

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Daan Versonnen
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

GR/2025/088

Zitting van 26/03/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Jan Fonderie, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Omgeving - Project Dorp-Kerkplein - opstart van een lokaal PPS-project: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

De gemeente Bonheiden wenst het gebied Dorp – Kerkplein in ruimtelijke zin op te waarderen, onder meer door hier deels een kwaliteitsvolle openbare ruimte te creëren. De ruimtelijke kaders hiervoor zijn opgenomen in het Masterplan Bonheiden Centrum, dat op 26/08/2020 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Als algemene visie en ambitie stelt dit masterplan onder meer de kwaliteitsvolle inrichting van de publieke ruimte voorop, waarbij specifiek grotere groene rustplekken en het vergroenen van de omgeving van het Kerkplein als doelstellingen worden benoemd. Om bovenvermelde publieke doelstellingen te bereiken, wenst de gemeente een publiek-private samenwerking (afgekort PPS) op te zetten.

Aan de gemeenteraad wordt goedkeuring gevraagd tot opstart van een lokaal PPS-project ter herontwikkeling van de hoek Kerkplein – Dorp, overeenkomstig de toekomstvisie van het Masterplan Bonheiden Centrum en geeft opdracht aan het

college van burgemeester en schepenen om de nodige stappen te ondernemen naar de aangrenzende eigenaars.

Voorgeschiedenis

- 26/08/2020: Besluit van de gemeenteraad houdende goedkeuring van het 'Masterplan Bonheiden Centrum.
- 04/02/2025: Besluit van het college van burgemeester en schepenen, waarbij de juridische ondersteuning van het project Dorp – Kerkplein wordt gegund aan IGEMO.

Feiten en context

De gemeente Bonheiden wenst het gebied Dorp – Nieuwstraat – Kerkplein in ruimtelijke zin op te waarderen, onder meer door hier deels een kwaliteitsvolle openbare ruimte te creëren. De ruimtelijke kaders hiervoor zijn opgenomen in het Masterplan Bonheiden Centrum, dat op 26/08/2020 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Als algemene visie en ambitie stelt dit masterplan onder meer de kwaliteitsvolle inrichting van de publieke ruimte voorop, waarbij specifiek grotere groene rustplekken en het vergroenen van de omgeving van het Kerkplein als doelstellingen worden benoemd.

Specifiek wat betreft de hoek Kerkplein – Dorp – Nieuwstraat bevat punt 6.3.5 van het Masterplan Bonheiden Centrum een toekomstvisie met volgende krachtlijnen:

- Het hoekgebouw (Dorp 26) en het pand met huisnummer Dorp 28 zouden in eerste instantie dienen te worden gesloopt. Op het perceel van het pand met huisnummer 28 zou een nieuwe meergezinswoning kunnen worden gebouwd met handelsruimte op het gelijkvloers; het hoekgebouw (Dorp 26) zou verdwijnen ten voordele van een kwalitatieve openbare ruimte met beeldbepalend groen en de mogelijkheid tot het plaatsen van een terras voor horecafuncties;
- De gebouwen in eigendom van de gemeente Bonheiden gelegen Kerkplein 1 en 2 dienen een kernversterkende functie te krijgen en omgebouwd te worden naar horeca.

De gemeente wenst uitvoering te geven aan bovenvermelde doelstellingen van het Masterplan Bonheiden Centrum en een traject op te starten waarbij de gemeentelijke eigendommen Kerkplein 1 en 2 worden opgewaardeerd (door renovatie of herbouw) en herbestemd. Tevens wenst de gemeente de aangrenzende publieke August Gillé-tuin uit te breiden en het achterliggende binnengebied om te vormen tot een kwalitatieve openbare (groene) ruimte met eventueel een doorgang voor traag verkeer. Hierbij wenst de gemeente tevens de gelegenheid te baat te nemen om de parkeerdruk op en rond het Kerkplein te verlichten, dit door publieke parkeerplaatsen ondergronds te brengen, samen met parkeerplaatsen verbonden aan ontwikkelingen van naburige private actoren.

Momenteel doet zich de gelegenheid voor bovenvermelde doelstellingen, eventueel gefaseerd, te realiseren. De eigenaar van de panden Dorp 26 en 28 heeft reeds aangegeven een private ontwikkeling met handelsruimte(n) en meergezinswoning te overwegen; ook de eigenaar van Dorp 30 toont bereidheid tot samenwerking in een formule waarbij de tuinzone van dit perceel een andere, publieke bestemming zou kunnen krijgen.

Juridische grond

- Het Decreet van 18/07/2003 betreffende publiek private samenwerking (PPS-Decreet).
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22/12/2017, inzonderheid artikel 41, 11° betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Argumentatie

- Om bovenvermelde publieke doelstellingen te bereiken, wenst de gemeente een publiek-private samenwerking (afgekort PPS) op te zetten. Artikel 2, 1° van het PPS-Decreet omschrijft PPS-projecten als “projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen”. In casu zou vanuit publieke zijde door de gemeente Bonheiden aan het project worden deelgenomen, waardoor er sprake zou zijn van een lokaal PPS-project in de zin van artikel 2, 4° van het PPS-Decreet.
- Publiek-private samenwerking is geen rechtsfiguur op zich, maar dient te worden gestructureerd volgens bestaande burgerrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten, zoals de overheidsopdrachtenreglementering, regels inzake domeinconcessies of -vergunningen, het gelijkheidsbeginsel, de beginselen van behoorlijk bestuur, etc. Het gegeven dat publiek-private samenwerking geen op zichzelf staande rechtsfiguur is, heeft tot gevolg dat de kwalificatie als lokaal PPS-project geenszins impliceert dat geen toepassing zou dienen te worden gemaakt van overige toepasselijke regelgeving, zoals de overheidsopdrachtenreglementering en het gelijkheidsbeginsel. Dit is in het bijzonder van belang bij de keuze van de private partner(s), die aan het PPS-project zal (zullen) deelnemen.
- Het project kan niet op een andere locatie worden gerealiseerd. De beoogde renovatie en herbestemming van de gemeentelijke eigendommen Kerkplein 1 en 2 en de voorgenomen uitbreiding van de publieke August Gillé-tuin naar het aangrenzende binnengebied, vergt bovendien de medewerking van de zakelijk gerechtigden van aanpalende percelen.
- Om alle betrokken zakelijk gerechtigden van aanpalende percelen op dezelfde wijze te behandelen, is het van belang om niet alleen de naburige private eigenaars die reeds te kennen hebben gegeven dat zij een ontwikkeling beogen te betrekken, maar deze mogelijkheid open te stellen voor alle aanpalende eigenaars of andere zakelijk gerechtigden wiens parkeerbehoefte in de ondergrondse parking zou kunnen worden opgevangen en die een deel van hun perceel zouden kunnen overdragen aan de gemeente met het oog op de uitbreiding van de publieke open ruimte (August Gillé-tuin) en, in een latere fase, de eventuele creatie van een doorgang voor traag verkeer. Het betreft inzonderheid de zakelijk gerechtigden van de volgende kadastrale percelen binnen Bonheiden, afdeling 1, sectie B:
 - Nr. 359/2K;
 - Nr. 359/2L;
 - Nr. 359/2A;
 - Nr. 354P.
- De zakelijk gerechtigden van voormelde percelen dienen in kennis te worden gesteld van het voornemen van de gemeente en de gelegenheid geboden te worden aan te geven of zij interesse hebben in deelname aan een publiek-private samenwerking ter herontwikkeling van de hoek Kerkplein – Dorp en

aangrenzende Gillé-tuin overeenkomstig de toekomstvisie van het Masterplan Bonheiden Centrum.

- De opstart van de huidige bevraging van private zakelijk gerechtigden die mogelijk willen deelnemen aan de publiek-private samenwerking staat los van de latere toepassing van de overheidsopdrachtenregelgeving bij de uitvoering van het PPS-project.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 – Hecht goedkeuring aan de opstart van een lokaal PPS-project ter herontwikkeling van de hoek Kerkplein – Dorp, overeenkomstig de toekomstvisie van het Masterplan Bonheiden Centrum.

Artikel 2 – Geeft opdracht aan het college van burgemeester en schepenen om:

1. De zakelijk gerechtigden van de percelen kadastraal gekend als Bonheiden, afdeling 1, sectie B, nummers 359/2K, 359/2L, 359/2A en 354P aan te schrijven en hen de mogelijkheid te bieden aan te geven interesse te hebben in deelname aan het lokaal PPS-project;
2. Onderhandelingen te starten met de zakelijk gerechtigden die aangeven interesse te hebben in deelname aan het lokaal PPS-project met het oog op het sluiten van een publiek-private samenwerkingsovereenkomst tussen deze private partner(s) en de gemeente Bonheiden.