

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

11 april 2002

VERZOEKSCHRIFT

betreffende de mogelijke onteigening van een woning in Machelen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door de heren Gerald Kindermans en Jacky Maes**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren Gerald Kindermans, Jan Laurys, Erik Matthijs, Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacky Maes, Jacques Timmermans ;

mevrouw Isabel Vertriest ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever, de heren Mark Van der Poorten, Jan Verfaillie ;

de heer Louis Bril, mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heren Guy Sols, Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Julien Librecht, Jan Penris ;

de heren Bruno Tobback, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

INHOUD

	Blz.
1. Hoorzitting met de verzoeker en bespreking	4
2. Voortzetting van de bespreking en conclusie	5
3. Conclusie	7

DAMES EN HEREN,

Op 27 juni 2001 werd door mevrouw Ulrike Kunze een verzoekschrift ingediend over de mogelijke onteigening van haar woning in Machelen.

De commissie bevoegd voor verzoekschriften verklaarde het verzoekschrift tijdens haar vergadering van 5 juli 2001 ontvankelijk en verwees het voor verdere behandeling door naar de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening. Deze commissie heeft op 27 september 2001 de verzoeker gehoord. De behandeling werd geschorst tot na de afloop van een openbaar onderzoek over bijzondere plannen van aanleg voor de zone waarin de woning van de verzoeker is gelegen.

Op 21 maart 2002 werd de behandeling van het verzoekschrift afgerond met een conclusie van de commissie.

1. Hoorzitting met de verzoeker en bespreking

1.1. Hoorzitting

Op 27 september 2001 wordt het verzoekschrift toegelicht door mevrouw Ulrike Kunze, ondertekenaar, en door de heer Mark Vertongen, echtgenoot van mevrouw Kunze.

De woning van de heer en mevrouw Vertongen-Kunze maakt het voorwerp uit van een bijzonder plan van aanleg (BPA), namelijk dat van de 'Bedrijvenzone Viaduct'.

De sprekers stellen dat zij begin 2001 door een immobiliënmakelaar gedurende een maand telefonisch en schriftelijk bij herhaling werden gestalkt opdat ze hun woning zouden verkopen, die zou zijn opgenomen in een onteigeningsplan. Er werden inlichtingen ingewonnen bij de gemeente, waar ontkend werd dat er sprake zou zijn van onteigening. De stedenbouwkundig ambtenaar had volgens de verzoeker echter eerder in 1999 al aangeraden het huis te verkopen via een immobiliënmakelaar.

Zodra de bijzondere plannen van aanleg 'Bedrijvenzone Viaduct' en 'Bedrijvenzone Kerklaan' in juni 2001 voorlopig waren goedgekeurd door de gemeenteraad, vroegen de heer en mevrouw Vertongen-Kunze er inzage van. Meteen bleek de verzekering van de gemeente dat zij niet zouden worden onteigend, tegengesproken te worden door de reservering van hun perceel als deel van een vent-

weg of als tracé voor openbaar vervoer, wat de voortuin betreft, terwijl door de woonkamer een voetpad met bijhorende groenvoorziening kan worden aangelegd. Het BPA nr. 12 ('Bedrijvenzone Viaduct') stipuleert dat, in geval van tegenspraak tussen de grafische gegevens van de plannen en de stedenbouwkundige bepalingen, de grafische gegevens voorrang hebben (artikel 2.1). Het hoeft volgens de verzoekers dan ook geen verwondering te wekken dat zij de belofte van de gemeente dat zij niet zullen worden onteigend, graag schriftelijk bevestigd willen zien. In artikel 21 van het BPA, dat handelt over werken in strijd met de bepalingen van voorschriften van het BPA, wordt ook verwezen naar woningen. De verzoekers stellen dat ze in een verstedelijkt gebied wonen, wat op grond van een besluit van de Vlaamse regering multifunctionaliteit impliceert. Is de woonfunctie daarmee in strijd ?

Er is nog een andere bepaling in het BPA die de verzoekers ongerust maakt : in artikel 22 wordt gesteld dat gebouwen van openbaar nut in alle zones kunnen opgericht worden, zonder rekening te houden met de voorschriften die in die zones van kracht zijn.

Ook de herziening van het BPA nr. 8 en het BPA nr. 11 ('Bedrijvenzone Kerklaan') stelt de verzoekers alles behalve gerust : ook daarin staat dat bij tegenstrijdigheid de grafische gegevens voorrang hebben op de tekst (artikel 2.1). Bovendien suggereert artikel 18 dat de sloop van de woningen onafwendbaar is : als enige nabestemming wordt gewag gemaakt van kantoorgebouwen, parkeerterreinen en bufferzones. Voor woningen blijft dan enkel de sloop. Ook is het zo dat woningen die niet gelegen zijn in een zone voor woningen, wel mogen hersteld worden, maar uiteindelijk gesloopt worden als de woonfunctie verdwijnt. Hier is opnieuw de bepaling over het oprichten van gebouwen van openbaar nut opgenomen (artikel 31).

De twee BPA's zijn volgens de verzoekers niet bepaald vriendelijk voor de oorspronkelijke bewoners. De bewoners van de Woluwe-, Kerk-, Rittweger- en Vilvoordelaan worden weliswaar gedoogd, maar men ziet hun bewoning liever uitdoven. In het BPA wordt alles voorbehouden voor hoogwaardige luchthavenimago-gerelateerde kantoren. De verzoekers vragen zich af of men die niet elders kan inplanten als men over 129 hectare grond beschikt. Er is geen weerstand tegen kantoorruimten, maar waarom op de terreinen van verzoekers ? Waarom moeten de oorspronkelijke bewoners daarvoor worden verdreven ? Multifunctionaliteit

vereist dat men ook rekening houdt met de inwoners van de gemeente.

Het is de bedoeling om 12.000 extra werknemers aan te trekken in de regio Zaventem-Machelen-Diegem. Deze regio en de toegangswegen zijn volgens de verzoekers echter al verzadigd. Er werken al meer dan 20.000 personen in Machelen-Diegem alleen. Het viaduct is een strategisch punt. Men wil er twee gebouwen optrekken van 82 meter hoog, wat utopisch is. De gemeente Machelen heeft volgens de verzoekers al een lage levenskwaliteit door de geluidshinder van vliegtuigen en autostrades. De vroegere industrie is weg en nu wil men deze zone oppoetsen. In praktijk wordt er echter niet gesaneerd.

In 1977 is de zone industriegebied geworden, nadien werd de zone omgedoopt tot verstedelijkt gebied, en nu wil men er kantoorgebouwen plaatsen. Het wordt echter tijd om aan de inwoners te denken en te zorgen voor woongelegenheid. Bouwgrond is schaars en te duur. Er is enkel woongelegenheid in tuinvijken, waarvan men er nu opnieuw twee wil bouwen.

De firma Schumacher is gesloten in december 2000, volgens de verzoekers niet wegens onvolgende werk maar omdat er te weinig werknemers per hectare grond waren. Er is een optie op deze gebouwen. Op het terrein van deze firma staat een villa, waarin, mits de nodige aanpassingen, volgens de verzoekers verschillende gezinnen zouden kunnen wonen. De villa staat al twee jaar te verkrotten omdat een makelaar er een kantoorgebouw met zeven verdiepingen wil van maken. Het OCMW is daarentegen op zoek naar woningen. Er zijn in de getroffen zone verschillende appartementsgebouwen waarin mensen wonen die het niet breed hebben. Het wordt voor hen een ramp indien ze gedwongen worden hun woonst te verlaten.

1.2. Bespreking

De heer Jacques Timmermans, commissievoorzitter, wijst erop dat het onder meer de taak is van het parlement om na te gaan dat de wetgeving wordt gerespecteerd. De commissie kan verder aanbevelingen aan de Vlaamse regering doen. Ze kan echter niet in de plaats treden van het gemeentebestuur. Het verzoekschrift heeft betrekking op ontwerpen van BPA, waarover momenteel een openbaar onderzoek loopt. Klachten kunnen worden kenbaar gemaakt via het openbaar onderzoek. Na het openbaar onderzoek, wordt verslag uitgebracht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad moet dan uitspraak doen over de eventuele bezwaren en

daarna het plan al dan niet aanpassen. De voorzitter stelt voor om pas op dat ogenblik de behandeling van dit dossier in de commissie voort te zetten.

Ook de heer Jacques Devolder wijst op het subsidiariteitsbeginsel en stelt dat de commissie niet kan anticiperen op een beslissing van de gemeenteraad.

Mevrouw Ulrike Kunze uit haar twijfels over het openbaar onderzoek. Het is volgens haar verdacht dat het openbaar onderzoek 32 kalenderdagen duurt, in plaats van de opgelegde termijn van 30 dagen. De BPA's zijn nog in onderzoek, maar blijkbaar zijn er in de praktijk al gronden verdeeld. Een firma is volgens de spreker momenteel aan het bouwen in een zone die valt onder het BPA 'Bedrijvenzone Kerklaan'. In 1999 heeft een makelaar al interesse betoond in hun woning. Toen reeds voorspelde deze makelaar dat zij binnen een aantal jaren tussen de kantoorgebouwen zouden wonen. In 2000 wil een makelaar hun 'bedrijfsgebouw' kopen, waar het echter een gewone gezinswoning betreft. De makelaars weten dus duidelijk meer dan de gewone inwoners.

Op een informatieavond heeft de burgemeester van Machelen duidelijk gezegd dat, indien de zone geen woonfunctie meer heeft, de aard van de bebouwing zal moeten worden aangepast aan de bepalingen van de zone en de woningen dus zullen worden gesloopt. Volgens de heer en mevrouw Vertongen-Kunze zou het echter veel zinvoller zijn om de gevels van de gebouwen te behouden en het interieur aan te passen en in te richten als kantoorgebouw.

De heer Jacques Timmermans stelt voor dat eventueel een rapport wordt opgevraagd door de commissie na afloop van het openbaar onderzoek en de beslissing van de gemeenteraad daarover. Hij wijst erop dat de heer en mevrouw Vertongen-Kunze bij het vaststellen van onregelmatigheden, steeds het recht hebben om klacht in te dienen. De privé-sector kan, indien er nog geen onteigeningsplan is, anticiperen op bepaalde overheidsbeslissingen, maar er blijft steeds het recht om niet op hun aanbod in te gaan. Alternatieve voorstellen kunnen steeds worden geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek.

2. Voortzetting van de bespreking en conclusie

Op 21 maart 2002 wordt de bespreking van het verzoekschrift voortgezet.

De heer Jacques Timmermans, commissievoorzitter, verwijst naar de eerdere hoorzitting met de verzoeker. Uit het verzoekschrift, dat dateert van juni 2001, en de toelichting ervan, in september 2001, blijkt volgens de heer Timmermans de grote onzekerheid van de verzoeker over de mogelijke onteigening van haar woning. Er zijn BPA's in voorbereiding over de aanleg van bedrijvenzones rond de woning van de verzoeker. Een makelaar zou van die onzekerheid misbruik hebben gemaakt door de verzoeker te "stalken" met de bedoeling dat ze de woning, die zou zijn opgenomen in een onteigeningsplan, zou verkopen.

Naar aanleiding van de hoorzitting bleek dat een openbaar onderzoek over twee BPA's voor de desbetreffende zone lopende was (in de periode van 10 september tot 11 oktober 2001). De commissie besloot toen het verzoekschrift pas terug in behandeling te nemen na een beslissing van het betrokken gemeentebestuur over de resultaten van het openbaar onderzoek.

Uit het dossier dat werd overgemaakt door de verzoeker bleek volgens de commissievoorzitter ook dat reeds eerder een klacht werd ingediend over de voorbereiding van de BPA's bij de minister van binnenlandse aangelegenheden en dat de minister uitgebreid heeft geantwoord op deze klachten (brief van minister Van Grembergen van 27 juli 2001).

De commissie ontving in februari 2002 een uittreksel uit de notulen van het College van burgemeesters en schepenen van Machelen betreffende de beraadslaging over de bezwaarschriften van het openbaar onderzoek. Een kopie daarvan werd aan de leden bezorgd. In bijlage is het verslag over de bezwaarschriften opgenomen. Uit de beslissing blijkt ook dat het dossier van de BPA's voor advies werd overgemaakt aan de Procoro. De gemeente zal daarna een definitieve beslissing nemen.

Zoals reeds opgemerkt door de commissievoorzitter naar aanleiding van de hoorzitting in september 2001, had de verzoeker de mogelijkheid om haar bezwaren kenbaar te maken tijdens het openbaar onderzoek. In het verslag van het openbaar onderzoek wordt het bezwaarschrift van de heer en mevrouw Vertongen-Kunze (ingediend door een advocatenkantoor) uitvoering behandeld.

De commissievoorzitter stelt dat volgens dat verslag aan het dossier van de BPA's geen onteigeningsplan is toegevoegd. In tegenstelling tot de huidige situatie (de woning ligt in industriegebied) zou volgens het verslag door de BPA's voor kantoorzones meer rechtszekerheid worden geboden aan de woningen. De bescherming van de woonfunctie is immers uitdrukkelijk gewaarborgd door de voorschriften. Zo wordt bepaald dat onderhouds- en herstellingswerken ten allen tijde zijn toegelaten; dat verbeterings- en uitbreidingswerken ter verbetering van de woonkwaliteit zijn toegelaten binnen bepaalde grenzen en dat pas na het verlaten van de bestemming wonen aan de bepalingen van de zone waarin de woningen gelegen zijn, moet worden voldaan.

Er kan volgens de voorzitter worden aangenomen dat gedurende een bepaalde periode in het planingsproces de verzoeker in onzekerheid verkeerde over de mogelijke onteigening van haar woning en dat die onzekerheid wellicht werd versterkt door berichten in de pers en de houding van de makelaar. In het verslag van het openbaar onderzoek, en in het eerdere antwoord van minister Van Grembergen op de klacht van de verzoeker, wordt duidelijk gemaakt dat de gemeente niet verantwoordelijk kan worden gesteld voor de eventuele stalking door een vastgoedmakelaar. Uit deze documenten blijkt ook dat de gemeente Machelen geen gebrek aan openheid kan worden verweten in de opmaakfase van de BPA's en dat de verzoeker de gelegenheid heeft gehad haar bezwaren kenbaar te maken in het openbaar onderzoek.

De commissie zou nog een rapport kunnen vragen aan de Vlaamse minister van binnenlandse aangelegenheden over het verloop van het openbaar onderzoek, en op basis daarvan beslissen over het gevolg dat aan het verzoekschrift wordt gegeven. De vraag is echter of dit rapport, gelet op het voorliggende verslag over de bezwaarschriften en het eerdere antwoord van minister Van Grembergen aan de verzoeker, nog nieuwe elementen kan aanbrenge. Bovendien is er geen sprake meer van een onteigeningsdossier in de BPA's, zodat het verzoekschrift op dat punt zonder voorwerp is geworden. De commissievoorzitter stelt daarom voor de behandeling van het verzoekschrift stop te zetten.

3. Conclusie

De voorzitter stelt voor de behandeling van het verzoekschrift te beëindigen met de conclusie dat de verzoeker haar bezwaren over de ontwerpen van BPA's kenbaar heeft kunnen maken in de daartoe voorziene procedure van openbaar onderzoek. De commissie sluit zich aan bij deze conclusie.

De verslaggevers,

Gerald
KINDERMANS
Jacky MAES

De voorzitter,

Jacques
TIMMERMANS
