

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 26 oktober 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/4

Vastgoed. Geel en Mol. Fietsostrade Herentals-Balen. fase 2. deelprojecten 11 en 12. Aankopen. Goedkeuring.

In vergadering van 25 september 2014 gaf de provincieraad van Antwerpen haar goedkeuring aan de door het ingenieursbureau Tractebel uit Brussel opgestelde onteigeningsplannen met bijhorende motivatie ter verantwoording van het openbaar nut voor de verwerving van tal van innemingen in Geel en Mol, gelegen langs spoorlijn 15 (Herentals-Balen) in het kader van de aanleg van de fietsostrade langs deze spoorlijn.

In de loop van de onderhandelingen is gebleken dat de onteigeningsplannen hier en daar onduidelijkheden en fouten bevatten. Bovendien werd later nog een subsidiedossier voor de bouw van een fietstunnel goedgekeurd door de Europese Unie, waardoor het traject van deelproject 8 gewijzigd diende te worden. Ook in deelprojecten 9, 11 en 12 dienden aanpassingen te gebeuren in functie van een betere afwatering en nieuwe regelgeving rond 'vergevingsgezinde fietspaden' (die iets breder zijn dan de 3 meter die voorheen werd voorzien).

Om die reden besloot de deputatie in zitting van 27 juli 2017 een streep te trekken onder de onteigeningsplannen en onteigeningsvergoedingen zoals ze werden goedgekeurd, en een nieuwe fase op te starten. In die fase 2 zitten alle nieuwe te verwerven innemingen en aangepaste innemingen uit de vorige onteigeningsplannen, alsook een aantal innemingen waarover in de eerste fase niet onderhandeld werd in afwachting van de nieuwe onteigeningsplannen. De innemingen die wel op basis van de oude onteigeningsplannen verworven konden worden, zijn afgerond of zitten in het laatste stadium van de onderhandelingen, op enkele innemingen na waarvoor de gerechtelijke onteigening opgestart zal worden.

Deelproject 11 (Geel) betreft deels volledig nieuwe, deels gewijzigde en deels bijkomende innemingen (waarmee wordt bedoeld: een nieuwe in te nemen strook naast de strook die reeds in fase 1 werd aangekocht). Daarnaast behelst deelproject 11 ook 10 innemingen die ongewijzigd uit fase 1 werden overgenomen. De onderhandelingen werden destijds nooit opgestart omdat toen al duidelijk was dat de plannen voor dit deelproject gewijzigd dienden te worden.

Deelproject 12 (Geel/Mol) betreft deels gewijzigde en deels bijkomende innemingen.

De nieuwe onteigeningsplannen voor deze deelprojecten werden na overleg met de dienst Mobiliteit nog niet aan de provincieraad voorgelegd, gezien daarvoor gewacht wordt op het nieuwe onteigeningsdecreet dat eerstdaags zal uitgevaardigd worden en een gunstigere procedure voorziet.

Dit neemt niet weg dat de minnelijke onderhandelingen reeds kunnen worden opgestart. In zitting van 27/07/2017 werd hiervoor goedkeuring gegeven door de

deputatie. Iedere onteigening wordt moet immers verplicht vooraf worden gegaan door minnelijke onderhandelingen.

Het team Vastgoed bekwam al voor 6 innemingen verkoopbeloftes op basis van de nieuwe onteigeningsplannen. De toegekende vergoedingen voor alle innemingen zijn berekend op basis van het schattingsverslag van Landmeterskantoor Smet-Geukens, verhoogd met wederbeleggingsvergoeding, wachtintresten en eventueel een vergoeding voor opstanden.

De toekenning van wederbeleggingsvergoeding en wachtintresten zijn gebruikelijk voor verwervingen in het kader van een onteigening, ook de rechter kent deze toe in het geval van een gerechtelijke onteigening. Hoewel in dit geval de onteigeningsplannen nog niet zijn goedgekeurd, staat vast dat dit zal gebeuren zodra het onteigeningsdecreet in werking treedt. Voorts moet een schending van het gelijkheidsbeginsel vermeden worden door een financieel voordeel toe te kennen aan de eigenaars die pas minnelijk akkoord gaan nadat de onteigeningsplannen zijn goedgekeurd of diegene die gerechtelijk onteigend zullen worden. Het is om die reden dat de vergoeding die nu wordt toegekend aan de eigenaars in de minnelijke fase gebaseerd is op een schattingsverslag verhoogd met de wederbeleggingsvergoeding, wachtinteressen en eventuele opstanden. De samenstelling van deze vergoeding zal dus gelijk zijn aan deze die eigenaars zullen krijgen nadat de onteigeningsplannen zijn goedgekeurd.

Thans liggen verkoopbeloftes voor van volgende innemingen:

- Inneming 11.29.2 van de echtgenoten Teunkens-Huysmans, zijnde 215m² uit het perceel ten kadaster gekend Geel, 1^{ste} afdeling, sectie I, nummer 91C, tegen de prijs van 2.031,88EUR, alle vergoedingen inbegrepen.

De aanvankelijke raming voor deze inneming bedroeg 1.965,38 EUR. De vergoeding voor de afsluiting moest echter worden herzien, en is opgetrokken van 433,50 EUR tot 500,00 EUR.

Deze inneming is verpacht aan dhr. Bart Teunkens. Voor de verbreking van de pacht hoeft echter geen bijkomende vergoeding betaald te worden, gezien die mee werd verrekend in de koopprijs. De eigenaar regelt zelf de pachtverbreking met de pachter voorafgaand aan het verlijden van de koopakte.

Verder werd in de verkoopbelofte nog volgende praktische afspraak opgenomen: "De prikkeldraad wordt verplaatst door de eigenaar."

- Innemingen 11.29bis en 11.30bis van de echtgenoten Luyckx-Bartholomeus, zijnde 241m² uit het perceel ten kadaster gekend Geel, 1^{ste} afdeling, sectie I, nummer 151A (inneming 11.29bis) en 255m² uit het perceel ten kadaster gekend Geel, 1^{ste} afdeling, sectie I, nummer 154A (inneming 11.30bis), tegen de prijs van 5.039,01 EUR, alle vergoedingen inbegrepen.

Voor deze inneming werd de vergoeding aanvankelijk geraamd op 5.139,01. Hierin was 100,00EUR voorzien voor het verplaatsen van de toegang. Gezien een andere regeling voor de toegang werd bedongen, is deze 100,00 EUR geschrapt.

De eigenaars bedongen in de verkoopbelofte volgende bijzondere voorwaarde: "De toegang tot het perceel gebeurt via Kievermont, op de plaats waar het fietspad zal aangelegd worden. Deze toegang dient te worden behouden. Ter hoogte van het perceel moet door de provincie Antwerpen een duiker van 8m lang voorzien worden."

Verder werd in de verkoopbelofte nog volgende praktische afspraak genoteerd: "De eigenaar verplaatst zelf de prikkeldraad".

- Innemingen 12.26bis, 12.27bis en 12.28bis van de echtgenoten Stessens-Meeus, zijnde 381m² uit het perceel ten kadaster gekend Mol, 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 2013D (inneming 12.26bis), 108m² uit het perceel ten kadaster gekend Mol, 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 2011 (inneming 12.27bis) en 346m² uit het perceel ten kadaster gekend Mol, 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 2012C (inneming 12.28bis), tegen de prijs van 11.085,38 EUR, alle vergoedingen inbegrepen.

De aanvankelijk geraamde vergoeding voor deze innemingen bedroeg 5.949,38 EUR. Innemings 12.28bis heeft echter slechts een beperkte diepte. Door de inneming wordt het restant van het perceel nagenoeg onbruikbaar gezien er geen tractor meer kan keren, en dus zo goed als waardeloos. Daarom werd voor dit perceel een minwaarde toegekend van 5.136,00 EUR.

De bodemattesten zijn blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet is voorzien in het budget van 2017.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 5 oktober 2017.

De provincieraad van Antwerpen,

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, met name voor de aanleg van een fietspad, wordt machtiging verleend tot aankoop voor de aanleg van de fietsostrade Herentals-Balen, deelprojecten 11 en 12, van:

- Innemings 11.29.2 van de echtgenoten Teunkens-Huysmans, zijnde 215m² uit het perceel ten kadaster gekend Geel, 1^{ste} afdeling, sectie I, nummer 91C, tegen de prijs van 2.031,88 EUR, alle vergoedingen inbegrepen.
- Innemingen 11.29bis en 11.30bis van de echtgenoten Luyckx-Bartholomeus, zijnde 241m² uit het perceel ten kadaster gekend Geel, 1^{ste} afdeling, sectie I, nummer 151A en 255m² uit het perceel ten kadaster gekend Geel, 1^{ste} afdeling, sectie I, nummer 154A, tegen de prijs van 5.039,01 EUR, alle vergoedingen inbegrepen.
- Innemingen 12.26bis, 12.27bis en 12.28bis van de echtgenoten Stessens-Meeus, zijnde 381m² uit het perceel ten kadaster gekend Mol, 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 2013D, 108m² uit het perceel ten kadaster gekend Mol, 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 2011 en 346m² uit het perceel ten kadaster gekend Mol, 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 2012C, tegen de prijs van 11.085,38 EUR, alle vergoedingen inbegrepen.

Artikel 2:

Gezien voor de verwezenlijking van de fietsostrade het volle genot van het goed noodzakelijk is, wordt aan de echtgenoten Teunkens-Huysmans opgelegd de lopende pacht op inneming 11.29.2 te verbreken voorafgaand aan het verlijden van de koopakte.

Artikel 3:

In de koopakte voor innemingen 11.29bis en 11.30bis wordt volgende bijzondere voorwaarde opgenomen: "De toegang tot het perceel gebeurt via Kievermont, op de plaats waar het fietspad zal aangelegd worden. Deze toegang dient te worden behouden. Ter hoogte van het perceel moet door de provincie Antwerpen een duiker van 8m lang voorzien worden."

Artikel 4:

Volgende praktische afspraken worden in de koopakte opgenomen:

- Voor inneming 11.29.2: "De prikkeldraad wordt verplaatst door de eigenaar."
- Voor innemingen 11.29bis en 11.30bis: "De eigenaar verplaatst zelf de prikkeldraad".