

# PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 22 juni 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/34

Vastgoed. Herselt. Provinciaal groendomein Hertberg.  
Aankoop weekendverblijven. Fase 5. Tweede reeks  
aankopen. Goedkeuring.

Naar aanleiding van de omzendbrief van voormalig minister van Ruimtelijke Ordening Dirk Van Mechelen dd. 2003 waarbij de Provincies de opdracht werd gegeven om oplossingen uit te werken rond de problematiek van de weekendverblijven, werkte de Dienst Ruimtelijke Planning drie pilootprojecten uit, met name in Essen, Wuustwezel en Herselt.

Het project 'Herselt' werd geconcretiseerd in een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan dat op 19 januari 2012 definitief werd goedgekeurd door Vlaams minister Muyters, en dat vanaf 21 februari 2012 van kracht is.

Door de opmaak van dit PRUP werd het voor de cel Wonen (verantwoordelijk voor het sociaal luik in samenwerking met de Zonnige Kempen, IOK en CAW) mogelijk om een herhuisvestingsluik op te zetten rond de uitgewerkte clusters. De provinciale groendomeinen regio Kempen waren daarenboven geïnteresseerd in de aankoop van de tot bos omgevormde percelen in clusters C13, C15 en C21, aangezien die grenzen aan of in de nabijheid liggen van het provinciaal groendomein Hertberg. Daarenboven zijn de gronden uitermate geschikt voor compensatiebebouwing.

Op 16 mei 2013 besliste de deputatie om aan de bewoners die moeten verhuizen een goed voorstel te doen voor aankoop om zo het risico van de planschadevergoeding te voorkomen. Aan het team Vastgoed werd de opdracht gegeven om de schattingsverslagen aan te vragen en de onderhandelingen op te starten op basis van de prioriteitenlijst.

In overleg met CAW De Kempen en de Dienst Welzijn en Gezondheid werd een prioriteitenlijst vastgesteld. In 3 fases werden reeds 13 weekendverblijven aangekocht, en in fase 4 werd nog eens de aankoop voorzien van weekendverblijven en gronden van 8 eigenaars (sommige eigenaars hadden meerdere weekendverblijven of gronden). Deze fase is bijna afgerond.

In de 5de en laatste fase wordt onderhandeld over de aankoop van de resterende weekendverblijven en gronden die getroffen zijn door het PRUP en waarvan de eigenaars hadden laten weten dat zij hun eigendom eventueel aan de provincie wensten te verkopen. Daarnaast omvat deze fase ook de eventuele aankoop van enkele eigendommen van eigenaars die een planschadedossier hebben ingediend. Het gaat om 27 eigenaars met soms meerdere percelen. Van vier van die eigenaars werden reeds verkoopbeloften voorgelegd in de provincieraad van 24 mei 2017.

Thans werden nieuwe verkoopbeloften bekomen voor:

1. Een perceel onbebouwde grond gelegen te Herselt, Kleine Hees, eigendom van de heer en mevrouw Verbinnen-Serneels en kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummer 329l, voor een bedrag van 21.773,50 EUR.
2. Een perceel onbebouwde grond gelegen te Herselt, Drie Eiken, eigendom van de heren Guido en Ivo De Troyer en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673h2, voor een bedrag van 33.200,00 EUR.
3. Een perceel onbebouwde grond gelegen te Herselt, Vijverstraat, eigendom van de heer Steven De Groot en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 674n, voor een bedrag van 62.930,00 EUR.
4. Drie percelen onbebouwde grond gelegen te Herselt, Kleine Hees en Vijverstraat, eigendom van mevrouw Melania Bruyninckx en kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 341a en 342, en als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 675d, voor een bedrag van 158.678,00 EUR.
5. Een perceel onbebouwde grond gelegen te Herselt, Drie Eiken, eigendom van de heer Mario Cams en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673r2, voor een bedrag van 42.413,00 EUR.

Het perceel van de gebroeders De Troyer wordt aangekocht tegen schattingsprijs; voor de andere percelen wordt evenwel méér betaald dan geschat, en wel om volgende reden:

De schattingen voor de aankoop van weekendverblijven en onbebouwde percelen in Herselt zijn gemaakt door 3 verschillende landmeters-experts. Een en ander heeft ervoor gezorgd dat een aantal gelijkwaardige onbebouwde gronden - qua ligging, bestemming en oppervlakte - toch verschillend geschat zijn. Zeker als dit verschillende percelen van dezelfde eigenaars of aangrenzende percelen van verschillende eigenaars betrof, vielen de verschillen in schattingsprijzen erg op. De schattingsbedragen voor onbebouwde percelen van de laatste reeks liggen lager dan die van de vorige reeksen. Aangezien de eigenaars uit deze fase goed op de hoogte waren van de geboden grondprijzen in de vorige fases, maakte dit de onderhandelingen erg moeilijk. De provincie is als overheid gehouden de beginselen van behoorlijk bestuur na te leven, zijnde; het gelijkheids-, vertrouwens-, rechtszekerheids- en fairplaybeginsel. In het licht hiervan werden alle schattingen van de laatste reeks grondig onderzocht. Dit resulteerde in een opwaardering bij 17 van de 27 schattingen.

De verkopers (behalve de gebroeders De Troyer, die geen planschadevordering hadden ingediend) hebben zich in hun verkoopbelofte akkoord verklaard om de voor de rechtbank hangende planschadevorderingen met betrekking tot de onroerende goederen voorwerp van deze verkoop te beëindigen. Ze leggen het bewijs hiervan voor ten laatste op de dag van het verlijden van de akte.

Met deze verkopers werd volgende bijzondere voorwaarde overeengekomen die opgenomen zal worden in de koopakten:

"De door de verkopers gemaakte advocaten- en gerechtskosten in het kader van de planschadeprocedures die hangende zijn bij de rechtbank voor de onroerende goederen voorwerp van deze verkoop zijn te hunnen laste. De Provincie zal hier op geen enkele wijze in tussenkomen."

De bodemattesten zijn blanco.

Krediet is beschikbaar in het budget.

Dit verslag werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 1 juni 2017.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De provincieraad van Antwerpen

Gelet op de opportuniteit die zich voordoet om de problematiek betreffende de weekendverblijven te Herselt aan te pakken en om tegelijkertijd het provinciaal groendomein Hertberg uit te breiden door de aankoop van 7 onbebouwde percelen grond te Herselt, kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 329l, 341a en 342, en als 2de afdeling, sectie M, nummers 673h2, 674n, 675d en 673r2;

Gelet op het PRUP voor de clusters van weekendverblijven te Herstelt;

Gelet op de verkoopbeloften;

Gelet op de schattingen;

Gelet op de bodemattesten;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

### **BESLUIT:**

#### Artikel 1:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut, met name om een oplossing te bieden aan de problemen met de weekendverblijven te Herselt en ter uitbreiding van het domein Hertberg en mogelijke boscompensatie, wordt machtiging verleend tot de aankoop van 7 percelen onbebouwde grond te Herselt, ten kadaster gekend als:

- Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummer 329l, 1.083 m<sup>2</sup> groot en eigendom van de heer en mevrouw Verbinnen-Serneels, voor een bedrag van 21.773,50 EUR;
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673h2, 2.315 m<sup>2</sup> groot en eigendom van de heren Guido en Ivo De Troyer, voor een bedrag van 33.200,00 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 674n, 3.303 m<sup>2</sup> groot en eigendom van de heer Steven De Groot, voor een bedrag van 62.930,00 EUR.
- Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 341a en 342, en als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 675d, samen 13.725 m<sup>2</sup> groot en eigendom van mevrouw Melania Bruyninckx, voor een bedrag van 158.678,00 EUR;
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673r2, 2.206 m<sup>2</sup> groot en eigendom van de heer Mario Cams, voor een bedrag van 42.413,00 EUR;

#### Artikel 2:

De provincieraad keurt volgende bijzondere voorwaarde goed voor de heer en mevrouw Verbinnen-Serneels, de heer Steven De Groot, mevrouw Melania Bruyninckx en de heer Mario Cams:

“De door de verkopers gemaakte advocaten- en gerechtskosten in het kader van de planschadeprocedures die hangende zijn bij de rechtbank voor de onroerende goederen voorwerp van deze verkoop zijn te hunnen laste. De provincie zal hier op geen enkele wijze in tussenkomen.”