

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 28 september 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/29

Vastgoed. Herselt. Provinciaal groendomein Hertberg.
Aankoop weekendverblijven. Fase 5. Derde 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 de eerste 4 fases werden weekendverblijven en gronden aangekocht van 21 eigenaars.

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 aankoop van enkele eigendommen van eigenaars die een planschadedossier hebben ingediend. Het gaat om 27 eigenaars met soms meerdere percelen. Van 9 van die eigenaars werden reeds verkoopbeloften voorgelegd in de provincieraden van 24 mei 2017 en 22 juni 2017.

Thans werden nieuwe verkoopbeloften bekomen voor:

1. Een weekendverblijf en een perceel bos gelegen te Herselt, Waterheide 29, eigendom van de consorten Van Loock-Van der Jonckheyd en kadastraal gekend

als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 281b2 en 281y2, voor een bedrag van 94.000,00 EUR.

2. Drie percelen bos gelegen te Herselt, Grote Hees, eigendom van de heer en mevrouw Van Bael-Hoobergs en kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 327a, 339h en 339k, voor een bedrag van 84.673,00 EUR.
3. Een perceel bos met bergplaats gelegen te Herselt, Grote Hees 10, eigendom van de heer Patrick Bruggeman en kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummer 328d, voor een bedrag van 27.551,50 EUR.
4. Een perceel bos gelegen te Herselt, Drie Eikenstraat/Vijverstraat, eigendom van de gezusters Van den Bergh en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 670g, voor een bedrag van 17.691,00 EUR.
5. Een perceel bos gelegen te Herselt, Vijverstraat, eigendom van de heer en mevrouw Van der Stricht-De Meyer en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 672a, voor een bedrag van 24.751,50 EUR.
6. Een perceel bos gelegen te Herselt, Drie Eikenstraat, eigendom van de consorten Vandezande en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673f, voor een bedrag van 18.349,50 EUR.
7. Een perceel bos gelegen te Herselt, Drie Eikenstraat, eigendom van mevrouw Eugenia Van den Bosch en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673f2, voor een bedrag van 62.907,50 EUR.
8. Een perceel bos gelegen te Herselt, Vijverstraat, eigendom van de consorten De Wolf en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673g, voor een bedrag van 12.680,00 EUR.
9. Een perceel bos met een vervallen chalet gelegen te Herselt, Veerlepad, eigendom van de heer en mevrouw Vandenberghe-Corbeels en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 785c, voor een bedrag van 25.529,00 EUR.
10. Een perceel bos gelegen te Herselt, Drie eikenstraat, eigendom van de heer Maarten Mees en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 798c2, voor een bedrag van 29.452,50 EUR.
11. Een weekendverblijf gelegen te Herselt, Drie Eikenstraat 8c, eigendom van de heer Geert Geboes en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 798e2, voor een bedrag van 121.000,00 EUR.
12. Een perceel bos gelegen te Herselt, Veerlepad, eigendom van de consorten De Haeck-Michiels en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 798p2, voor een bedrag van 323.780,00 EUR.
13. Een weekendverblijf gelegen te Herselt, Vuldershoeck, eigendom van de heer en mevrouw Festré-Vingtcent en kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummer 329a, voor een bedrag van 26.000,00 EUR.

De percelen 'Van Loock-Van der Jonckheyd', 'Geert Geboes' en 'Festré-Vingtcent' worden aangekocht tegen schattingsprijs; voor de andere percelen wordt evenwel meer 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 fair play-beginsel. In het licht hiervan werden alle schattingen van de laatste reeks grondig onderzocht. Dit resulteerde in een opwaardering bij 17 van de 27 schattingen.

Volgende bijzondere aankoopvoorwaarden werden overeengekomen:

Met de heer en mevrouw Van Loock-Van der Jonckheyd, de heer en mevrouw De Haeck-Michiels en de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De verkopers zullen er te allen tijde voor zorgen dat, bij het definitief verlaten van het goed, het goed vrij is van alle afval en dat de meubels afgevoerd werden.
- De verkopers staan in voor het opzeggen van de contracten met de nutsmaatschappijen en voor het verwijderen van alle nutsvoorzieningen. Deze kosten vallen volledig ten laste van de verkoper.

Voor de heer en mevrouw De Haeck-Michiels en de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De verkopers beëindigen de voor de rechtbank hangende planschadevorderingen met betrekking tot de onroerende goederen voorwerp van deze verkoop. Ze leggen hiervan het bewijs voor ten laatste op de dag van het verlijden van de akte.
- 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.

Met de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De stacaravan en aangebouwde constructie mogen blijven staan.
- De vaste constructies inclusief propaangastank mogen blijven staan.

Met de heer Patrick Bruggeman:

- De verkoper krijgt het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Hij zal er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - Aanplantingen en waterpartij.

Met de heer en mevrouw Vandenberghe-Corbeels:

- De houten restanten van de chalet mogen blijven liggen. De provincie zal deze zelf verwijderen.

Met de heer Geert Geboes:

- De verkoper krijgt het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Hij zal er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - 3 tuinpoorten, tuinverlichting, verhardingen, stookolieketel, verwarmingsinstallatie, houtkachel en schouw, volledige keuken inclusief

keukentoeestellen, badkamermeubel, douche, ligbad, volledig inbouwtoilet, binnenverlichting, vestiairekast en binnendeuren.

Volgende praktische afspraken werden gemaakt:

Met de heer Geert Geboes:

- Er wordt gestreefd om de akte te verlijden in april 2018.

Met de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De chalet mag zo lang mogelijk gebruikt worden (zomer 2018).

De bodemattesten zijn blanco.

Krediet is beschikbaar in het budget.

Dit verslag werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 14 september 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 3 weekendverblijven en 13 percelen onbebouwde grond te Herselt, kadastraal gekend als Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 281b2, 281y2, 327a, 339h, 339k, 328d en 329a, en als 2de afdeling, sectie M, nummers 670g, 672a, 673f, 673f2, 673g, 785c, 798c2, 798e2 en 798p2;

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 3 weekendverblijven en 13 percelen onbebouwde grond te Herselt, ten kadaster gekend als:

- Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 281b2 en 281y2, 2.895 m² groot en eigendom van de consorten Van Loock-Van der Jonckheyd, voor een bedrag van 94.000,00 EUR.
- Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummers 327a, 339h en 339k, 4.510 m² groot en eigendom van de heer en mevrouw Van Bael-Hoobergs, voor een bedrag van 84.673,00 EUR.

- Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummer 328d, 1.509 m² groot en eigendom van de heer Patrick Bruggeman, voor een bedrag van 27.551,50 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 670g, 1.194 m² groot en eigendom van de gezusters Van den Bergh, voor een bedrag van 17.691,00 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 672a, 1.582 m² groot en eigendom van de heer en mevrouw Van der Stricht-De Meyer, voor een bedrag van 24.751,50 EUR.
- Herselt, 2de, sectie M, nummer 673f, 1.215 m² groot en eigendom van de consorten Vandezande, voor een bedrag 18.349,50 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673f2, 3.083 m² en eigendom van mevrouw Eugenia Van den Bosch voor een bedrag van 62.907,50 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673g, 815 m² groot en eigendom van de consorten De Wolf, voor een bedrag van 12.680,00 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 785c, 1.350 m² groot en eigendom van de heer en mevrouw Vandenberghe-Corbeels, voor een bedrag van 25.529,00 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 798c2, 1.491 m² groot en eigendom van de heer Maarten Mees, voor een bedrag van 29.452,50 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 798e2, 1.470 m² groot en eigendom van de heer Geert Geboes, voor een bedrag van 121.000,00 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 798p2, 18.371 m² groot en eigendom van de consorten De Haeck-Michiels, voor een bedrag van 323.780,00 EUR.
- Herselt, 1ste afdeling, sectie C, nummer 329a, 768 m² groot en eigendom van de heer en mevrouw Festré-Vingtcent, voor een bedrag van 26.000,00 EUR.

Artikel 2:

De Provincieraad keurt volgende bijzondere voorwaarden goed:

Voor de heer en mevrouw Van Loock-Van der Jonckheyd, de heer en mevrouw De Haeck-Michiels en de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De verkopers zullen er te allen tijde voor zorgen dat, bij het definitief verlaten van het goed, het goed vrij is van alle afval en dat de meubels afgevoerd werden.
- De verkopers staan in voor het opzeggen van de contracten met de nutsmaatschappijen en voor het verwijderen van alle nutsvoorzieningen. Deze kosten vallen volledig ten laste van de verkoper.

Voor de heer en mevrouw De Haeck-Michiels en de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De verkopers beëindigen de voor de rechtbank hangende planschadevorderingen met betrekking tot de onroerende goederen voorwerp van deze verkoop. Ze leggen hiervan het bewijs voor ten laatste op de dag van het verlijden van de akte.
- 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.

Voor de heer en mevrouw Festré-Vingtcent:

- De stacaravan en aangebouwde constructie mogen blijven staan.
- De vaste constructies inclusief propaangastank mogen blijven staan.

Voor de heer Patrick Bruggeman:

- De verkoper krijgt het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Hij zal er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - Aanplantingen en waterpartij.

Voor de heer en mevrouw Vandenberghe-Corbeels:

- De houten restanten van de chalet mogen blijven liggen. De provincie zal deze zelf verwijderen.

Voor de heer Geert Geboes:

- De verkoper krijgt het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Hij zal er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - 3 tuinoorten, tuinverlichting, verhardingen, stookolieketel, verwarmingsinstallatie, houtkachel en schouw, volledige keuken inclusief keukentoestellen, badkamermeubel, douche, ligbad, volledig inbouwtoilet, binnenverlichting, vestiairekast en binnendeuren.