

**Aan de bevolking**

Geachte

Wij hebben de eer u uit te nodigen voor de zitting van de gemeenteraad op donderdag 21 december 2023 om 19:30 uur in de raadzaal van het gemeentehuis.

**Dagorde**

Voor de aanvang van de zitting wordt aan de inwoners de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen van 19.00 uur tot 19.30 uur.

Goedkeuren notulen
--------------------

**1. Goedkeuren notulen vorige zitting**

Openbaar
----------

**Financiën****2. Vaststelling aangepaste lijst nominatieve toelagen 2023**Toelichting

De lijst nominatieve toelagen vormt geen verplicht onderdeel meer van het meerjarenplan of de meerjarenplanaanpassing.

De gemeenteraad is conform art 41 §2 23° van het decreet lokaal bestuur bevoegd om de nominatieve toelagen vast te stellen.

**3. Vaststelling lijst nominatieve toelagen 2024**Toelichting

De lijst nominatieve toelagen vormt geen verplicht onderdeel meer van het meerjarenplan of de meerjarenplanaanpassing.

De gemeenteraad is conform art 41 §2 23° van het decreet lokaal bestuur bevoegd om de nominatieve toelagen vast te stellen.

**4. Vaststelling meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026.**Toelichting

Conform art 249 van het Decreet Lokaal Bestuur dient de gemeenteraad zijn deel (het deel gemeente) van de meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026 vast te stellen.

**5. Goedkeuring deel OCMW van de meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026.**Toelichting

Conform art 249 van het Decreet Lokaal Bestuur dient de raad voor maatschappelijk welzijn zijn deel (het deel OCMW) van de meerjarenplanaanpassing 4 2020 - 2026 vast te stellen.

De gemeenteraad dient vervolgens het deel OCMW van deze meerjarenplanaanpassing goed te keuren.

## **Patrimonium**

### **6 Patrimonium : Aanpassing modaliteiten verkoop gronden en gebouwen Vinkenlaan (gewezen camping Gerstekot)**

#### Toelichting

De raad besliste op 28 juni 1996 de gronden en gebouwen van de camping langs de Vinkenlaan aan te kopen.

Om de verdere exploitatie van de camping te garanderen werd op 06 september 1996 door de raad beslist een recht van erfpacht te verlenen voor deze percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan.

In uitvoering van deze beslissing werd op 29 november 1996 de erfpachtakte tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland verleden voor burgemeester Eric Van Mele.

Na verloop van tijd bleken diverse belangrijke investeringen nodig te zijn om de infrastructuur van camping Gerstekot te laten voldoen aan de actuele normen van comfort.

In artikel 11 van de oorspronkelijke erfpachtakte van 29 november 1996 was bedongen dat de erfpachter zich ertoe verbindt om de regelgeving op gebied van kampeerterrein zo goed als mogelijk na te leven en de eventuele aanpassingswerken die hieruit zouden kunnen voortvloeien binnen de gestelde termijnen uit te voeren. De erfpachter is tevens gehouden het goed te onderhouden en alle herstellingen, welke deze ook moge wezen, eraan uit te voeren. De eigenaar zal tot geen enkele herstelling gehouden zijn.

VKT Gerstekot vroeg bij schrijven van 09 mei 2007 of het gemeentebestuur bereid was om de vereiste investeringen te laten uitvoeren of te financieren mits aanpassing van de jaarlijkse retributie voor de erfpacht.

Er werd een kostprijsraming van deze investeringen gemaakt.

Het gemeentebestuur verklaarde zich bereid de nodige investeringen uit te voeren of te financieren op voorwaarde dat :

- 1)de verzaking aan het recht van natrekking vastgesteld in artikel 6 van de erfpachtakte werd ingetrokken
- 2)de jaarlijkse retributie werd verhoogd met het bedrag van de jaarlijkse leningslast van de lening nodig voor de financiering van de investeringen
- 3)hogergenoemde bepaling uit artikel 11 van de erfpachtakte werd aangepast

Er werd een ontwerp van akte met betrekking tot de wijziging van de modaliteiten van de erfpachtakte opgesteld.

VKT Gerstekot verklaarde zich akkoord met de voorgestelde wijziging van de erfpachtakte

De gemeenteraad besliste op 31 januari 2008 om het ontwerp van akte houdende wijziging modaliteiten van de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan dd.29/11/1996 goed te keuren.

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 31 januari 2008 werd op 6 maart 2008 de akte tot wijziging van de modaliteiten van de erfpachtovereenkomst verleden.

Door de verminderde interesse voor het kampeertoerisme in Waasmunster bleven de voorbije jaren veel kampeerplaatsen onbezet. Hierdoor daalden de inkomsten van VKT Gerstekot-Durmeland vzw sterk waardoor zij een aanzienlijke betalingsachterstand opliepen van de erfpachtvergoeding.

In onderling overleg tussen het gemeentebestuur en VKT Gerstekot-Durmeland vzw werd overeengekomen om de gemeenteraad voor te stellen de erfpachtovereenkomst vervroegd te ontbinden.

De gemeenteraad besliste op 19 december 2019 over te gaan tot de beëindiging in onderling akkoord van de erfpachtovereenkomst met VKT Gerstekot VZW voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan. Er werd wel een voorlopig recht van toegang over de huidige toegangsweg en een recht van gebruik van de op haar perceel aanwezige riolering te verlenen om de verdere exploitatie van de camping op het niet gemeentelijk terrein niet in het gedrang te brengen.

Bovendien werd beslist dat VKT Gerstekot-Durmeland vzw het huidige hoofdgebouw met kantine en sanitair en de kampeerplaatsen op de zuidelijke grens van het gemeentelijk terrein kon huren van het gemeentebestuur tot 30 juni 2020.

Op 9 maart 2020 besliste het schepencollege een marktbevraging te organiseren in het kader van de vermarkting van de percelen van de vroegere camping. Deze marktbevraging werd begeleid door Rasschaert advocaten.

Op basis van de resultaten van de marktbevraging werd een bestek opgemaakt voor de vermarkting van de gronden en gebouwen langs de Vinkenlaan (ex camping Gerstekot)

Dit bestek werd in zitting van 17 december 2020 door de gemeenteraad goedgekeurd.

Het College van Burgemeester en Schepenen startte in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2020 de vermarkttingsprocedure conform het bestek op

Er werden 2 kandidaturen conform het bestek ingediend

Beide kandidaten lieten weten hun kandidatuur in te trekken

Bij akte van beëindiging van de erfpacht die op 28 september 2022 werd verleden voor notaris Liesbeth Muller werd het voormeld recht van toegang ten gunste van VKT Gerstekot VZW stop gezet

De gronden en de gebouwen werden ondertussen het mikpunt van vandalisme en sluikstorten

Het gemeentebestuur heeft zelf geen plannen voor de ontwikkeling van de site

Daarom besliste de gemeenteraad in zitting van 25 mei 2022 om de gronden via Biddit openbaar te verkopen

De online biedingen startten op 7 november 2022 en werden gesloten op 15 november 2022. Er werd geen bod uitgebracht.

Er meldden zich ondertussen wel kandidaat-kopers aan die geïnteresseerd zijn mits de verkoop kan doorgaan onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Er werd bij het Agentschap Binnenlands Bestuur navraag gedaan of een verkoop uit de hand met opschortende voorwaarde mogelijk is. Hierop werd positief geantwoord omdat het gemeentebestuur kan aantonen dat het verschillende pogingen heeft ondernomen om het onroerend goed via een openbare procedure te vermarkten. Voorwaarde is dat het goed minstens verkocht wordt aan schattingswaarde.

Om te vermijden dat de verkoop wordt aangevochten is het raadzaam om het goed toch terug op de markt te brengen in een openbare procedure maar met de mogelijkheid van aankoop onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning conform de bestemming op het gewestplan.

Er wordt voorgesteld om een procedure met biedingen onder gesloten omslag te voeren.

In de verkoopvoorwaarden zal de optie voor de kandidaat koper worden opgenomen dat de aankoop kan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De kandidaat koper moet zich er in dat geval toe verbinden om binnen een termijn van 24 maanden na toewijs een omgevingsvergunningsaanvraag voor een project conform de bestemming op het gewestplan in te dienen en de omgevingsvergunningsprocedure hiervoor tot in laatste aanleg uit te putten. De kandidaat koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen. Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Bovendien mag de grond niet worden gebruikt voor het oprichten van weekendverblijven of vakantiewoningen en moet het terrein in 1 geheel worden bewaard. Het terrein mag niet worden verkaveld.

De kandidaat koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen.

Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Omdat in de gemeenteraadsbeslissing van 25 mei 2022 expliciet werd bepaald dat de verkoop via Biddit moest gebeuren wordt de verkoop onder de gewijzigde voorwaarden opnieuw aan de gemeenteraad voorgelegd.

## **7. Patrimonium : toekenning recht van opstal en ondergrondse erfdiensbaarheid voor nutsleidingen aan VZW Arruhama**

Toelichting

Reeds meer dan 30 jaar gebruikt VZW Arruhama een houten gebouw van het gemeentebestuur op de terreinen van het jeugdcentrum in de Rivierstraat als gebedsruimte en leslokaal voor islamitische godsdienst.

Dit gebouw verkeert in slechte staat en VZW Arruhama wenst met eigen middelen een nieuw gebouw op te richten op dezelfde locatie.

De gronden van het jeugdcentrum zijn volgens het gewestplan gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Op 3 mei 2022 bekam vzw Arruhama een bouwvergunning voor het oprichten van een gebedsruimte en leslokalen (dossiernummer I/2022/00013) op de locatie van het huidige houten gebouw

VZW Arruhama wenst zekerheid te hebben dat ze de door haar opgerichte gebouwen gedurende een lange periode kan blijven gebruiken

Om de vzw deze zekerheid naar de toekomst te bieden zonder financiële implicaties voor het gemeentebestuur wordt voorgesteld om een recht van opstal voor 99 jaar te verlenen aan vzw Arruhama onder volgende voorwaarden :

\* Kostprijs :

- Recht van opstal zelf wordt kosteloos toegestaan.

- Alle kosten verbonden aan de opmaak van het recht van opstal (notariskosten, opmetingsplan,...) inclusief het leveringsrecht zijn ten laste van vzw Arruhama

\* Einde :

- Alle opstallen worden op het einde van de looptijd volgens de keuze van het gemeentebestuur verwijderd of kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur

- Vroegtijdige beëindiging : het gemeentebestuur heeft de mogelijkheid het recht van opstal vroegtijdig te beëindigen indien de VZW ophoudt te bestaan, fusioneert,... of indien de gebouwen worden gebruikt voor andere activiteiten dan gebedsruimte of leslokaal.

\* Bijkomende afspraken

- In het kader van de mobiliteit dient rekening te worden gehouden met de draagkracht van de omgeving. De parkeerdruk wordt gespreid over de omliggende straten en de parking in de Gentstraat. Er wordt niet geparkeerd op het terrein van het jeugdcentrum.

- De opstalhouder houdt rekening met de werking van de andere verenigingen op het terrein en maakt hierover de nodige afspraken met deze verenigingen.

- De planning van de bouwwerken wordt afgestemd met de gemeentelijke technische dienst zodat er geen conflict ontstaat tussen de werf van de moskee en de werken door het gemeentebestuur (vb. renovatie jeugdlokalen, aanleg en onderhoud terrein)

Om het gebouw van vzw Arruhama te kunnen aansluiten op alle nutsvoorzieningen wordt er een ondergrondse erfdienstbaarheid voor nutsleidingen tussen het nieuwe gebouw en de Rivierstraat verleend

Het recht van opstal en de ondergrondse erfdienstbaarheid werd afgebeeld op het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door Landmeter-expert Bert De Vylder te Hamme op 24/11/2023

## **Werken, leveringen en diensten**

### **8 Toetreding raamovereenkomst “Aanneming Gebouwschil” van het Vlaams Energiebedrijf. - Goedkeuring.**

#### Toelichting

Het Vlaams EnergieBedrijf, kortweg VEB, werd op 25 januari 2012 opgericht door het Vlaams Gewest op basis van het decreet houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap nv Vlaams Energiebedrijf, met als doel activiteiten te ontwikkelen inzake energiebesparing en energielevering. Het VEB is volledig in handen van de Vlaamse Overheid.

Het VEB voerde een aantal gunningsprocedures voor verschillende raamovereenkomsten. In deze gegunde raamovereenkomsten treedt het VEB op als aankoopcentrale in de zin van:

- artikel 2, 6° a) van de Overheidsopdrachtenwet van 17 juni 2016, waarbij zij gecentraliseerde en aanvullende aankoopactiviteiten in de zin van

- artikel 2, 7° b) en artikel 2, 8° van de Overheidsopdrachtenwet van 17 juni 2016 uitvoert.

Lokale besturen kunnen, indien gewenst, toetreden tot deze raamovereenkomsten, zonder zelf een gunningsprocedure te moeten organiseren.

Het VEB fungeert als aankoopcentrale. Een aanbestedende overheid die een beroep doet op een aankoopcentrale is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren (art. 47, §2 wet overheidsopdrachten, 17 juni 2016).

Met betrekking tot de thema's van de raamovereenkomsten staat de gemeente Waasmunster steeds vrij om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren. Het intekenen op raamovereenkomsten brengt geen verplichting met zich mee om altijd te werken met de raamovereenkomst wat betreft de plaatsingsprocedure van overheidsopdrachten.

Bij elk apart project dat wordt opgestart in het kader van deze raamovereenkomsten zal het project en het te besteden budget ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegde college van schepenen en burgemeester.

Met andere woorden: het begrip dagelijks bestuur blijft gelden ondanks de vrijstelling van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren.

Concreet wenst de technische dienst gebruik te maken van bovenvermelde raamovereenkomst omwille van volgende mogelijke dakrenovaties:

- GBS centrum plat dak en zadeldak hoofdgebouw
- GLS ruiters (dak schoolgebouw)
- Academie centrum
- Buurtcentrum Sombeke
- ...

Het college van burgemeester en schepenen wordt verder belast met de uitvoering.

## **9. Vernieuwen buitenschrijnwerk - Frank Baurstraat nr. 65 & 67 - Goedkeuring lastvoorwaarden en uit te nodigen firma's.**

### Toelichting

Via Stek 92 (De Volkswoningen) beschikt het bestuur sedert 01/07/2021 over 2 woningen in de Frank Baurstraat voor de uitbouw van de buurtwerking. 1 woning wordt door de buurtwerker gebruikt als uitvalsbasis voor de jongerenwerking. De 2<sup>e</sup> woning wordt sinds begin 2023 uitgebouwd als een inloophuis. Het samenbrengen van het aanbod van de beide diensten binnen welzijn (ASD en samenleving) in het inloophuis kan er voor zorgen dat de hulpverlening tot een mooi geïntegreerd welzijnsaanbod in de sociale woonwijk uitgroeit (ontmoetingsmomenten Fijner Samen, weggeefkast, spreekuur opvoedingsondersteuning, begeleidingsgesprekken vroeginterventie, activiteiten Huis van het Kind, ...). De beide woningen werden ingericht met materialen die gerecupereerd werden uit Hoogendonck, het Sociaal Huis, het oude gemeentehuis en andere tweedehands meubelen. De woningen zelf zijn echter wel toe aan enkele vernieuwingen en opfriswerken.

De ramen en deuren bevatten nog enkele beglazing en zijn dus aan vervanging toe. Om de werking van het jongeren- en inloophuis ook in de winterperiode te kunnen waarborgen, wordt momenteel beroep gedaan op bijkomende verwarmingselementen. Het is echter aangewezen om de woningen op te frissen en het buitenschrijnwerk te vernieuwen. Aangezien Stek 92 deze woningen ter beschikking stelt om de buurtwerking uit te bouwen, voorziet de woonmaatschappij een bedrag van € 20.000 voor de opfrissing van de woningen. Daarenboven kan ons bestuur beroep doen op een subsidie uit het Waas fonds (Interwaas), zodat het volledige bedrag van deze investering gefinancierd wordt met subsidies.

## **Omgeving**

### **10. Voorlopige vaststelling ontwerp gemeentelijk rooilijnplan "Potaardeweg"**

#### Toelichting

De gemeente is in toepassing van artikel 13 §4 van het Decreet houdende de gemeentewegen verplicht een rooilijnplan op te maken en een publiek recht van doorgang te vestigen als het dertigjarig publiek gebruik is vastgesteld in een uitvoerbare rechterlijke uitspraak.

Bij vonnis A.R.20/537/A van 23 december 2021 van de elfde kamer van de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde werd het dertigjarig publiek gebruik van de wegen tussen de Potaardestraat, de Nijverheidslaan en de voetwegen 52 en 53 vastgesteld

In uitvoering van voornoemd vonnis gaf het College van Burgemeester en Schepenen opdracht aan landmeter-expert Philippe De Wilde te Nieuwerkerken-Waas de opdracht een rooilijnplan van deze wegenis op te maken. Bij dit rooilijnplan werden ook schattingsverslagen van de door het rooilijnplan getroffen

gronden opgemaakt. Er werd geen waardevermeerdering of waardevermindering van de gronden vastgesteld.

De gemeenteraad dient het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voorlopig vast te stellen

## **Onderwijs**

### **11. Vaststellen arbeidsreglement gemeentelijk onderwijs**

#### Toelichting

De wet van 8 april 1965 tot instelling van de arbeidsreglementen bepaalt dat het schoolbestuur voor haar personeel een arbeidsreglement moet opmaken met daarin een aantal verplichte vermeldingen. Het arbeidsreglement legt de relatie tussen het schoolbestuur en het personeel vast. Voor het opstellen en wijzigen van het arbeidsreglement moeten de onderhandeling- en overlegprocedures worden gevolgd zoals geregeld in de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel. Het voorliggend voorstel is gebaseerd op het model van OVSG, dit model werd aangevuld met een aantal elementen die werden aangereikt vanuit de scholengemeenschap (en die voor alle scholen gemeenschappelijk zijn), en bevat tenslotte een aantal bepalingen die specifiek voor onze scholen zijn.

#### **Aangevraagd punt**

#### **12 Aangevraagde punten**

#### **Mondelinge vragen**

#### **13. Mondelinge vragen**

Besloten
----------

#### **Algemene werking**

#### **14. Aanstelling sanctionerend ambtenaar**

#### **Omgeving**

#### **15. Aanstelling gemeentelijke omgevingsambtenaar**

In opdracht;



De algemeen directeur,  
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
Yari Van Kaer.