

## **Debat Open Ruimte, 26 april 2018**

### **Pleidooi voor uitstel met een maand**

Wij verzoeken met aandrang om het debat met een maand uit te stellen. Een uitstel kan juridisch perfect. Eind mei is nog steeds tijdig om te beslissen over de goedkeuring van het RUP en die gemeenteraad zal hoe dan ook plaatsvinden omwille van andere belangrijke agendapunten.

Waarom willen wij uitstel? Wij willen een commissievergadering van de commissie Financiën en deze van Omgeving, een verenigde gemeenteraadscommissie dus, waarin op een serene manier uitleg kan gegeven worden over de financiële gevolgen van deze beslissingen.

Vandaag horen we een kakofonie aan cijfers: oorspronkelijk zou het ons 1 miljoen kosten, op Ring-TV was het plots 2 tot 3 miljoen, ik hoor ook al 8 miljoen en zelfs 16 miljoen. En altijd gaat het over giswerk. Er is geen geobjectiverde schatting. We weten bijvoorbeeld niet hoeveel gronden er liggen langs een uitgeruste weg. Wij willen daar duidelijkheid over, als raadslid hebben wij recht op transparantie. Hoe zal dit begrotingsmatig worden ingevuld? Het debat hierover werd nooit gevoerd.

Twee: kan de op stapel staande wetgeving repercussies hebben op het goedgekeurde RUP? Dat is niet duidelijk. De verdere afhandeling van het RUP vergt nog verschillende goedkeuringsmomenten op hoger niveau. Stel dat er voor de definitieve bekrachtiging een wetgeving van kracht is die hogere schadevergoedingen voorziet, wat dan? Minstens willen we de risico's kennen.

Drie: het is nuttig dat we het standpunt van de Vlaamse regering kennen. Dat wordt heel spoedig verwacht. Stel dat minister Schauvliege haar belofte, haar aankondiging naleeft en dat de Vlaamse overheid zich akkoord verklaart om de omzetting van woonuitbreidingsgebieden naar open ruimte te financieren, dan zal dit, op zijn zachtst gezegd, nuttig zijn voor het debat.

Wij zien dus echt niet in waarom er vandaag zo'n haast moet gemaakt worden.

Wij vragen dus een uitstel van één maand en de bijeenroeping van de verenigde gemeenteraadscommissie.

## Debat ten gronde

Ik zou om te beginnen de administratie ruimtelijke ordening willen bedanken. Die mensen hebben de voorbije jaren en maanden heel hard gewerkt, denk maar aan het dossier van het Eurostadion. Ook in dit dossier hebben ze veel tijd gestoken.

Het debat over het behoud van de open ruimte in Grimbergen is voor ons uiterst belangrijk. Al vele jaren geleden hebben we dit geschreven en we hebben dit in 2012 stevig onderbouwd in ons verkiezingsprogramma: wij willen dat Grimbergen maximaal zijn groen en landelijk karakter behoudt. Dat geldt voor Bever (denk aan onze strijd voor het behoudt van de zoom van het kasteeldomein en het traject van de tramlijn), dat geldt voor Grimbergen-centrum en dat geldt in het bijzonder voor Beigem en Humbeek. Dat zijn vandaag nog altijd twee landelijke woondorpen, los van mekaar, met hun eigen karakter en dat willen we absoluut zo houden.

Daarom hebben we in het verleden zeer sterk betreurd dat er geen duidelijke keuzes zijn gemaakt bij de opmaak van het gemeentelijk structuurplan in 2011. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de gemeente Zemst, waar al 10 jaar eerder een structuurplan werd goedgekeurd en waar duidelijke keuzes werden gemaakt, ruiloperaties ook, en waar grote stukken open gebied werden gevrijwaard of beschermd tegen lintbebouwing, is er in Grimbergen niets gedaan. Men heeft de woonuitbreidingsgebieden gewoon proberen te bevriezen, maar dat was juridische nonsens en dat werd geschrapt. Dit non-beleid ligt aan de basis van de problemen van vandaag.

Wanneer men dan met het voorstel voor het RUP Open Ruimte naar de gemeenteraad kwam, hebben we dat gesteund. Het is weliswaar een compromis geworden met onder meer een grote woonwijk van 58 woningen in de landelijke Kruisstraat en een projectruimte aan de Nachtegalenlaan, maar we waren bereid die prijs te betalen indien op vele andere plaatsen de rest van de open ruimte zou verankerd worden.

We hebben dat ook verdedigd in ons blaadje van oktober met een artikel van raadslid Verberck. En dat artikel eindigde als volgt: "Uiteraard zullen we er mee op toezien dat de eigenaars op een gepaste wijze vergoed worden." Ook dat aspect is voor ons belangrijk.

En precies daarrond draait het debat vandaag in grote mate. De huidige vergoedingsregel is zeer onvriendelijk voor de eigenaars en gunstig voor de overheden: 80 procent van de verwervingswaarde (geactualiseerd), enkel voor de eerste 50 meter langs een uitgeruste weg (d.w.z. 10 procent van de grond zou in aanmerking komen) en een zware procedure voor de rechtbank, met onzekere gevolgen.

Juist op dit vlak heeft de Vlaamse regering een zeer belangrijke wetswijziging aangekondigd in het kader van de zogeheten betonstop en pas recent, sinds begin dit jaar, zijn de gegevens daarover voor ons bekend geraakt. Het gaat om wetgeving in voorbereiding, het zit nog niet bij de Raad van State, laat staan het Vlaams Parlement, maar het staat wel al op de website van Ruimte Vlaanderen. Het gaat onder meer om volgende veranderingen:

- eigenaars zullen niet meer aan 80 maar aan 100 procent vergoed worden
- het gaat om alle eigenaars, ook die van de binnengebieden
- de procedure wordt geobjectiveerd: er komt een ambtelijke commissie ipv een rechtbank, wat een forse humanisering betekent
- het gaat niet langer over de aanschafwaarde, geactualiseerd, maar over een geobjectiveerde venale waarde. Over dit laatste kan men discussiëren. Volgens mensen uit de administratie,

die ik gecontacteerd heb, is dit zeker voor discussie vatbaar, want dit beloont speculatie en kan zelfs leiden tot excessen. Het laatste woord is hierover niet gezegd.

In ieder geval is duidelijk dat de eigenaars volgens de nieuwe procedure veel humaner zullen behandeld worden en beter zullen vergoed worden.

En dan is er een laatste element. Wie betaalt die vergoeding? Vermits de Vlaamse regering heeft beslist tot het principe van een betonstop in 2040 (en die zal er komen, want zelfs Europa legt die op), kondigde minister Schauvliege aan dat de Vlaamse overheid de omzetting van woonuitbreidingsgebieden naar Open Ruimte zal vergoeden. Het was reeds sinds begin dit jaar bekend, maar in De Morgen van 24 maart staat het heel uitdrukkelijk in het artikel 'Wie betaalt factuur voor de betonstop': "Het gewest zal sowieso de kosten overnemen voor een aantal categorieën gebieden, zegt Schauvliege. Het gaat dan onder meer over overstromingsgebied **en woonuitbreidingsgebieden.**"

Het eerste wat een normale mens zich dan afvraagt is: waarom moet de gemeente hoge bedragen betalen wanneer het Vlaams Gewest dit kan doen?

Die kwestie kwam ook al aan bod in de commissie van 5 februari. De burgemeester antwoordde toen dat we de nieuwe wetgeving zouden afwachten en liet toen duidelijk verstaan dat indien er geen terugwerkende kracht zou mogelijk zijn van het nieuwe decreet, de hele zaak wellicht voor langere tijd zou uitgesteld worden, maar dat dan het openbaar onderzoek zou moeten overgedaan worden.

Wij konden daar in ieder geval genoeg mee nemen. Voor ons leek dat een redelijke houding. Maar precies dat veranderde. We kregen vanuit de meerderheid het signaal dat er toch zou doorgezet worden.

Op 31 maart, na een artikel in De Tijd waaruit bleek dat er niet kon afgeklopt worden in de Vlaamse regering over de betonstop voor de Paasvakantie, heb ik een gesprek aangevraagd aan de burgemeester en de schep en laten verstaan dat april sowieso te vroeg zou zijn. Ik heb me verder geïnformeerd bij kabinet en administratie over de nieuwe wetgeving, over evt terugwerkende kracht, over mogelijke vergoedingen bovenop het minimum voor wie uit de boot valt en ik heb dan laten verstaan dat ik met een zeer groot dilemma zit in dit dossier.

Enerzijds de garantie van de open ruimte, waar we heel sterk achter staan.

Anderzijds de rechten van degenen die geschaad worden, die soms beperkte schade lijden, maar meestal zeer grote schade, 0 euro vergoeding krijgen voor gronden waarop ze aanzienlijke successierechten hebben betaald, net op het moment dat de Vlaamse overheid juist voor die mensen een veel correctere schaderegeling aan het uitwerken is.

Ik heb daarmee zeer grote problemen. Ik heb twijfels of dit behoorlijk bestuur is. Het gaat niet om grootgrondbezitters of vastgoedfirma's, maar veel kleine eigenaars, meestal inwoners van onze gemeente.

Moet de gemeente hier enkel denken aan zijn eigen belangen en voordelen of moet de gemeente een correcte behandeling nastreven van al zijn inwoners, ook al kost dit aan de gemeente meer?

Ik heb hierbij als jurist zowel als gemeenteraadslid zeer grote vragen. Is dit wel rechtvaardig, wat we aan het doen zijn?

Voor alle duidelijkheid: ik zeg dit niet om deze mensen te behagen, want ik denk niet dat ik hiermee veel stemmen zal winnen, vermits de meeste mensen uiteraard het liefst de omzetting

willen naar bouwgrond, terwijl onze boodschap open ruimte is. Maar ik wil die mensen wel nog recht in de ogen kunnen kijken.

We zijn nog altijd niet overtuigd van de argumenten om het nu toch snel te doen. Ik noem de belangrijkste:

1. De Vlaamse regering zal niet betalen, want er is geen geld:

-dat is vooral speculatie en doemdenken. Ik ben eerder geneigd om de minister van ruimtelijke ordening te geloven dan de schepen van ruimtelijke ordening, zijnde de burgemeester. Indien de Vlaamse overheid de betonstop ernstig neemt (en ze moet dat van Europa), dan zal ze in de volgende bestuursperiode financieel over de brug moeten komen. En ook al gaat dat om veel geld, dan nog is dit niet onredelijk, want dit zal gespreid worden in de tijd, naarmate gemeenten dossiers aanbrenge

2. Het zal onbetaalbaar zijn: dat is niet duidelijk. De wetgeving is niet af. De wetgever zal wellicht vermijden dat het onbetaalbaar wordt, want dan is het nieuwe instrumentarium een slag in het water. En het is zeker nog niet duidelijk wie er zal moeten betalen.
3. Nu is het de laatste kans. Nu is er een draagvlak, later niet meer. Zo'n kans als vandaag krijgen we nooit meer. Dat valt zeer te betwijfelen. Dat zal afhangen van de kiezer en van de lessen die uit dit debat getrokken worden. Ik zie in elk geval een zeer groot draagvlak voor het duurzaam behoud van het landelijk karakter van Beigem en Humbeek.
4. En dan is er het argument dat ik gehoord heb op Ring-TV en dat ik zou rangschikken, mijnheer Boelens, bij de demagogie: als we het nu niet goedkeuren dan wordt alles onvermijdelijk volgebouwd en is het gedaan met het landelijk karakter van Beigem en Humbeek.

Dit klopt van geen kanten. Vandaag zijn deze gebieden geen woongebieden en er kan dus onmogelijk gebouwd worden. Dat kan wel op twee manieren: via een gemeentelijk RUP of via een Priak. Telkens heeft de gemeente de sleutel in handen.

De procedure van het RUP is u bekend, want die ligt hier voor. Een meerderheid moet dan een RUP opstellen en dat wordt van bovenaf gecontroleerd en moet dus grondig gemotiveerd zijn. Ik zie dit niet gauw gebeuren, tenzij wanneer het gaat over verankering van open ruimte.

En dan is er het Priak, waarbij een verkavelaar rechtstreeks naar de provincie trekt. En dat kennen we ook, want het is toegepast voor het Beigemveld, zeer tegen onze zin. En waarom was het Priak van Matexi mogelijk? Omdat twee meerderheidspartijen en één oppositiepartij niet de moed hadden om tegen te stemmen. De gemeenteraad heeft hier het laatste woord en kan met een eenvoudige meerderheid ieder Priak tegenhouden. Bovendien moet men een objectieve woonbehoefte aantonen en gezien het Beigemveld voor de jaren 20, gezien de twee uitbreidingsgebieden van het Priesterlindeveld voor de jaren 30 is dit niet echt realistisch.

Maak de mensen dus niet wijs dat we nu moeten goedkeuren of dat alles om zeep is.

Wij zijn dus niet overtuigd van de argumenten van CD&V en Groen en daarom hadden wij minstens een maand willen wachten, in de hoop op meer klaarheid.

Maar vermits dit niet kan, is ons voorstel datgene wat de burgemeester oorspronkelijk, op 5 februari, zelf had voorzien, dat was toen de intentie, met name de procedure niet afblazen maar verdagen tot er een betere rechtsbescherming is en een correctere vergoeding.

Daarom leggen wij, na rijp beraad, een motie neer met volgende inhoud:

De gemeenteraad van Grimbergen

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 31 augustus 2017 tot voorlopige vaststelling van het RUP Open Ruimte inzake vier woonuitbreidingsgebieden;

Gelet op het openbaar onderzoek dat liep van 3 oktober tot 1 december 2017 en de resultaten van dit openbaar onderzoek;

Gelet op de publieke hoorzitting op het gemeentehuis waarop de eigenaars en alle belangstellenden werden uitgenodigd;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van Vlaams-Brabant dd. 16 november 2017;

Gelet op de besprekingen in en het verslag van de gemeenteraadscommissie infrastructuur dd. 5 februari 2018;

Gelet op het advies van de Gecoro dd. 19 februari 2018;

Gelet op de aangekondigde 'betonstop' in Vlaanderen en de decreten die hieromtrent in voorbereiding zijn;

Gelet op de beslissing van de Vlaamse overheid om eigenaars van herbestemde gronden in woonuitbreidingsgebied correcter te vergoeden, met name door een vergoeding toe te kennen van 100 procent i.p.v. 80 procent en door ook een vergoeding toe te kennen voor gronden die niet langs een uitgeruste weg liggen;

Gelet op de beslissing om deze procedure te humaniseren en te objectiveren, met name door deze niet langer te laten verlopen via gerechtelijke maar via ambtelijke weg;

Gelet op de aankondiging van de Vlaamse overheid dat de vergoedingen voor de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar open ruimte zou worden uitbetaald door de Vlaamse overheid;

Gelet op het feit dat heel wat eigenaars aanzienlijke successierechten hebben betaald voor deze gronden, waardoor een correcte vergoeding voor de herbestemming zich opdringt;

Benadrukt het landelijk en groene karakter van onze gemeente, in het bijzonder dat van Beigem en Humbeek;

Benadrukt het belang van het behoud van de open ruimte in onze gemeente, in het bijzonder rond deze beide deelgemeenten;

Benadrukt dat voorkomen moet worden dat beiden deelgemeenten aan mekaar zouden vastgroeien en dat alles in het werk moet gesteld opdat deze beide deelgemeenten hun eigen karakter kunnen behouden;

Benadrukt dat een correcte afweging van het algemeen belang en dat van de individuele eigenaars wenselijk is;

- schaart zich achter het principe van het maximaal behoud van de open ruimte rond Beigem en Humbeek, zoals ook vervat in het voormelde RUP;

- engageert zich om het open karakter van deze gebieden maximaal te behouden en juridisch te verankeren;

- ijvert in dit kader voor een correcte vergoeding van de eigenaars;

- beslist om de verdere behandeling van dit RUP te verdagen tot na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving.