfpacht zou overmaken.

De bezwaarindiener maakte echter tegen 6 mei 2020 geen standpunt, noch eventuele voorwaarden m.b.t. het recht van erfpacht over aan de stad. Op 13 mei 2020 vroeg zij wel bijkomende informatie aan de stad, die haar ook werd verstrekt in het schrijven van 25/05/2020.

Daarna mocht de stad niets meer vernemen van de bezwaarindiener tot op het ogenblik dat zij een bezwaar indiende tijdens het openbaar onderzoek m.b.t. de onteigening en mocht de stad nooit eventuele voorwaarden van de bezwaarindiener m.b.t. het recht van erfpacht ontvangen.

Het is dan ook niet verkeerd om te stellen dat er geen concreet antwoord is gekomen vanwege de bezwaarindiener op de vraag naar een nieuwe vorm van samenwerking. Het vragen van bijkomende inlichtingen kan niet als een concreet antwoord beschouwd worden en ook nadat de gevraagde inlichtingen werden verstrekt bij schrijven van 25/05/2020 heeft de bezwaarindiener geen standpunt, noch de voorwaarden m.b.t. het recht van erfpacht overgemaakt, noch heeft de bezwaarindiener bijkomende inlichtingen gevraagd.

De bezwaarindiener krijgt bovendien een nieuwe kans om te onderhandelen met de stad omtrent een minnelijke beëindiging van het recht van erfpacht tijdens de onderhandelingen die decretaal voorzien zijn in de bestuurlijke fase van de onteigeningsprocedure.