

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 19 oktober 2023

Aanwezig:	Jan Roets, Voorzitter van de gemeenteraad Franki Van de Moere, Burgemeester Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Schepenen Patrick De Greve, Franky Cornelis, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter, Martine Cools, Gemeenteraadsleden Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Bart Van de Keere, Gemeenteraadslid
Afwezig:	/

6. Ontwerpakte overname plantrecht Eerstestraat en Ziedelingen (eerste afdeling, sectie C, nrs. 297, 328, 345A, 714, 715, 716, 723, 759, 764A) - Goedkeuring. - GRD/2023/119

Aanleiding

In de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2022 werd principieel beslist tot overname plantrecht langs een aantal percelen in de Eerstestraat en Ziedelingen.

Juridische overwegingen

- ☐ Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 40 en 41.
- ☐ Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 293 en 296.
- ☐ De beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van 24 februari 2023 (principiële goedkeuring, modaliteiten en aanstellen notaris) en 11 augustus 2023 (goedkeuring vermelding hypothecaire toestand).

Feiten, context en argumentatie

Notariskantoor Philip Bauwens, Leemweg 63, 9980 Sint-Laureins stelde de ontwerpakte op voor een kosteloze overname van plantrecht door de gemeente op een aantal percelen langs de Eerstestraat en Ziedelingen.

Het college van burgemeester besliste in de zitting van 24 februari 2023 principieel tot overname van het plantrecht langs de percelen kadastraal gekend Sint-Laureins, eerste afdeling, sectie C, nrs. 297, 328, 345A, 714, 715, 716, 723, 759, 764A. Dit onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De percelen 723 en 759 zijn gelegen langs Ziedelingen. In bijlage wordt het plan bij de kapvergunning gevoegd waarop de ligging van de percelen is aangeduid.

De overname gebeurt conform de principiëbeslissing plantrecht:

- ☐ De overname gebeurt kosteloos.
- ☐ De overname wordt geregeld via een authentieke akte.
- ☐ De gemeente neemt de notariskosten ten laste.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen werd beslist om zich akkoord te verklaren met de opname in de akte van een bestaande hypothecaire toestand. Uit de opzoeken van de notaris bleek dat de percelen met een hypotheek bezwaard zijn. De gemeente had eerder al meegedeeld geen extra bankkosten voor opzoeken rond een hypothecaire toestand te zullen dragen. De bank is bereid te bevestigen dat de overdracht van plantrecht door hen niet zal beschouwd worden als een niet-naleving van de kredietnemer van een verbintenis met betrekking tot deze hypotheek en volmacht, onder uitdrukkelijk voorbehoud van de rechten van de bank uit hoofde van voornoemde hypotheek en volmacht op de volle eigendom van het onroerend goed. De bank vraagt aan het notariskantoor om de bestaande hypothecaire toestand te vermelden. Het plantrecht betreft een accessorium van het eigendomsrecht zodat het akkoord van de bank nodig is voor de verdere afwikkeling. Indien de kredietnemer zijn schuld niet afbetaald en de bank zijn hypotheek en volmacht licht, dan nemen zij het eigendomsrecht inclusief het plantrecht terug. Het risico voor de gemeente is dat er notaris- en aktekosten worden betaald, en plantgoed wordt aangekocht, voor een bomenrij waarop mogelijks het plantrecht later verloren gaat. Het risico wordt echter als zeer gering beoordeeld dat de kredietnemer de hypotheek niet verder aflost. Het is wenselijk dat de gemeente voor deze percelen het plantrecht overneemt, aangezien het percelen langs de Eerstestraat betreft waar een rioleringsproject gepland is.

Door de overname van plantrecht via een notariële akte ligt het voor altijd juridisch, duidelijk en onbetwistbaar vast dat de gemeente op die plaats het plantrecht heeft. De gemeente kan op deze plaatsen het beheer van de bomen op zich nemen en beslist zelf wanneer de bomen worden gekapt en welke aanplant best geschikt is voor de betreffende berm.

Aangezien het plantrecht een accessorium van het eigendomsrecht betreft, wordt de overeenkomst in een authentieke akte gegoten. Alleen een authentieke akte die is overgeschreven op het hypotheekkantoor is namelijk tegenstelbaar aan derden.

Langs de percelen is het vellen en heraanplanten vergund.

Overname van het plantrecht is in de Eerstestraat aangewezen met het oog op de toekomstige rioleringswerken. De bomenrij langs de Ziedelingen wordt ook overgenomen. Ze behoren tot dezelfde zakelijk gerechtigde, zodat de gelegenheid zich voordoet om deze bomen mee over te nemen en zodoende slechts eenmalig notariskosten te maken. Langs Ziedelingen gaat het om een voldoende breed perceel om opnieuw meerdere straatbomen te planten, en een smal perceel met slechts één bestaande populier. Dit laatste perceel is langwerpig en loopt volledig door tot aan de Eerstestraat, zodat het plantrecht op deze boom voor de duidelijkheid wordt meegenomen.

Er werd bijkomende informatie opgevraagd bij de notaris over de vermelde erfdienstbaarheid. Uit de opzoeken van de notaris blijkt dat deze weinig impact heeft voor wat betreft het plantrecht. De erfdienstbaarheid wordt louter informatief vermeld.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met de ontwerpakte.

Financiële aspecten

De gemeente neemt het plantrecht kosteloos over.

De notariskosten (nog niet gekend) voor het verlijden van de akte neemt de gemeente op zich.

Kosten dienen geboekt te worden op jaarbudgetrekening GBB/0680-00/616610. Hiervoor zal een verschuiving binnen de exploitatiekredieten nodig zijn.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Art. 1- De gemeenteraad gaat akkoord met de bijgevoegde ontwerpakte, opgesteld door notariskantoor Philip Bauwens, Leemweg 63, 9980 Sint-Laureins, voor de overname van het plantrecht voor percelen langs de Eerstestraat en Ziedelingen (kadastraal gekend Sint-Laureins, eerste afdeling, sectie C, nrs. 297, 328, 345A, 714, 715, 716, 723, 759, 764A).

Art. 2- Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd voor de verdere uitvoering.

Bijlagen:

20231019_GRD_BIJL01_OvernamePlantrecht_OntwerpZiedelingenEerstestraat.pdf,
20231019_GRD_BIJL02_OvernamePlantrecht_Metingsplan19901018.pdf,
20231019_GRD_BIJL03_OvernamePlantrecht_Overzichtsplan.pdf,
20231019_GRD_BIJL04_DetailplanPerceel297.pdf, 20231019_GRD_BIJL05_DetailplanPerceel328.pdf,
20231019_GRD_BIJL06_DetailplanPerceel345A.pdf,
20231019_GRD_BIJL07_DetailplanPerceel723.pdf, 20231019_GRD_BIJL08_DetailplanPerceel759.pdf,
20231019_GRD_BIJL09_DetailplanPercelen714-715-716.pdf,
20231019_GRD_BIJL10_DetailplanPercelen759-764A.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 23 oktober 2023

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets