



BEKENDMAKING TWEEDE OPENBAAR ONDERZOEK OVER HET ONTWERP VAN HET GEMEENTELIJK ROOILIJNPLAN (NIEUWMUNSTER) DRIFTWEG

De gemeenteraad van Zuienkerke stelde in zitting van 28 maart 2024 het rooilijnplan tot wijziging van de Driftweg voorlopig vast.

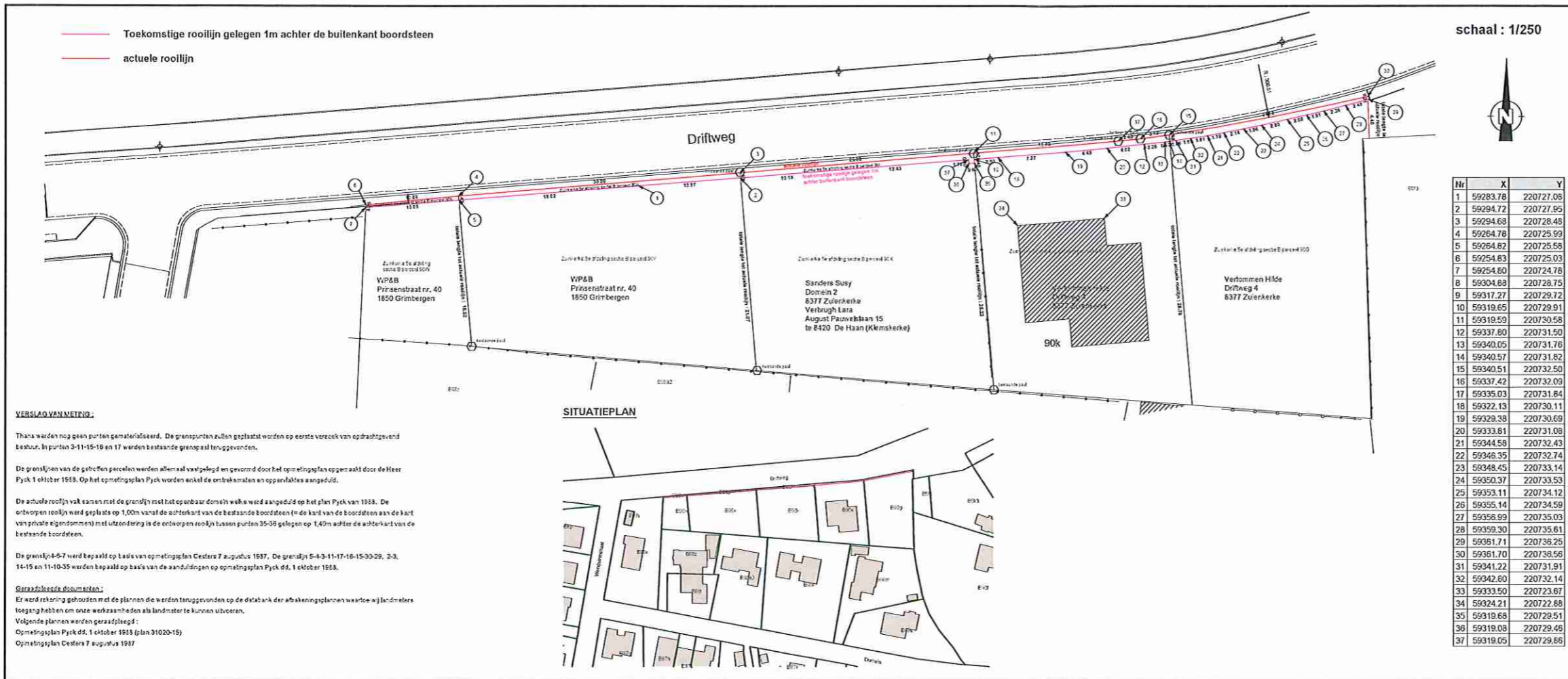
Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 26 april 2024 tot en met 26 mei 2024. Er werd echter vastgesteld dat het ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan niet conform artikel 17 §3 van het decreet houdende de gemeentewegen werd gepubliceerd op de gemeentelijke website. Op basis van deze vaststelling wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

De beslissing tot voorlopige vaststelling en het ontwerp van het gemeentelijk rooilijnplan liggen ter inzage van **7 juni 2024** tot en met **7 juli 2024** bij de gemeentelijke dienst Omgeving op volgend adres:

Kerkstraat 17, 8377 Zuienkerke

Tot en met 7 juli 2024 kunt u uw opmerkingen bezorgen. Deze dienen gericht te worden aan het college van Burgemeester en Schepenen, Kerkstraat 17 te 8377 Zuienkerke. Dit kan:

- Analoog aangetekend verstuurd
- Analoog tegen ontvangstbewijs afgegeven op de Dienst Omgeving van Zuienkerke
- Digitaal verstuurd naar omgeving@zuienkerke.be



schaal : 1/250



Nr	X	Y
1	59283.76	220727.08
2	59294.72	220727.95
3	59294.68	220728.48
4	59264.78	220725.99
5	59264.82	220725.58
6	59254.83	220725.03
7	59254.60	220724.78
8	59304.88	220728.75
9	59317.27	220729.72
10	59319.65	220729.91
11	59319.59	220730.58
12	59337.80	220731.50
13	59340.05	220731.76
14	59340.57	220731.82
15	59340.51	220732.50
16	59337.42	220732.09
17	59335.03	220731.84
18	59322.13	220730.11
19	59329.38	220730.69
20	59333.81	220731.08
21	59344.58	220732.43
22	59346.35	220732.74
23	59348.45	220733.14
24	59350.37	220733.53
25	59353.11	220734.12
26	59355.14	220734.59
27	59358.99	220735.03
28	59359.30	220735.61
29	59361.71	220736.25
30	59361.70	220736.56
31	59341.22	220731.91
32	59342.60	220732.14
33	59333.50	220723.67
34	59324.21	220722.88
35	59319.68	220729.51
36	59319.08	220729.49
37	59319.05	220729.86

VERSLAG VAN METING:
 Thans werden nog geen punten gemetrisseerd. De grenspunten zullen geplaatst worden op eerste verzoek van opdrachtgever bestuur. In punten 3-11-15-16 en 17 werden bestaande grenspunten teruggevonden.
 De grenslijnen van de getoefen percelen werden allen aan vastgelegd en gevormd door het opmetingsplan opgemaakt door de Heer Pjck 1 oktober 1858. Op het opmetingsplan Pjck worden enkel de omrekeningen en oppervlaktes aangeduid.
 De actuele rooilijn valt samen met de grenslijn met het openbaar domein welke werd aangeduid op het plan Pjck van 1858. De ontworpen rooilijn werd geplaatst op 1,00m vanaf de achterkant van de bestaande boordsteen (in de kant van de boordsteen aan de kant van private eigendommen) met uitzondering is de ontworpen rooilijn tussen punten 35-38 gelegen op 1,40m achter de achterkant van de bestaande boordsteen.
 De grenslijn 4-5-7 werd bepaald op basis van opmetingsplan Cesters 7 augustus 1857. De grenslijn 8-9-11-17-16-15-33-29, 2-3, 14-19 en 11-10-35 werden bepaald op basis van de aanduidingen op opmetingsplan Pjck 01, 1 oktober 1858.
Geraadpleegde documenten:
 Er werd rekening gehouden met de plannen die werden teruggevonden op de databank der aftekeningsplannen waartoe wij landmeters toegang hebben om onze werkzaamheden als landmeter te kunnen uitvoeren.
 Volgende plannen werden geraadpleegd:
 Opmetingsplan Pjck 01, 1 oktober 1858 (plan 31020-15)
 Opmetingsplan Cesters 7 augustus 1857



DIOPTRA BV
 Landmeterskantoor
 Dianadreef 22
 8200 Sint-Michiels
 BTW BE: 0564.947.695
 tel. 050/66.72.07

GEMEENTE ZUIENKERKE
(Nieuwmunster)
DRIFTWEG

ROOILIJNPLAN

goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 28/03/24

de voorzitter

algemeen directeur

datum	nr.	wijziging	
			Opgemaakt op 11 maart 2024 VANDEN BUSSCHE CHRISTOFFEL Landmeter-expert beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg van 13 juni 1996. inschrijvingsnummer LAN040321

doosnr : F:\OneDrive\Pythagoras VD tekeningen\2024\19311_CHR rooilijnplan.pj1

**DIOPTRA BV**

Dianadreef 22
8200 Brugge (St-Michiels)
TEL 050667207

Tomas Vanden Bussche
Beëdigd landmeter-expert
Beëdigd door de rechtbank van Eerste aanleg te Brugge op 05.10.2000
Tableau landmeters-experten: LAN 040982
landmeter.vandenbussche@telenet.be

BEREKENING WAARDEVERANDERING in navolging art. 28 van DECREET houdende de GEMEENTEWEGEN dd. 03/05/2019

1. Inleiding

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Zuienkerke

Referentiedatum van schatting: 11.03.2024

Plaatsbezoek

Het onroerend goed werd bezocht op 09.11.2020

Aanwezig bij het plaatsbezoek: /

Opdracht

BEREKENING WAARDEVERMINDERING in navolging art. 28 van DECREET houdende de GEMEENTEWEGEN dd. 03/05/2019 in navolging van rooilijnplan

Wijze van waardering

De wijze van waardering is een berekening waarbij o.a. rekening wordt gehouden met het verschil in venale waarde. Om de venale waarde te bepalen wordt gesteund op een combinatie van vergelijkende methode-analytische methode.

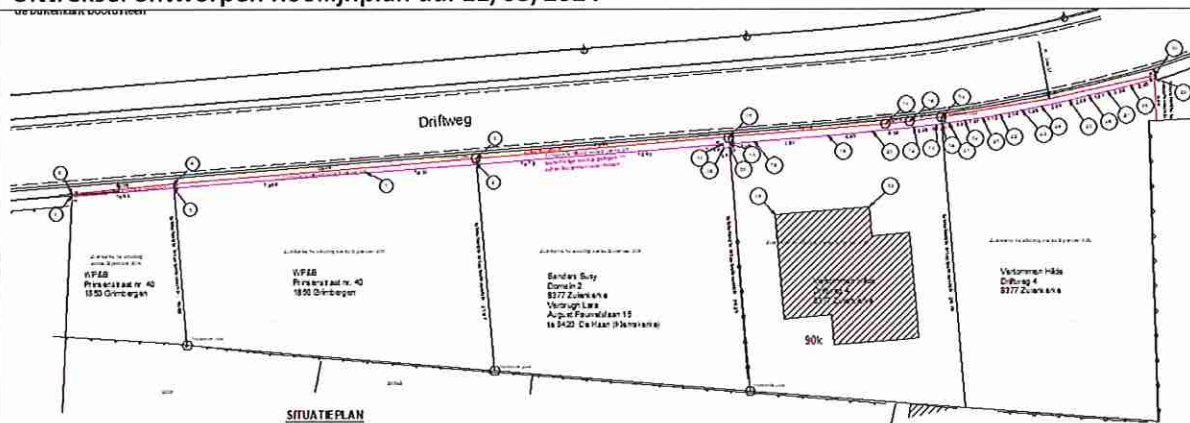
Voor betrokken goederen worden relevante vergelijkingspunten aangebracht en onderzocht. De goederen worden hierbij afgewogen tegenover o.a. de vergelijkingspunten.

Naast de venale waarde wordt ook rekening gehouden met de gelijke behandeling van burgers voor de opgelegde openbare lasten in het kader van het algemeen belang en ermee rekening gehouden, de bestaande openbare en privativeve erfdiensbaarheden en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik.

Liggingplan



Uittreksel ontworpen Rooilijnplan dd. 11/03/2024



2. Venale Waarde en het verschil (Δ)

Beschrijving van betrokken goederen

Met het rooilijnplan wordt geraakt aan een aantal aanpalende eigendommen (3 verschillende eigenaars). Deze eigendommen beslaan een vijftal kadastrale percelen en liggen alle naast elkaar aan de zuidkant van de Driftweg, een verbindingsweg tussen de badsteden De Haan en Wenduine. De Driftweg is een bochtige weg en volgt als het ware het tracé van een middeleeuwse schapendriftweg en vormt er de scheiding tussen duin en polder. Deze weg loopt achter de duinen en de omgeving aldaar is vrij residentieel. Langs de ene kant van de weg staan woonhuizen, veelal in een open ordening terwijl de andere kant bestaat uit een duinenrij. Op het grondgebied van Nieuwmunster (deelgemeente van Zuïenkerke) werd aldaar een kleine woonenclave gevormd die aansluit op de morfologische uitloper van Wenduine en de recreatieve verblijfsvormen richting De Haan. De Driftweg zelf is een asfaltweg met aan de kant van de duinenrij een afgescheiden dubbelrichting fietspad. De andere zijde van de straat is nagenoeg niet voorzien van enig voetpad of andere vorm openbare voorziening voor laagdynamisch verkeer.

Het gaat in grote lijnen wordt met het rooilijnplan geraakt aan vier bouwgronden en een restgrond. Thans is één van deze bouwgronden bebouwd met een losstaande woning en is naastliggende bouwgrond ingericht als tuin. De overige bouwgronden en uiterste restgrond zijn niet bebouwd.

Ligging: Driftweg nr. 4 en naastliggende (bouw)gronden te 8377 Zuïenkerke (Nieuwmunster)

Aard: Het gaat telkens om een minimale strook voorgrond van vier loten binnen verkaveling van 1988. Lot 2 van deze verkaveling werd reeds bebouwd (eind jaren '90).

Kadastrale identificatie:

ZUIENKERKE 5 ^e afd, Sectie B				
Nr.	aard	Opp	Kl	Deel volgens rooilijnplan
90 g	bouwgrond	630 m ²	7	Innemings 5 : 12.68 m ²
90 k	Huis (<i>driftweg 4</i>)	567 m ²	1611	Innemings 4 : 13.95 m ²
90 h	bouwgrond	579 m ²	6	Innemings 3 : 15.26 m ²
90 l	bouwgrond	576 m ²	6	Innemings 2 : 14.21 m ²
90 m	grond	176 m ²	2	Innemings 1 : 3.30 m ²

Kadasterkaart



Luchtfoto



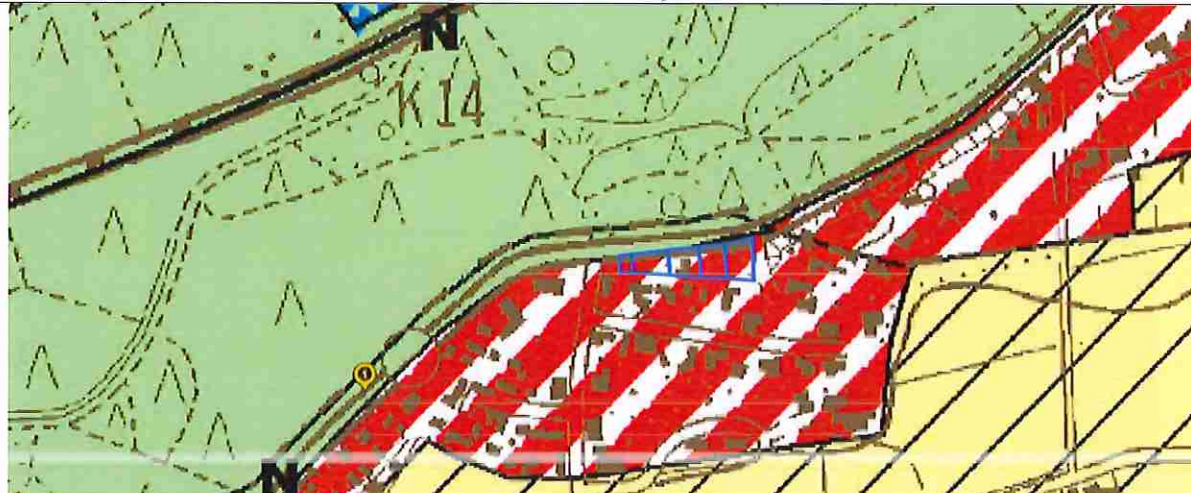
Foto-collage



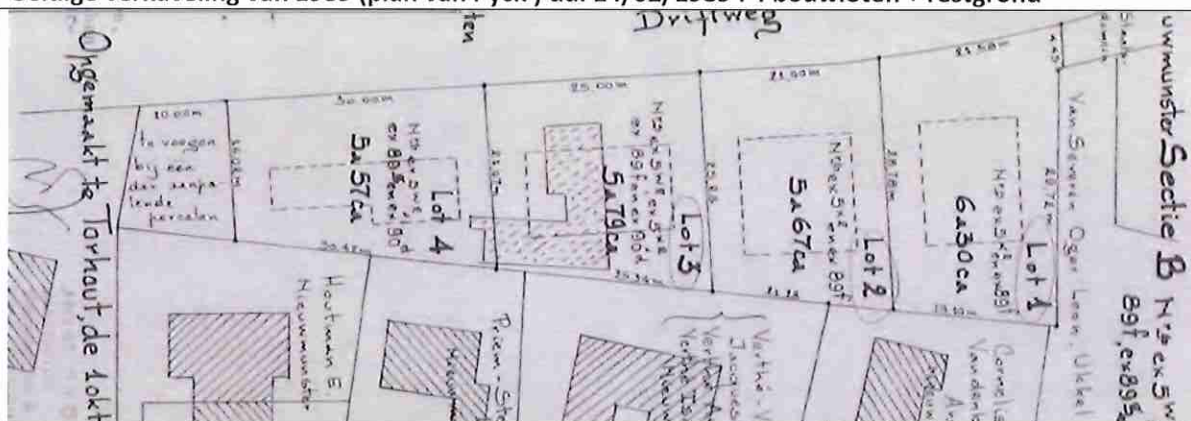


Stedenbouwkundige gegevens

Gewestplan Brugge - Oostkust: woongebied met landelijk karakter



Geldige verkaveling van 1989 (plan van Pyck) dd. 14/02/1989 : 4 bouwloten + restgrond



(id gemeente verkaveling: 31042/470/V/40/1)

Relevante voorschriften verkaveling:

- Bestemming: allenstaande woningen
- De woningen op min. 8 m van de rooilijn
- Bouwvrije stroken van min. 4 m

	Opp	perceel	Perceelsbreedte	Oppervlakte in navolging rooilijnplan
bouwlot 1	630 m ²	90 g	± 21.50m	12.68 m ²
bouwlot 2	567 m ²	90 k	±21m	13.95 m ²
bouwlot 3	579 m ²	90 h	±25m	15.26 m ²
bouwlot 4	576 m ²	90 l	±30m	14.21 m ²
restgrond	176 m ²	90 m	±10m	3.30 m ²

Karakteristieken die de waarde en de waardeverandering mede bepalen:

- Grenzend aan openbare weg – gemeenteweg – voldoende uitgeruste weg (openbare riolering, verlichting, courante nutsvoorzieningen)
- Hoogteverschillen: verwaarloosbaar ten aanzien van voorliggende straat

- Aan de straatzijde staan nagenoeg geen wezenlijke constructies of opstallen. Loten 3, 4 en en de restgrond zijn aan de straatzijde afgesloten met paal en draad (prikkelendraad) ,wat mogelijks enige aanpassing vergt. De aanwezige opgaande begroeiing staat voorbij de toekomstige rooilijn zodat daaraan nagenoeg niet wordt geraakt.
- Anno 2020 stonden loten 3 en 4 met restgrond te koop, op lot 2 staat een woonhuis waarbij lot 1 werd ingelijfd binnen het tuingebeuren.
- Zuidgerichte bouwgronden.

Relevante verkoops cijfers

Bouwgrond: Schorrepad 3 te 8420 Wenduine
De Haan 3 afd, Sie B nr 301 l
Zuierenkerke 5 afd, Sie B nrs 102/02 g en 102/02 h
Opp: 965 m²
Datum aankoop: dd. 21/08/2019
Aankoopprijs: 310.000,00 euro (UDH)

⇒ Eenheidsprijs 321,24 euro/m²

Gelegen binnen verkaveling Wenduine "Bachten den Berm"



Bouwgrond: Driftweg zn. te 8377 Nieuwmunster
Zuierenkerke 5 afd, Sie B nr 90 h
Opp: 579 m²
Datum compromis: vrij recent
Aankoopprijs: ±235.000,00 (UDH)

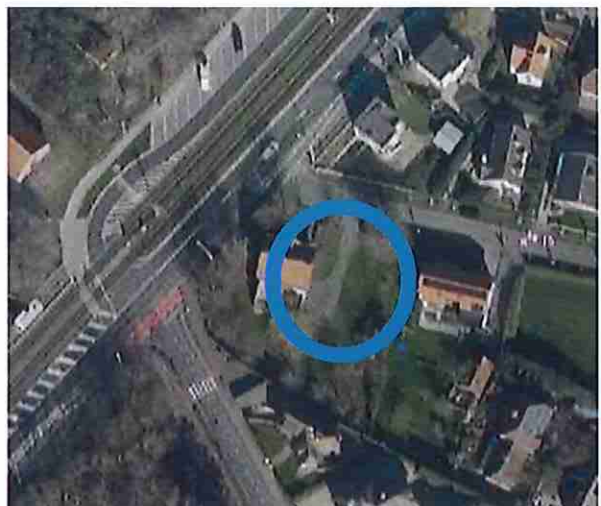
⇒ Eenheidsprijs 406 euro/m²

Gelegen binnen zelfde verkaveling , betrokken perceel



Bouwgrond: Duindoornlaan 1 te 8420 Wenduine
De Haan 3 afd, Sie B nr 116p en 129 m (delen)
Opp: 746 m²
Actueel aanbod
Vraagprijs: 315.000,00 (UDH)

⇒ Eenheidsprijs 422 euro/m²



Waardering venale waarde

Beide vergelijkingspunten zijn gelegen in de directe nabijheid van onderhavige. Doch het tweede vergelijkingspunt is qua prijszetting het meest relevant. Na actualisatie is een basisprijs voor de waardering van de venale waarde van grond van 500 euro/m² dan ook aanvaardbaar. Bijkomend dient hierbij de waarde van zuivere tuingrond gewaardeerd op 165 euro/m²

Sowieso is er een waardevermindering door het verlies in oppervlakte:

Kadastraal perceel	oppervlakteverlies	waardering
90 g	12.68 m ²	6340 euro
90 k	13.95 m ²	6975 euro
90 h	15.26 m ²	7630 euro
90 l	14.21 m ²	7105 euro
90 m	3.30 m ²	545 euro

Waardering verschil venale waarde

De cruciale elementen die hierbij spelen zijn de gevolgen van de toekomstige rooilijn op volgende:

De graad van aantasting van het bebouwbaar karakter op het goed

Het niet meer gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de gevolgen die hiermee voortkomen uit het VCRO.

Het is duidelijk dat beide elementen weinig tot geen invloed hebben en dat het veeleer een aantasting is van marginale aard. De potentiële bouwgronden worden slechts minimaal aangetast en hun graad van bebouwbaarheid al helemaal niet. Het verschil in bebouwbaarheid voor en na is nagenoeg nihil. Wat het bebouwde lot betreft, zijnde huisnr. 4 wordt de voorgrond slechts minimaal getroffen door de toekomstige rooilijn. Er blijft voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Daarenboven is de laterale bouwvrije strook 4 m wat op dit vlak mogelijkheden biedt en tevens reeds op die manier wordt aangewend.

Om de waarde effectief te bepalen wordt gesteund op de berekeningswijze opgenomen in het boek Gemeentewegen (2020- Intersentia). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwbare gronden (≈bouwgronden) en bebouwde eigendommen. Tevens wordt gestreefd naar enige billijkheid zodat de werkwijze in navolging van de bestaande karakteristieken en de plaatselijke toestand iets werd bijgesteld.

Waardevermindering kad.perceel 90m : maximale breedte 0.42 m - minimale perceelsdiepte ≈ 14 m
 $500 \text{ euro} \times 176 \text{ m}^2 \times (0.42 \text{ m}/14 \text{ m})^2 \times 10\%$ (wegens geen echte bouwgrond) ≈ 20 euro

Waardevermindering kad.perceel 90l: maximale breedte 0.53 m - minste perceelsdiepte ≈16 m
 $500 \text{ euro} \times 576 \text{ m}^2 \times (0.53 \text{ m}/16 \text{ m})^2 \times 25\%$ (wegens voortuinstrook) ≈ 80 euro

Waardevermindering kad.perceel 90h: maximale breedte 0.67 m (deels geabstraheerd - minste perceelsdiepte ≈21 m
 $500 \text{ euro} \times 579 \text{ m}^2 \times (0.67 \text{ m}/21 \text{ m})^2 \times 25\%$ (wegens voortuinstrook) ≈ 75 euro

Waardevermindering kad.perceel 90k: maximaal verlies voortuinstrook ≈ 0.70 m – bestaande voortuinstrook ≈ 8 m

Waarde woonhuis driftweg 4 volgens verslag ADMgroup: 595.000 euro
 595.000 euro X (0.70 m/8 m)² X 25% (wegens voortuinstrook) ≈ 1150 euro

Waardevermindering kad.perceel 90g: maximale breedte 0.68 m - minste perceelsdiepte ≈21 m
 500 euro X 630 m² X (0.68 m/21 m)² X 25% (wegens voortuinstrook) ≈ 85 euro

3. Overige elementen vanuit decreet Gemeentewegen

Erfdienstbaarheden

Vanuit het decreet gemeentewegen dient tevens gekeken naar de bestaande conventionele erfdiensbaarheden en erfdiensbaarheden van openbaar nut.

Akte van 06/09/1965 en 20/09/1965: *"... er zal een bouwvrije strook van vijf meters breedte voorbehouden worden langs de staatsbaan, dewelke met de erfdiensbaarheid van non-aedificandi is belast..."*

In wezen heeft deze bepaling weinig betekenis en dus geen impact op de waarde daar deze overstegen ('overruled') wordt door de achteruitbouwstrook opgelegd in de voorschriften van de geldende verkaveling. Desalniettemin zijn de huidige eigenaars door deze passage in de akte ook contractueel gebonden aan een zone non-aedificandi.

Grondgebruik

Hier wordt dit in essentie bepaald door de geldende verkaveling en haar stedenbouwkundige voorschriften. Dit instrument bepaalt aldaar het grondgebruik. Deze bepalingen omtrent het grondgebruik en de impact op de waardeverandering werden reeds in rekening gebracht zodat dit hier niet dient te worden herhaald.

Gelijkheid van burgers voor openbare lasten

Het is geen evidentie om dit aspect te gaan meten. Toch dient opgemerkt dat de woonhuizen langs de Driftweg zich alle aan de zuidzijde van de straat bevinden. Voor de veiligheid en de mobiliteit van de voetganger is het geoorloofd van de nodige ruimte te voorzien binnen de straatindeling en dan toch liefst aan de kant van de woonhuizen. Momenteel is het één van de weinige plekken waar dit nog ontbreekt zodat ook daar de nodige inspanning mag worden geleverd.

4. gemotiveerd besluit

Bij de studie van de recente verkoopscijfers is het niet evident alle factoren te kennen die meespeelden in de verschillende transacties.

De bij het verslag gevoegde schetsen gelden alleen als situatieplannen met relatieve nauwkeurigheid der grafische afmetingen. Voor exacte afmetingen wordt verwezen naar rooilijnplan dd. 11/03/2024

De keuze der verkoopscijfers werd gedaan uit de lijsten van verkoopscijfers volgens ligging van de te schatten goederen alsook uit eigen schattingsdocumentatie. Voor wat de verkopeningen uit de hand betreft kan niet steeds worden nagegaan of er al dan niet een meerwaarde werd toegepast door de bevoegde diensten. Al de goederen werden in volle eigendom beschouwd.

Tevens werd in casu abstractie gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van vervuilde grond en de daaruit voortvloeiende kosten van sanering s.s. (cfr.Vlarebo).

de waardeverandering bepaald in navolging van art 28, §2 decreet houdende de gemeentewegen:

Hierbij werden de vier volgende elementen o.a. indachtig genomen zijnde:

- het verschil in venale waarde
- de bestaande openbare en privatieve erfdienstbaarheden
- de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik
- de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van algemeen belang

Kadastraal perceel	oppervlakteverlies	minwaarde
90 g	12.68 m ²	6340 euro + 85 euro = 6425 euro
90 k	13.95 m ²	6975 euro + 1150 euro = 8125 euro
90 h	15.26 m ²	7630 euro + 75 euro = 7705 euro
90 l	14.21 m ²	7105 euro + 80 euro = 7185 euro
90 m	3.30 m ²	545 euro + 20 euro = 565 euro

referentiedatum: **11.03.2024**

Aldus afgewerkt door de ondergetekende landmeter-expert, beëdigd voor de rechtbank van Eerste aanleg te Brugge op 05.10.2000.

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.

Brugge, 13.03.2024

Tomas Vanden Bussche, Beëdigd landmeter-expert (LAN 040982)

(dit document is auteursrechtelijk beschermd; geen gegevens in dit document mogen worden verspreid zonder toestemming van de auteur)

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 28 maart 2024

Aanwezig:

Geert Quintens, Voorzitter

Alain De Vlieghe, Burgemeester

Jacques Demeyere, Annelies Dewulf, Schepenen

Noël Delaere, Schepen, BCSD-voorzitter

Wim Cools, Christine Schouteeten-Jonckheere, Eddy Goethals, Raadsleden

Franky Goethals, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Emmy Lagast en Sarah Slembrouck, Raadsleden

Afwezig: Sylvia Vanhoorenweder, Raadslid

De Gemeenteraad,

Dagorde: Voorlopige vaststelling rooilijnplan tot wijziging van de Driftweg

Bevoegdheid

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41

Juridisch kader

De wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

Vormvereisten

Ontwerp rooilijnplan, opgemaakt door landmeter-expert Vanden Bussche Christoffel van landmeter-kantoor Dioptra bv uit Brugge waaruit duidelijk de actuele en de toekomstige rooilijn van de gemeenteweg blijkt

minwaardeberekening, opgemaakt door landmeter-expert Vanden Bussche Tomas van landmeterkantoor Dioptra bv uit Brugge waaruit de minwaardeberekening van de gronden blijkt ten gevolge van het wijzigen van de gemeenteweg conform artikel 16, §3 en artikel 28 van het decreet houdende de gemeentewegen (toegevoegd als bijlage bij deze beslissing)

Motivering

Het gedeelte van de gewestweg N317 (Driftweg) tussen kmp 9,770 en kmp 10,556 werd bij Ministerieel besluit onttrokken en werd ingedeeld bij de gemeentewegen van respectievelijk de gemeente De Haan (noorderlijke gedeelte) en de gemeente Zuienkerke (zuidelijke gedeelte).

Er werd een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente De Haan en de gemeente Zuienkerke goedgekeurd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken langs Wenduinsteenweg – Driftweg – Drift. Voor beide gemeenten is Farys (TMVW AquaRio) beheerder van de rioleringsinfrastructuur. De aanleg van een fietspad wordt gesubsidieerd vanuit het fietsfonds. Het volledig project werd opgemaakt in een algemeen concept van de kustfietsroute na overleg in de gemeentelijke begeleidingscommissie en de Provinciale Auditcommissie.

Een stedenbouwkundige vergunning voor de heraanleg van de Wenduinsteenweg – Driftweg - Drift werd afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 26/08/2011.

In de startnota werd duidelijk bepaald dat er door afdeling Natuur en Bos geen inname mocht gebeuren aan de kant van het bos (duinen) gezien het bos, conform het gewestplan, een natuurgebied is. Voor het openbaar vervoer wenste de Lijn een minimum breedte van de rijweg. Er werd voorgesteld een vrijliggend fietspad aan te leggen aan de noordkant van de weg en een voetpad te leggen aan de kant van de woningen (zuidkant) in functie van de veiligheid van de zwakke weggebruikers.

Om het beoogde wegprofiel te kunnen realiseren dient aldus te worden voorzien in de verbreding van de Driftweg ter hoogte van de percelen Zuienkerke 5^e afdeling sectie B perceel 90M, 90L, 90H, 90K en 90G.

Om de in te nemen grond(en) tot een minimum te herleiden is de voetpadbreedte, die in principe 1,50 m moet zijn, verminderd tot 1 meter. De in te nemen breedte wordt hierdoor herleid tot ca. 52 cm.

Het voornemen tot het wijzigen van de gemeenteweg geeft uitvoering aan artikel 3 (doelstellingen) en aan artikel 4 (principes) van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 en werd aan deze artikels getoetst.

Artikel 3 van het decreet houdende de gemeentewegen bepaalt het volgende:

‘Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

- 1. de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;*
- 2. de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.’*

De toetsing aan artikel 3 houdt in dat de voorgestelde maatregel beoogt om een verkeersveilige weg te creëren voor de zwakke weggebruikers door de aanleg van een vrijliggend fietspad in een algemeen concept van de kustfietsroute aan de noordelijke kant van

de weg en een voetpad aan de zuidelijke kant van de weg, het uitvoeren van rioleringswerken met vernieuwing van het wegdek en alsook om de feitelijke toestand op het terrein te officialiseren.

De verbreding van de rooilijn in functie van de aanleg van het voetpad kadert duidelijk binnen de uitbouw van een veilig weggennet. Door de connectie te maken met de reeds bestaande voetpaden wordt op deze manier een voor voetgangers veilige connectie voorzien.

Artikel 4 van het decreet houdende de gemeentewegen bepaalt het volgende:

‘Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk weggennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

1. wijzigingen van het gemeentelijk weggennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
2. een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
3. de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
4. wijzigingen aan het weggennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
5. bij de afweging voor wijzigingen aan het weggennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.’

In het kader van artikel 4 van het decreet houdende de gemeentewegen, werd rekening gehouden met de vooropgestelde principes, en kan de wijziging als volgt worden gemotiveerd:

1. Wijzigingen van het gemeentelijk weggennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang:

De aanpassing van de weg met de aanleg van een vrijliggend fietspad en voetpad is in functie van de veiligheid van de weggebruikers en dit hoofdzakelijk voor de fietsers en voetgangers.

Zoals aangegeven wordt met de verbreding van de rooilijn de connectie gemaakt voor voetgangers vanaf de hoek met de Wenduïnestraat tot aan het grondgebied van de gemeente De Haan waar wel reeds een voetpad aanwezig is.

2. Een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd:

De wijziging kadert binnen de aanleg van een vrijliggend fietspad in het algemeen concept van de kustfietsroute, rioleringswerken met heraanleg van het weggedeelte en de aanleg van een voetpad.

De aanpassing aan de gemeenteweg zijnde de noodzakelijke wegeniswerken en de aanleg van fiets- en voetpad staan volledig in functie van de verkeersveiligheid.

3. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen:

De wijziging van de gemeenteweg komt de verkeersveiligheid ten goede daar er duidelijkheid wordt gecreëerd voor wat betreft de juridische situatie van de gemeenteweg. Middels de wegenwerken, aanleg van het voetpad, zal de weg ook veiliger worden gemaakt voor zowel voetganger als fietsers.

Het bestaand gedeelte van de Driftweg bestaat uit een vrijliggend fietspad van 2,50 m gelegen aan de noordzijde van de weg . Dit fietspad is gescheiden van de rijbaan door middel van een groene haag die met metaaldraad wordt ondersteund en een breedte heeft van 70 cm. Daarnaast is een greppel voorzien van 30 cm breedte en vervolgens de rijweg met een breedte van 5,50 m (2 x 2,75 m). Aan de zuidzijde van de weg is opnieuw een greppel van 30 cm voorzien en wordt een voetpad (met borduur) aangelegd met een breedte van 1,02 cm. Om dit te kunnen realiseren dient een wijziging van de bestaande rooilijn te gebeuren.

4. Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief:

De wijziging van de gemeenteweg zal eveneens een impact hebben op het wegennet van de gemeente De Haan gezien de gemeenteweg gedeeltelijk op de gemeente De Haan (noordelijk gedeelte) en de gemeente Zuienkerke (zuidelijk gedeelte) gelegen is. De gemeentegrens ligt in het midden van de rijweg.

Door de verbreding van de rooilijn zal de gemeente Zuienkerke het ontbrekende voetpad kunnen aanleggen en zo een verkeersveilige connectie maken van de hoek van de Wenduinestraat tot de gemeentegrens met de gemeente De Haan.

5. Bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen:

Het feitelijk gebruik van de verbreding van de gemeenteweg staat vast.

Het project, zijnde de heraanleg van de Driftweg is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Door deze wijziging, zal de breedte van de gemeenteweg aangepast worden in de mate dat deze zowel door de huidige als door de toekomstige generatie kan gebruikt worden, zonder de verdere ontwikkeling van het gebied in het gedrang te brengen.

Met andere woorden is de wijziging van de gemeenteweg, inclusief de geplande wegenwerken, een toekomst gerichte handeling die het wegenbeleid van de gemeente Zuienkerke ten goede komt en geen afbreuk doet aan toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Er worden immers door de wijziging geen andere projecten (bouwprojecten of verbindingen) in het gedrang gebracht.

Zowel de huidige als toekomstige generatie zijn gebaat met het verhogen van de verkeersveiligheid en de aanleg van het voetpad.

In dit kader lijkt het de gemeente Zuienkerke aangewezen om de bestaande rooilijn te wijzigen met het oog op de finalisering van de wegenwerken aan de Driftweg en om de

verkeersveiligheid voor voornamelijk voetgangers te verbeteren zoals initeel gepland, conform de procedure zoals bepaald in het decreet houdende de gemeentewegen.

Volgens het decreet houdende de gemeentewegen stelt de gemeenteraad het ontwerp van rooilijnplan voorlopig vast.

Dit ontwerp van rooilijnplan bevat tevens een berekening van de waardevermindering in het kader van artikel 28 van het decreet houdende de gemeentewegen. In het schattingsverslag wordt toelichting gegeven over de onderscheidende delen van de respectievelijke vergoedingen.

Voor de percelen Zuienkerke, 5° afdeling sectie B 90M, 90L en 90H werd reeds een overeenkomst met de desbetreffende eigenaars getroffen.

HISTORIEK COLLEGE VAN LANDMETERS EN DE VERSCHILLENDE STANDPUNTEN

Op 9/11/2020 werd door het landmeterskantoor VD bvba (thans landmeterskantoor Dioptra genaamd) een eerste schattingsverlag opgemaakt. Vervolgens werd voorgesteld om via een college van landmeters deskundigen tot een concessus te komen.

Op 25 juli 2022 werd een aangetekend schrijven gericht naar de eigenares van de gronden Zuienkerke 5° afdeling sectie B 90K en B 90G met de berekening van de waardevermindering voor de grond(en) opgemaakt door landmeterskantoor VD bvba. In dit schrijven werd de eigenares de kans geboden zelf een landmeter-expert aan te stellen.

Met een schrijven van 26/08/2022 stelde de eigenares landmeter-expert BV ADM GROUP aan om samen met de landmeter -expert aangesteld door de gemeente een college te vormen, conform artikel 28 van het decreet houdende de gemeenterwegen, om zo tot een gedragen minwaarde berekening te komen.

Op 24/11/2022 had een overleg plaats tussen beëdigd landmeter-expert Vanden Bussche Tomas en landmeter expert van Dessel van ADM-GROUP en werden de nodige plannen en cijfers overgemaakt.

Op 24/01/2023 werd gevraagd aan de landmeter-expert van ADM-GROUP om tegen 31/03/2023 een waardeberekening over te maken.

Op 24/01/2023 werd door het landmeterskantoor ADM-GROUP een taxatieverslag m.b.t. de Drijftweg 4 en naastliggende bouwgrond/tuin toegestuurd. In het verslag wordt verwezen naar een minwaarde van 300.000 euro.

Op 9/05/2023 werd door beëdigd landmeter-expert Tomas Vanden Bussche zijn bevindingen omtrent dit verslag overgemaakt en werd meer verduidelijking gevraagd. Hierop werd door het landmeterskantoor ADM-GROUP niet meer gereageerd.

Niettegenstaande in overleg werd gegaan kon geen concessus worden bereikt omtrent de minwaarde en daaruit voortvloeiende vergoedingen.

Gelet op het gebrek aan consensus en het stilzitten van de door mevr. Vertommen aangestelde landmeter-expert wordt de berekening van landmeter-expert Tomas Vanden Bussche aanvaard in kader van de voorlopige vaststelling van het rooilijnplan.

De berekening van de minwaarde wordt als bijlage gevoegd bij dit besluit.

BESLUIT, met eenparigheid van stemmen

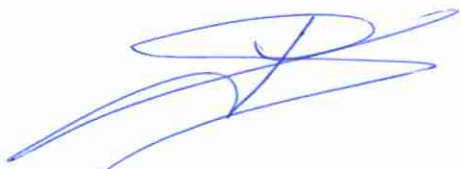
Artikel 1. Het rooilijnplan tot wijziging van de Driftweg voorlopig vast te stellen.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen te gelasten het openbaar onderzoek op te starten en te doorlopen. Het openbaar onderzoek wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 17, §2 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Artikel 3. Akkoord te gaan met de voorgestelde minwaardeberekening zoals bepaald door de heer Vanden Bussche Tomas, landmeter-expert.

i.o.

De Algemeen Directeur



F. Goethals



De Voorzitter



G. Quintens