

Verslag aan de Provincieraad

betreft **Waterloop S214 Melsenbeek te Merelbeke - gerechtelijke onteigening - zelfrealisatie**
akkoord dading houdende afstand van onteigening,
beëindiging gerechtelijke procedure en voorkeurrecht
Provincie

verslaggever Leentje Grillaert

Mevrouwen en mijne Heren,

Voorgaanden en context

In de zitting van 1 april 2004 stemde de Deputatie principieel in met een voorstel tot samenwerking met de Vlaamse Landmaatschappij voor de verwerving en de inrichting van oeverstroken langsheen de Melsenbeek op het grondgebied van Merelbeke. Het algemeen doel was de natuur- en landschapswaarden in dit valleigedeelte te herstellen en op te waarderen.

Het project omvat de verwerving en inrichting van een 10 meter brede strook over de gehele lengte van de Melsenbeek met uitzondering van de plaatsen waar zich woningen met tuinen bevinden. De VLM maakte budgetten beschikbaar voor de inrichting. Er werd overeengekomen dat de provincie zou instaan voor het grootste gedeelte van de verwervingen omdat zij bij deze waterlopen de beheerder is. Het totaalproject omvat 85 innemingen.

De voorbije jaren werden in het kader van dit project een hele reeks gronden verworven. Een aantal eigenaars bleek – ook na herhaaldelijke onderhandelingspogingen – niet bereid om de gronden te verkopen tegen de prijs van het schattingsverslag dat tweemaal geactualiseerd werd. Het betrof aanvankelijk vijftien innemingen kadastraal gekend als: Merelbeke, 2^e Afdeling, sectie B, delen van percelen 144 B, 145 D, 144 E, 143 D, 133 E, 133 F, 1004 A, 1015, 1018 A, 1017 A, 1019 C, 965 C, 1020, 1021 E 2 (voorheen 1021 B 2) en Merelbeke, 6^e Afdeling, sectie A, deel van perceel 191.

Om het project te kunnen afronden besliste de Provincieraad in de zitting van 25 januari 2012 om voor bovenvermelde 15 innemingen de procedure van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte op te starten. Er werd overgegaan tot de voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan.

In de zitting van 14 november 2012 stelde de Provincieraad, na het weerleggen van de bezwaren die geformuleerd werden in het openbaar onderzoek, het definitief onteigeningsplan vast voor bovenvermelde innemingen. Het dossier werd vervolgens doorgestuurd naar het Agentschap Binnenlands Bestuur voor het bekomen van de onteigeningsmachtiging.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur liet met het schrijven dd° 29 januari 2013 weten dat er een geactualiseerd schattingsverslag diende te worden opgevraagd. Dit verslag dateert van 31 mei 2013. Aan de eigenaars werd de nieuwe prijs aangeboden. Dit resulteerde in onderhandse aankopen voor de percelen 133 E, 133 F, 965 C en 1020.

Perceel 1 015 werd inmiddels verworven door de gemeente Merelbeke.

Deze vijf innemingen dienen dus niet meer onteigend te worden.

De andere 10 bleven te onteigenen, waarvoor de gerechtelijke onteigening werd gestart. (Nano 1506842)

Bij besluit van 17 december 2015 werd aan meester Frank Van Hoecke, advocaat te Sint-Amandsberg volmacht verleend met vermogen zich te laten vervangen, om de Provincie te vertegenwoordigen voor de bevoegde rechtbanken en hoven in de procedure tot gerechtelijke onteigening van gronden aan de Melsenbeek te Merelbeke.

Eén eigenaar van deze laatste 10 gerechtelijk te onteigenen innemingen, met name inneming 33 van het onteigeningsplan, zijnde de consoorten Deleu-Hillaert, verzette zich tegen de onteigening stellende dat zijzelf reeds de nodige werken had gedaan. Anderzijds weigerden zij een overeenkomst van zelfrealisatie te ondertekenen aan de voorwaarden voorgesteld door de VLM. Zelfrealisatie houdt nochtans in dat de eigenaar op eigen kosten de voorziene inrichting wil realiseren waardoor de onteigening niet meer nodig is.

Dit alles betreft de oeverstrook toebehorende aan de kasteeltuin van het kasteeldomein gelegen aan het Schelderodeplein 8.9 en 9+ te Merelbeke (kadastraal gekend Gemeente Merelbeke, 6^{de} afdeling, sectie A, perceel nr. 191)

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 78a 50ca, waarvan 9a 83ca voor de te onteigenen oeverstrook.

In het kader van de gerechtelijke procedure werd bij vonnis van 20 februari 2017 een plaatsbezoek bevolen door de bevoegde rechtbank.

Hieruit kwam naar voren dat de eigenaars een aanzienlijke prestatie hadden geleverd, ook financieel, om de eigendom in ere te herstellen en het volledige domein met het nodige respect voor de geschiedenis en authenticiteit opnieuw aan te leggen en te herstellen. In overleg met afdeling Onroerend Erfgoed en het Agentschap Natuur en Bos werd een park- en groenbeheerplan opgesteld en uitgevoerd. Inzake de oeverstrook schoof de VLM zijn eigen inrichtingsplan opzij, om zich aan te sluiten bij de inrichting die door de familie Deleu werd voorgesteld en uitgevoerd op de bewuste oever. Om deze reden drong de VLM niet verder aan op de overeenkomst van zelfrealisatie.

Partijen kwamen ter gelegenheid van het plaatsbezoek overeen te onderzoeken of er een dading kon worden gesloten. De procedure werd verdaagd en staat thans na meerdere uitstellen vastgesteld op de zitting van 7 juni 2021.

De dading – recht van voorkeur

Na onderhandeling tussen partijen werd een ontwerp van akkoord bereikt dat luidt als volgt:

- partijen stellen vast dat de consoorten Deleu middels voormeld parkbeheerplan voldoen aan de inrichtingsdoelstelling van voormeld natuurinrichtingsproject, aangezien het natuurinrichtingsproject zich ter hoogte van de parktuin heeft gebaseerd op het parkbeheersplan wat de inrichting van de oeverstrook betreft;

- de consoorten Deleu verbinden zich formeel het park- en groenbeheerplan na te leven en ook door haar rechtsopvolgers te doen naleven, voor het deel van de oeverstrook ter hoogte van de Melsenbeek dat hun eigendom is;
- de Provincie ziet af van de onteigening onder de voorwaarde dat de consoorten Deleu het park- en groenbeheerplan zullen blijven naleven en doen naleven door hun rechtsopvolgers, ook voor de bewuste oeverstrook;
- ter garantie van de goede uitvoering door hun rechtsopvolgers staan zij op de oeverstrook een recht van voorkeur toe aan de Provincie.

Dit recht van voorkeur kan slechts worden uitgeoefend naar aanleiding van de voorgenomen verkoop van het hiervoor beschreven kasteeldomein of van een deel ervan, door consoorten Deleu of haar rechtsopvolgers, indien de kandidaat-koper eveneens de bewuste oeverstrook wenst aan te kopen maar niet bereid is om de verbintenis tot uitvoeren van het park- en groenbeheerplan voor deze oeverstrook in de aankoopakte op zich te nemen.

Indien de kandidaat-koper de bewuste oeverstrook mee wenst aan te kopen en bereid is om de verbintenis tot uitvoeren van het park- en groenbeheerplan in de aankoopakte op zich te nemen, geldt het recht van voorkeur niet.

Desgevallend dient de kandidaat koper er zich in de aankoopakte wel toe te verbinden een identiek recht van voorkeur ten behoeve van de Provincie te vestigen voor de toekomst. Bij gebrek hieraan zal de Provincie haar recht van voorkeur toch kunnen uitoefenen.

Indien de nieuwe eigenaar na de verkoop de inrichtingsdoelstelling van het natuurinrichtingsproject Merelbeekse Scheldemeersen niet respecteert voor de betrokken oeverstrook, heeft de Provincie een recht van aankoop van de strook. De nieuwe eigenaar krijgt wel voorafgaandelijk de kans om zich in regel te stellen.

- voor het geval het recht van voorkeur zou worden uitgeoefend door de Provincie, wordt de wijze van prijsbepaling reeds vastgelegd. Bij gebrek aan akkoord over die prijs verbinden partijen zich om gezamenlijk een onafhankelijke schatter aan te stellen om advies uit te brengen. De schattingsprijs bepaald door de onafhankelijke schatter zal desgevallend de maximale verkoopprijs zijn.

- dit alles wordt vastgelegd in een authentieke akte, de Provincie zal de kosten van deze akte dragen.

Er werd reeds een ontwerpakte opgesteld in overleg met de respectievelijke raadsliden. Dit ontwerp werd voorgelegd aan de VLM, die hierop geen opmerkingen had.

Na het verlijden van de akte zal de procedure voor de rechtbank kunnen doorgehaald worden.

Deze dading geniet de voorkeur boven de verderzetting van de procedure nu de uitkomst ervan onzeker is en allicht in het voordeel van de consoorten Deleu zal worden uitgesproken en het recht van voorkeur dan niet kan worden gevestigd.

Tevens wordt het doel van de onteigening door de zelfrealisatie bereikt. Het volledige park- en groenbeheerplan van de eigenaars gaat zelfs verder dan wat eerst werd beoogd door het natuurinrichtingsproject van de VLM. De eigenaars hebben er zich uitdrukkelijk toe verbonden dit park- en groenbeheerplan na te leven. In de praktijk is de onteigening dus zonder voorwerp.

Er zijn ook voldoende garanties voor de toekomst ingebouwd middels het voorkeurrecht. Mocht de eigenaar het goed willen verkopen en wil de kandidaat-koper het park- en natuurbeheerplan niet naleven of leeft de koper het na verkoop niet na, dan kan de provincie de oeverstrook vooralsnog aankopen, als had zij een recht van voorkoop. Het recht van voorkeur heeft het voordeel ten aanzien van het recht van voorkoop dat het recht ontstaat vanaf het moment dat er bij de eigenaars de intentie ontstaat over te gaan tot verkoop en dat de provincie dus niet gebonden is door het bod van de kandidaat-koper. Hierdoor worden prijsafspraken vermeden.

Aan de Raad wordt gevraagd:

- De onteigeningsprocedure van het perceel kadastraal gekend onder Merelbeke, 6de afdeling, sectie A, nr. 191, nl. een strook van 10 m breed langs de Melsenbeek en met een maximumoppervlakte van 9 are, 83 ca, gekend als inneming 33 van onteigeningsplan 4/6 van de Melsenbeek, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij – Afdeling Oost-Vlaanderen op 29 september 2005 en voor het laatst gewijzigd op 16 september 2008, stop te zetten onder de voorwaarde van het toestaan van een recht van voorkeur ten voordele van de Provincie en onder voorbehoud van ondertekening van een akte waarbij dit recht wordt gevestigd;

- De Deputatie te machtigen om de Provincie in rechte te vertegenwoordigen voor de administratieve afhandeling van de akte tot vestiging van het recht van voorkeur ten voordele van de Provincie;

- De Deputatie te machtigen om de Provincie in rechte te vertegenwoordigen voor de administratieve afhandeling van de gerechtelijke onteigeningsprocedure, inclusief de beëindiging ervan door ondertekening van een dading.

Indien u hiermee kunt instemmen wordt u verzocht het ontwerp van besluit te ondertekenen.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
Steven Ghysens

De bevoegde gedeputeerde,
Leentje Grillaert