

Gemeenteraadszitting van 27.11.2025

Aanwezig

Heidi Schaght
Voorzitter gemeenteraad

Trees Van Eykeren
Burgemeester

David Vercauteren, Lieve Goethals, Koen Van Ootegem, Nic Van Zele, Dieter Vercauter
Schepenen

Remi Van de Veire, Chantal Bobelijn, Marc Bobelyn, Stijn Van Hamme, Lieselotte Van Hoecke, Hilde De Weweire, Paul Cammaert, Luc De Muynck, Alex Vercauteren, Didier Van Hoorebeke, Axelle Coussens, Frankie Bral, Leen Van Waesberghe, Els Pieters, Birgit De Bock, Stefanie De Baets
Gemeenteraadsleden

Frederik Willems
Algemeen directeur

Besprekingen en besluiten van de gemeenteraad in Openbare zitting

Technische dienst - Afdeling Wegen en verkeer - Goedkeuren van het voorlopig onteigeningsbesluit Molenstraat met kadastrale gegevens afdeling 1 Assenede, Sectie E, perceelnummer 1249D in functie van algemeen nut.

Bevoegdheid

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 artikels 40 en 41.

Wetten en Reglementen

- Artikel 16 van de Gecoördineerde Grondwet.
- Het Vlaams decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (hierna: het Vlaams Onteigeningsdecreet).
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Verwijzingsdocumenten

- De projectnota Veiligheidscampus 19.11.2025 in de zin van artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.
- Het onteigeningsplan Molenstraat 12.11.2025 in de zin van artikel 11 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.
- Gemeenteraadsbesluit 27.02.2025 Herbevestigen intentie tot verwerven van onroerend goed in de Molenstraat in Assenede via aankoop in het kader van openbaar nut en vaststellen van uiterste datum voor onderhandelingen voor aankoop in der minne.

- Gemeenteraadsbesluit 30.05.2024 Intentieverklaring tot verwerven van onroerend goed in de Molenstraat te Assenede via onteigening.
- Gemeenteraadsbesluit 26.06.2025 Verlengen van de uiterste datum voor onderhandelingen voor aankoop in der minne van een onroerend goed in de Molenstraat in Assenede via aankoop in het kader van openbaar nut.

Verantwoording

0. Algemeen

Het lokaal bestuur Assenede wenst een site gelegen langsheen de Molenstraat, gesitueerd vóór de huidige brandweerkazerne te verwerven met als doel om op het terrein een veiligheidscampus uit te bouwen waar alle hulpdiensten kunnen gecentraliseerd worden (brandweer, ambulance, Rode Kruis, politie,...).

Het plangebied is gelegen binnen het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977) en heeft de bestemming woongebied. Er is een omgevingsvergunning voor het verkavelen in 4 loten voor halfopen bebouwing (OMV_2023168618) van kracht, goedgekeurd d.d. 26.03.2024. Er is nog niet gestart met de voorwaarden gekoppeld aan deze verkavelingsvergunning, zijnde de aanleg, uitbreiding en aanpassingen aan de nutsvoorzieningen. Ook werd de bestaande bebouwing nog niet afgebroken. Een verkoopbaarheidsattest werd daardoor nog niet afgeleverd door het lokaal bestuur aan de verkavelaar.

Dit voorlopig onteigeningsbesluit is opgemaakt conform artikel 10 §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet en bevat de volgende wettelijk verplichte elementen:

1. de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
2. de vermelding van de onteigenende instantie;
3. de rechtsgrond voor de onteigening;
4. de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
5. de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak;
6. de minnelijke onderhandelingstermijn.

1. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten

Het te onteigenen perceel is kadastraal gekend als Assenede, 1ste afdeling, sectie E, nr. 1249D. De opgemeten oppervlakte bedraagt 1811,05m².

Het perceel is gelegen aan de Molenstraat, ten zuiden van de brandweerkazerne (die gelegen is in tweede bouworde) tussen de toegangsweg met parking naar het kerkhof en de toegangsweg voor hulpverkeer naar de brandweerkazerne.

2. Onteigenende instantie

Het lokaal bestuur Assenede, met zetel te Kasteelstraat 1-3, en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0207 447 861 treedt op als onteigenende instantie. Zij beschikt daartoe over de vereiste onteigeningsbevoegdheid, conform artikel 6, 1° van het Vlaams onteigeningsdecreet, dat expliciet bevoegdheid toekent aan de gemeenten en steden om tot onteigening over te gaan en dit zonder dat hier een onteigeningsmachtiging van een hogere overheid dient te worden bekomen.

3. Rechtsgrond voor de onteigening / habilitatiegrondslag

Op grond van artikel 3, § 2 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet en overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet is onteigening slechts mogelijk indien daartoe een uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond is voorzien. Overeenkomstig artikel 10, § 1, 3° van het Vlaamse Onteigeningsdecreet dient deze rechtsgrond opgenomen te zijn in het voorlopige onteigeningsbesluit.

Voorliggend onteigeningsplan vindt haar wettelijke grondslag in artikel 7 Vlaamse Onteigeningsdecreet, op basis waarvan gemeenten en steden kunnen overgaan tot onteigening in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

Voorliggende onteigening heeft tot doel in een veiligheidscampus te voorzien waar verschillende hulpverleningsdiensten worden samengebracht. De kern van de veiligheidscampus zit in de samenwerkingsgedachte: de verschillende veiligheidspartners werken onder één dak op een geïntegreerde manier aan de veiligheid voor het volledige grondgebied van de gemeente Assenede en de regio Noord-Meerbeek. Er wordt gestreefd naar een gezamenlijk onthaal met meer privacy, een gezamenlijk gebouwenbeheer, verschillende gezamenlijke lokalen, gezamenlijke parking, gezamenlijke meldkamer,...

Aldus is de onteigening noodzakelijk voor de uitwerking van de gemeentelijke infrastructuur dan wel het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

4. Omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

Artikel 16 Grondwet bepaalt dat niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen een billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

Dit wordt door artikel 3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bevestigd. Artikel 10, § 1, 4° van datzelfde decreet stelt dat de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut dient te worden opgenomen in het voorlopig onteigeningsbesluit.

Over het algemeen nut van de onteigening kan weinig twijfel bestaan.

Met het onteigeningsdoel wordt immers grond palend aan de site van de brandweerkazerne (Molenstraat) verworven om daar enerzijds de brandweerkazerne te laten uitbreiden en anderzijds een geïntegreerde veiligheidscampus waar verschillende hulpverleningsdiensten gecentraliseerd zullen worden, te realiseren.

Minstens 3 hulpinstanties hebben momenteel nood aan uitbreiding/een nieuwe locatie.

Het betreft:

1. De hulpverleningszone brandweer met ambulancepost (Brandweerzone Centrum)
2. De politiezone, wijkpost Assenede (Politiezone Assenede-Evergem)
3. Het Rode Kruis (Afdeling Groot-Assenede)

Brandweerdiensten, politiediensten en Rode Kruispost vervullen een publieke taak van **openbaar nut**:

- **Brandweerdiensten** zorgen voor brandbestrijding, technische hulpverlening en rampenbestrijding, wat levens en eigendommen beschermt. Brandweezorg draagt rechtstreeks bij aan de veiligheid van burgers en infrastructuur. Hun aanwezigheid is noodzakelijk om maatschappelijke schade te beperken;
- **Politiediensten** handhaven de openbare orde, zorgen voor de naleving van wetten, bescherming van personen en goederen en het voorkomen van criminaliteit;

- **Het Rode Kruis** biedt eerste hulp, noodopvang en ondersteuning bij rampen & grote evenementen. Dit is onmisbaar voor het redden van levens en het verlenen van zorg.

Deze diensten zijn **publieke voorzieningen** die essentieel zijn voor de continuïteit van de openbare veiligheid, de gezondheidszorg en het welzijn van de bevolking. Het verwerven van grond in functie van hun infrastructuur is een legitieme reden voor onteigening.

Uit de memorie van toelichting van bovenvermeld decreet kan inzake de verplichting tot het omschrijven van het doel van algemeen nut worden afgeleid dat een vermoeden van openbaar nut bestaat, wanneer het te onteigenen goed een bestemming van openbaar gebruik zal krijgen. Dit betekent dat het goed (on)rechtstreeks gebruikt zal worden door een onbepaald en variabel aantal mensen en dit op niet-exclusieve wijze. Indien hieraan wordt voldaan, geldt een minder zware motiveringsplicht wat betreft het algemeen nut. De onteigening dient het algemeen belang, zijnde het gebruik en genot van het projectgebied – meer specifiek – de nieuwe veiligheidscampus, door een onbepaald en variabel aantal mensen op niet-exclusieve wijze. Het feit dat de campus zal omheind worden, wat het vrij in- en uitlopen om veiligheidsredenen verhindert, doet hier geen afbreuk aan.

5. Omschrijving en motivering van de onteigeningsnoodzaak

De onteigening is noodzakelijk opdat het lokaal bestuur Assenede het betreffend perceel kan verwerven en de oprichting van de veiligheidscampus kan gebeuren.

De onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen:

Noodzaak van het onteigeningsdoel

In de eerste plaats is het onteigeningsdoel noodzakelijk in het kader van de realisatie van de doelstelling van algemeen nut (uitbreiding brandweerkazerne en bouw geïntegreerde veiligheidscampus).

Een uitbreiding van de brandweerkazerne kan alleen gebeuren op het perceel gesitueerd tussen de kazerne en de Molenstraat. De brandweerkazerne wordt immers omgeven door de begraafplaats, waardoor uitbreiding enkel richting de Molenstraat mogelijk is. Het feit dat ook andere hulpverleningsinstanties nood hebben aan een nieuw gebouw, is een opportuniteit waar wordt op ingespeeld. Een geïntegreerde campus kan zorgen voor gedeeld gebruik, wat ruimtebesparend en kostenefficiënt werkt. Het is aldus evident en behoeft weinig alternatievenafweging dat het projectgebied de meest aangewezen plaats is voor de realisatie van de onteigeningsdoelstelling.

De onteigening is proportioneel, aangezien enkel het perceel dat strikt noodzakelijk is voor de realisatie van het project wordt gevorderd.

Tijdens de procedure is er mogelijkheid voor de huidige eigenaars om een zelfrealisatieverzoek in te dienen. De projectnota omschrijft waaraan de veiligheidscampus minstens moet voldoen.

Noodzaak van de onteigening als middel

Het onteigeningsdoel kan enkel worden bereikt door onteigening. Er bestaat redelijkerwijze geen alternatief voor het gebruik van de onteigeningsdwang, nu de pogingen tot minnelijke regeling tot op vandaag nergens toe geleid hebben.

Het afgelopen jaar, zowel in 2024 als 2025, zijn door het lokaal bestuur via zowel een makelaar/onderhandelaar als via Vastgoedtransacties pogingen ondernomen om tot een minnelijk akkoord te kunnen komen. Dit overleg leidde vooralsnog niet tot een overeenkomst.

Het krediet voor het verwerven van de grond, als voor het realiseren van de veiligheidscampus werd

opgenomen in de meerjarenplanning 2026-2031 onder het beleidsitem 005000 AR 2200000 en 005000 AR 2210000.

Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

De onteigening van vermeld perceel is noodzakelijk om het onteigeningsdoel van algemeen nut te kunnen realiseren.

1. Brandweer en ambulancepost

De brandweerkazerne dateert van 1996, destijds gebouwd voor 36 brandweerlieden. Ondertussen is er een equipe van 48 brandweerlieden én is er een ambulancepost/ziekenwagen met permanentie.

De kazerne heeft nood aan uitbreiding, niet alleen omwille van de groei aan vrijwilligers en beroepsbrandweerlieden, maar ook o.w.v. veiligheidsredenen. De kazerne verplaatsen naar een andere locatie binnen de brandweerzone is geen optie. Heel veel vrijwilligers zijn gedurende de voorbije jaren allen verhuisd, om dichterbij de kazerne te komen wonen. Bovendien is de kazerne goed bereikbaar en laat ze snelle interventies toe. De kazerne is gelegen in woongebied en dus bestemmingsconform. De uitbreiding wordt voorzien palend aan de bestaande kazerne.

Een uitbreiding is ook noodzakelijk omdat verschillende zaken op vandaag niet voldoen aan de geldende wetgeving:

- Zo hangt momenteel de brandweerkledij in de stalplaats van de voertuigen. Dit mag niet. Er is momenteel echter geen ruimte om brandweerkledij afzonderlijk te stockeren.
- Materiaal ziekenwagen wordt gestockeerd in dezelfde ruimte waar materiaal brandweer wordt gestockeerd.

Ook wat de ambulancepost betreft, is er nood aan extra ruimte, onder meer om de avond- en nachtpermanentie mogelijk te maken (rustplaats voor medewerkers).

De kazerne is momenteel voor 95% volzet, alleen al voor de brandweer en ambulance activiteiten. Er is dus geen ruimte meer voor uitbreiding. Verder moet het perceel volledig kunnen afgesloten worden (Europese wetgeving inzake cybersecurity komt eraan)(NIS2-richtlijn).

2. Politie

De politiezone Assenede/Evergem (wijkcommissariaat Assenede) is momenteel gesitueerd in een verouderd pand op de Markt 26. Het gebouw is niet alleen verouderd, maar ook te klein. Ook de beveiliging van het onthaal voldoet niet aan de omzendbrief van 30/04/2019 over de minimale normen voor beveiliging van het onthaal. Verder is er een nieuw KB in opmaak betreffende de gebouwen. De politiegebouwen moeten opgesplitst zijn in verschillende veiligheidszones. Tussen de zones dienen voldoende barrières opgebouwd te worden, die indringen verhinderen of vertragen. De huidige politiepost voldoet niet. Verder komt de wapenkamer momenteel uit in een bureel, daar waar deze afzonderlijk toegankelijk moet zijn. Er is ook onvoldoende afscherming tussen de semi-publieke en politionele veiligheidszone, wat zorgt voor een gebrek aan privacy. Tenslotte kunnen de politievoertuigen niet afgeschermd worden en staan deze momenteel op het openbaar domein op de Markt met risico tot vandalisme.

Dat de huidige politiepost niet meer voldoet aan de recente eisen en wetgeving, is hiermee duidelijk. Een nieuw pand (verbouwen van het huidige pand is niet mogelijk) dringt zich op.

3. Rode Kruis

Het Rode Kruis Assenede is momenteel actief vanuit 3 sites:

- Oude gebouw tussen Bijenkorf en bib (Sportstraat), ook deel in gebruik door gemeentelijke jeugdraad (= oud vochtig lokaal). Stalling materiaal dat moet worden uitgeleend aan hulpbehoevenden. In eigendom van Assenede.
- Deelgemeente Oosteeklo: Ter Walle, hoofdkwartier (net geen 100 m²): leslokaal, vergaderlokaal, vergaderruimte regio/bestuursvergadering. Was destijds casco opgeleverd. Ook zolderverdieping (bergruimte).
- Eca-site: loods van 200 m² met vnl rollend materieel (aanhangwagen interventie, logistieke aanhangwagen, materiaal werking hulpdienst o.a. tenten). Ook daar werd een platform geïnstalleerd over halve opp. in functie van extra bergruimte. Dit is een private eigendom, waarvan de huur niet blijvend en onzeker is.

Een centralisatie dringt zich op. Ook is het, naar werkbaarheid en snelheid van interventie, belangrijk dat al het nodige materiaal op één locatie kan gestockeerd worden.

De kern van de te realiseren veiligheidscampus zit in de samenwerkingsgedachte: de verschillende veiligheidspartners werken onder één dak op een geïntegreerde manier aan de veiligheid voor het grondgebied van Assenede en regio. Ook biedt een veiligheidscampus in crisissituaties en bij rampen grote voordelen. Het samenwerken in kritieke situaties – wanneer elke minuut telt – kan vlotter verlopen. Verder zijn bij grote evenementen zowel de politie, de brandweer als de vrijwilligers van het Rode Kruis proactief aanwezig op het terrein. In de toekomst kan zo nog vlotter logistiek worden samengewerkt.

Conclusie : Er kan in het licht van al het voormelde duidelijk geconcludeerd worden dat met het doel van de onteigening uitsluitend het algemeen nut zal gediend worden:

- De verschillende veiligheidsdiensten hebben nood aan ofwel uitbreiding ofwel een nieuwe locatie daar ze op hun huidige stek in verouderde en te kleine gebouwen zijn gehuisvest.
- De ontwikkeling van een geïntegreerde veiligheidscampus biedt kansen naar gemeenschappelijk gebruik waarbij hulpverlening nog sneller kan worden verleend.

De concrete nood is geduid in de projectnota.

De 3 noodzakelijkheidsvoorwaarden van de onteigening zijn aanwezig.

6. Minnelijke onderhandelingstermijn

Op de gemeenteraad van 30.05.2024 werd een 'intentieverklaring tot het verwerven van het onroerend goed in de Molenstraat via onteigening' goedgekeurd.

Op 27.02.2025 herbevestigde de gemeenteraad van Assenede 'de intentie tot verwerven van een onroerend goed in de Molenstraat via aankoop in het kader van openbaar nut'. Eveneens werd de uiterste datum voor onderhandelingen voor aankoop in der minne vastgelegd op 31 mei 2025 gelet op het niet vorderen in de gesprekken tussen het Aankoopcomité en de eigenaars.

Op 04.06.2025 besliste het college van burgemeester en schepenen om een landmeter aan te stellen voor de opmaak van een opmetingsplan.

In de gemeenteraad van 26.06.2025 tenslotte werd beslist de 'uiterste datum voor onderhandelingen voor de aankoop in der minne van een onroerend goed in de Molenstraat via aankoop in het kader van openbaar nut' te verlengen tot 31.10.2025.

De nieuwe minnelijke onderhandelingstermijn zoals bedoeld in artikel 10, §1, 6° en artikel 15 van het Vlaams Onteigeningsdecreet wordt bepaald op zes (6) maanden. Dit om de reden dat het gaat over slechts één inname, maar anderzijds de gemeente ervaart dat het niet eenvoudig is om met betrokkenen op korte termijn afspraken vast te leggen. Ook werden reeds eerdere pogingen ondernomen om het perceel te verwerven, zodat een langere onderhandelingstermijn niet noodzakelijk wordt geacht.

De eigenaar zal in kennis gesteld worden van deze onderhandelingstermijn, waarna deze een aanvang neemt. Het lokaal bestuur Assenede zal binnen deze termijn conform artikel 15 & 16 van het Vlaams Onteigeningsdecreet een aantoonbare poging ondernemen om de te onteigenen percelen via onderhandeling minnelijk te kunnen verwerven. De onderhandelingsplicht vervalt bij het verstrijken van de termijn van zes (6) maanden of indien het aanvatten of verder voeren van onderhandelingen door de eigenaar wordt afgewezen.

Een snelle realisatie van de hulpverleningscampus is noodzakelijk omdat:

- Bepalingen uit het federale regeerakkoord (2025-2029) stellen dat 'er maatregelen worden genomen die de nadruk leggen op de lokale inbedding van de brandweer en op een robuuste brandweerwerking' en benadrukken dat 'onze steden en gemeenten meer en meer nood hebben aan politiediensten die dichtbij de burger staan en sterker lokaal uitgebouwd en verankerd zijn';
- De ambulancedienst actief binnen de dringende geneeskundige hulpverlening, moet kunnen voldoen aan de erkenningsnormen;
- Het Rode Kruis vanaf een centraal gelegen plaats een sterke werking moet kunnen uitbouwen.

7. Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat de voorgenomen onteigening noodzakelijk is en het algemeen belang dient. Het onteigeningsdoel kan niet gerealiseerd worden indien de grond niet verworven wordt.

Het onteigeningsdoel kadert verder ook binnen het algemeen belang dat het lokaal bestuur Assenede in overeenstemming met haar maatschappelijk doel wenst te realiseren.

Om deze redenen is voor het algemeen nut de verwerving van het onroerend goed noodzakelijk en dringt de onteigening daarvan door het lokaal bestuur Assenede zich op.

Bijgevolg wordt het voorlopig onteigeningsbesluit 'Veiligheidscampus Assenede', de projectnota en het onteigeningsplan 'Veiligheidscampus Assenede', ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Stemmen

Stemresultaat Met eenparigheid van stemmen

BESLUIT

Artikel 1

Het voorlopig onteigeningsbesluit Molenstraat met kadastrale gegevens afdeling 1 Assenede, Sectie E, perceelnummer 1249D, in functie van algemeen nut, wordt goedgekeurd.

Art. 2

Het aan het voorlopig onteigeningsbesluit in bijlage toegevoegde onteigeningsplan

‘Veiligheidscampus Assenede’ en de projectnota ‘Veiligheidscampus Assenede’, die werden opgesteld overeenkomstig de artikelen 11 en 12 van het Decreet betreffende onteigening van algemeen nut van 24 februari 2017, worden goedgekeurd.

Art. 3

Over het voorlopig onteigeningsbesluit ‘Veiligheidscampus Assenede’ zal een openbaar onderzoek worden georganiseerd in overeenstemming met de artikelen 17 e.v. van het Decreet betreffende onteigening van algemeen nut van 24 februari 2017.

Art. 4

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt op 6 maanden bepaald.

Namens de gemeenteraad



Digitally signed by
Frederik Willems
(Signature)
Date: 2025.12.03
10:53:12 +01:00

Get. Frederik Willems
Algemeen directeur



Digitally signed by
Heidi Schaght
(Signature)
Date: 2025.12.02
16:15:17 +01:00

Get. Heidi Schaght
Voorzitter gemeenteraad