

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd voor daden van beschikking op basis van artikel 41, 11° van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensden.

MOTIVERING

Met het oog op de nakende verhuis van de politie naar het nieuwe politiekantoor, kan de verkoop van de site van het huidig politiekantoor worden georganiseerd.

De site heeft volgens het RUP Herziening site Van Damme – Politiesite de bestemming 'Zone voor stedelijk woonproject' (artikel 2 – rode zone).

Het verkoopgebied is volgens het RUP opgedeeld in de zone van het Witte Huis en een nieuw bouwveld (zone waar nu de loodsen staan). Er kan een woonproject (incl. zorgwonen) worden gebouwd met lokale diensten en vrije beroepen als nevenbestemming (max. 30%).

De toegang voor gemotoriseerd verkeer is via de Tieltsesteenweg voorzien. Door de zone loopt vanaf de Tieltsesteenweg een as voor zacht verkeer richting het nieuwe politiekantoor. Het Witte Huis is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.



Inzake de erfgoedwaarde van het Witte Huis gelden de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Art.

Verordenende voorschriften

Verbouwen:

De gebouwen kunnen gerenoveerd worden binnen hetzelfde gabriet. Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op dat van het oorspronkelijke gebouw. De elementen met erfgoedwaarde zoals beschreven in de inventaris van bouwkundig erfgoed dienen behouden te blijven. De verbouwing gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde.

Uitbreiden:

Een uitbreiding van het bestaand volume is toegelaten. De uitbreiding gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde. Bij uitbreiding of verbouwing dient voor wat betreft de afstanden tot perceelsgrenzen en bouwhoogtes rekening gehouden te worden met de ruimtelijke context.

Herbouw:

Herbouw is toegelaten. Bij herbouw dient het gabriet van het bestaand volume aangehouden te worden. De architectonische vormgeving dient in verhouding te staan tot het oorspronkelijke gebouw.

Toelichtende voorschriften

Het behoud van de erfgoedwaarde blijft steeds het uitgangspunt. Indien de bouwtechnische toestand niet toelaat het gebouw te behouden, dient in de eerste plaats worden geopteerd voor herbouw mits behoud van de waardevolle gevels. Zoniet dient de erfgoedwaarde van het gebouw maximaal gedocumenteerd te worden zodat deze niet verloren gaat.

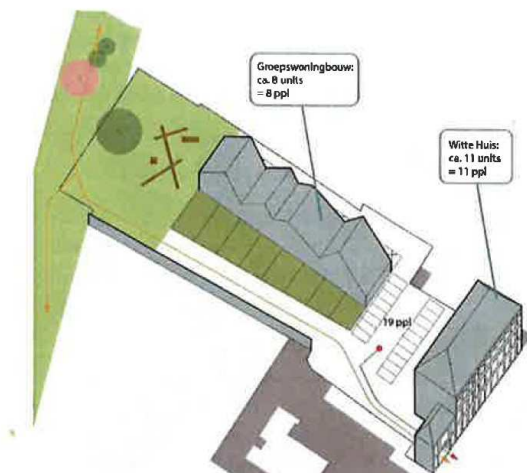
De waardevolle gebouwdelen dienen behouden te worden. Sloop van minder waardevolle gebouwdelen en uitbreidingen zijn mogelijk. Sloop is slechts mogelijk mits een overtuigende motivering van de noodzaak van sloop t.a.v. de erfgoedwaarde.

Er is nog niet geweten welke functies of nevenfuncties in het gebouw zullen worden voorzien en/of het gebouw al dan niet bouwtechnisch geschikt zal zijn voor deze nieuwe functies.

In de toelichtingsnota van het RUP zijn twee mogelijke inrichtingsscenario's opgenomen.

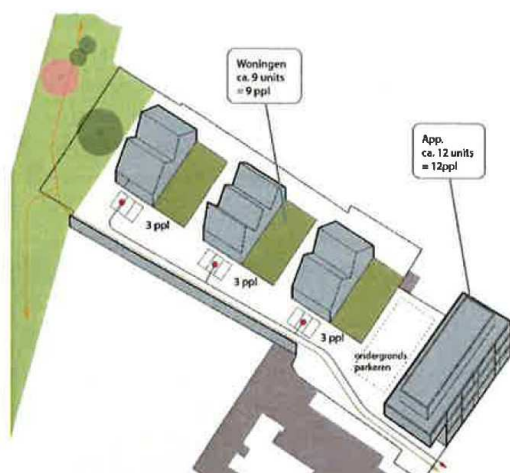
ONDERZOEK INRICHTINGSSCENARIO'S:

Scenario 1: behoud het 'Witte Huis'



Figuur 24 // Mogelijke herinrichting politiesite met behoud Witte Huis

Scenario 2: geen behoud het 'Witte Huis'



Figuur 25 // Mogelijke herinrichting politiesite zonder behoud Witte Huis

Er werd een schattingsverslag opgemaakt door Teccon bvba, waarbij er twee verschillende geschatte waarden werden genoteerd: de waarde van het gebouw in de huidige toestand en de waarde van de bouwrijpe grond (na sloop van de gebouwen). Dit schattingsverslag ligt ter inzage bij de algemeen directeur.

Het ten eerste af te raden dat wij het gebouw afbreken en bouwrijpe grond verkopen. Voor sloop geldt vanuit het erfgoeddecreet immers een zware motiveringsplicht en zonder duidelijkheid over het vervolgproject kan niet gemotiveerd worden waarom sloop effectief onvermijdelijk zou zijn.

Via PCM werd een oriënterend bodemonderzoek besteld. Het veldwerk is ingepland op 4 en 5 november. Het verslag volgt dan in de loop van januari 2020.

Er wordt voorgesteld om het dossier over te maken aan de Afdeling Vastgoedtransacties (het vroegere aankoopcomité) voor de voorbereiding en organisatie van de openbare verkoop waarbij volgende zaken verplicht worden opgelegd:

- Energieprestatienormen: Er moet minimaal voldaan worden aan de EPB-eisen die gelden voor aanvragen vanaf 1 januari 2021, specifiek voor ingrijpende energetische renovatie of nieuwbouw, gewone renovatie wordt niet toegestaan. Indien de EPB-norm niet gehaald wordt, stellen we een boete van 10% van het aankoopbedrag voor.
- Behoud waardevolle boom (= rode beuk, *Fagus Sylvatica Atropunicea*)



- In het geval van een herbestemming met ingrijpende verbouwingen dient een vooroverleg gehouden te worden met de dienst Omgeving van Stad Eeklo, waarbij eveneens het advies van de kwaliteitskamer Vakwerk (Veneco) wordt ingewonnen
- Sloop en ingrijpende verbouwingen dienen afgewogen te worden ten aanzien van de 'richtlijn voor het beoordelen van sloopaanvragen van gebouwen opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed' van het Agentschap Onroerend Erfgoed

Er werd telefonisch contact opgenomen met Ward Schoenmaekers, commissaris van de Afdeling Vastgoedtransacties. Indien zij een verkoopdossier behandelen, wordt er steeds door hen een schattingsverslag opgemaakt, of wordt op zijn minst het schattingsverslag dat wij reeds lieten opmaken gecontroleerd en gevalideerd. De minimum instelprijs zal bepaald worden aan de hand van deze waardebeoordeling en wordt nog ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Omgevingsambtenaar Bert Vermeire merkt op dat het in het kader van een correcte waardebeoordeling wenselijk is dat er ook navraag gedaan wordt bij IOED (Meetjesland) om een erfgoedwaardering op te maken, zodat de mogelijkheden voor ingrijpende verbouwingen al gespecificeerd kunnen worden in de verkoopvoorwaarden. Inzicht in de mogelijkheden voor nieuwbouw kunnen immers een (grote) invloed hebben op de biedingen.

De Afdeling Vastgoedtransacties deelt de mening dat een erfgoedwaardering van belang is in dergelijke dossiers en zal bij het opmaken van de schatting het initiatief nemen om advies te vragen bij IOED (Meetjesland).

ADVIES

\

FINANCIËLE VERANTWOORDING

\

BESLISSING

Artikel 1

De gemeenteraad stemt principieel in met de verkoop van de site van het huidig politiekantoor, kadastraal gekend te Eeklo, 2^e afd. Sie. E nr. 1598/W/4.

Artikel 2

Het dossier wordt overgemaakt aan de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid voor de voorbereiding en organisatie van de openbare verkoop, waarin volgende zaken verplicht worden opgenomen:

- Energieprestatienormen: Er moet minimaal voldaan worden aan de EPB-eisen die gelden voor aanvragen vanaf 1 januari 2021, specifiek voor ingrijpende energetische renovatie of nieuwbouw, gewone renovatie wordt niet toegestaan. Indien de EPB-norm niet gehaald wordt, stellen we een boete van 10% van het aankoopbedrag voor.
- De bepalingen van het RUP worden gerespecteerd.
- Behoud waardevolle boom
- In het geval van een herbestemming met ingrijpende verbouwingen dient een vooroverleg gehouden te worden met de dienst Omgeving van Stad Eeklo, waarbij eveneens het advies van de kwaliteitskamer Vakwerk (Veneco) wordt ingewonnen,
- Sloop en ingrijpende verbouwingen dienen afgewogen te worden ten aanzien van de 'richtlijn voor het beoordelen van sloopaanvragen van gebouwen opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed' van het Agentschap Onroerend Erfgoed

Artikel 3

De minimum instelprijs zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

Artikel 4

De uiteindelijke akte van verkoop zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd worden.