

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 23 november 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/26

Vastgoed. Beerse. PRUP Laak of Bolkse Beek (A.4.20.0).
Aankoop gronden voor aanleg retentiezone. Goedkeuring.

In zitting van 27 september 2007 werd door de deputatie de opstart goedgekeurd van de aankoopprocedure van twee percelen te Beerse kadastraal gekend als Beerse, 1^{ste} afdeling sectie C, nummers 183 en 191, met een totale oppervlakte van 15604 m² en eigendom van mevrouw Jansens en haar kinderen Wouters (hierna de familie Wouters genoemd). Beide percelen zijn gelegen langs de Laak, een waterloop van 2^{de} categorie, en moeten dienst doen voor de inrichting van een overstromingsgebied, teneinde een antwoord te bieden aan de waterproblematiek in het woongebied rond de Schutsboomstraat en de Eikenstraat. De noodzaak van het overstromingsgebied werd ook aangetoond in de studie van het stroomgebied de Laak, die in opdracht van deze provincie werd uitgevoerd in de periode 2003-2005. Beide percelen werden in 2006 o.a. op deze basis reeds als overstromingsbied ingekleurd in het ruimtelijk structuurplan Beerse.

Later werd het PRUP "Beerse – Laak" met onteigeningsplan opgemaakt en definitief goedgekeurd op 23 juli 2012.

Op 25 september 2008 werd door de deputatie de maximale onderhandelingsprijs bepaald op 1.000.000 EUR. Dit was de helft van het bedrag dat de drie schattingsverslagen vooropstelden. De schattingsverslagen hielden echter geen rekening met het feit dat de percelen overstromingsgevoelig zijn en in het verleden ook effectief overstroomd zijn. De beide percelen – niet tegenstaande ze op het gewestplan zijn ingekleurd als woongebied- zijn dan ook niet geschikt om te verkavelen.

De familie Wouters ging niet akkoord met een bod van 1.000.000 EUR. Bovendien werd de door hen ingediende verkavelingsaanvraag voor de ontwikkeling van het gebied geweigerd door de gemeente Beerse op grond van onder meer een negatief advies van de toenmalige dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Op 31 december 2009 werden de gemeente Beerse en de provincie Antwerpen gedagvaard door de familie Wouters. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep oordeelden de rechters dat er geen fout kon worden weerhouden in hoofde van de gemeente, noch in hoofde van de provincie door de verkavelingsvergunning van de familie Wouters te weigeren.

Kort na het arrest van het hof van beroep van Antwerpen zocht de familie Wouters opnieuw contact met de provincie en stelde ze voor de onderhandelingen terug op te starten.

Het team Vastgoed heeft een nieuwe schatting aangevraagd. Op 23 juni 2017 schatte landmeter-expert Van Eester de gronden op 652.570,70 EUR of 41,82 EUR/m².

Dit is een stuk lager dan de vroegere drie schattingen die de gronden minimaal op 2.000.000 EUR hadden geschat, doch realistisch nu duidelijk is aangetoond dat deze gronden niet meer in aanmerking komen voor bebouwing omwille van de watergevoeligheid.

Gelet echter op het feit dat de onderhandelingen plaatsvinden in het kader van een onteigeningsprocedure dient dit bedrag nog verhoogd te worden met de gebruikelijke opstanden en wederbelegging- en wachtinteressen. Het totaal bedraagt 751.563,19 EUR.

Dit bod werd overgemaakt aan de familie Wouters, zij gingen niet akkoord gelet op het feit dat er in 2009 nog 1.000.000 EUR werd geboden.

De dienst Integraal Waterbeleid heeft vervolgens contact gezocht met de gemeente Beerse met de vraag of zij bereid zijn om bij te dragen in de aankoop van de gronden van de familie Wouters.

In zitting van 2 oktober 2017 besliste het College van de gemeente Beerse de aankoop van de gronden mee te financieren voor een bedrag van 200.000 EUR onder de volgende voorwaarden:

- 1 De provincie staat in voor de volledige afhandeling van het aankoopdossier;
- 2 De provincie staat in voor het studiewerk en de planopmaak van het volledige terrein;
- 3 De provincie staat in voor de terreinaanleg; de gemeente zal de speelzone zelf inrichten;
- 4 De provincie blijft in de toekomst instaan voor het onderhoud van de aan te kopen gronden m.u.v. de speelzone;
- 5 Bij het uittekenen van de plannen zal er een luik voor participatie met de aangrenzende wijken en het rusthuis worden voorzien;
- 6 Bij het beëindigen van de werken zal de grond van de speelzone aan de gemeente overgedragen worden.

De door de gemeente Beerse opgelegde voorwaarden werden voorgelegd aan de dienst Integraal Waterbeleid, die hiermee akkoord ging.

In navolging hiervan werd aan de familie Wouters een bod gedaan van 951.563,19 EUR, alle vergoedingen inbegrepen.

Dit werd aanvaard. De eenzijdige verkoopbelofte vindt u zoals voorgebracht in bijlage.

De bodemattesten zijn blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet is voorzien.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 3 november 2017.

De Provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het PRUP "Beerse Laak" met onteigeningsplan;

Gelet op de schatting;

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 namelijk om de wateroverlast te verminderen te Beerse ter hoogte van de Schutsboomstraat en de Eikenstraat, wordt machtiging verleend tot de aankoop van de gronden kadastraal gekend als Beerse, 1^{ste} afdeling, sectie C, nummers 183 en 191 met een totale oppervlakte van 15604m² en zoals aangeduid als innemingen 1 en 2 op het onteigeningsplan in bijlage, voor een bedrag van 951563,19 EUR en eigendom van mevrouw Jansens en haar kinderen Wouters.

Artikel 2:

De Provincieraad neemt kennis van het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beerse waarin zij zich akkoord verklaren om voor 200.000 EUR financieel tussen te komen in de aankoop van de gronden van de familie Janssens - Wouters zoals hier hoger beschreven onder artikel 1 onder de volgende voorwaarden:

1. De provincie staat in voor de volledige afhandeling van het aankoopdossier;
2. De provincie staat in voor het studiewerk en de planopmaak van het volledige terrein;
3. De provincie staat in voor de terreinaanleg; de gemeente zal de speelzone zelf inrichten;
4. De provincie blijft in de toekomst instaan voor het onderhoud van de aan te kopen gronden m.u.v. de speelzone;
5. Bij het uittekenen van de plannen zal er een luik voor participatie met de aangrenzende wijken en het rusthuis worden voorzien;
6. Bij het beëindigen van de werken zal de grond van de speelzone aan de gemeente overgedragen worden.