

Provincieraadsbesluit

betreft **Deinze - Brielmeersen**
Principebeslissing ruil van 6 loten met een totale oppervlakte van 18.531 m² voor 2 loten met een totale oppervlakte van 13.025 m²

verslaggever Anna Maria Charlier

1. Feitelijke en juridische gronden

Provinciedecreet, art. 43 § 2, 12°;

Aankoopakte van het provinciaal domein de Brielmeersen, verleden voor notaris Niek Van Der Straeten d.d. 1 december 2016

P.R.U.P. – Brielmeersen Deinze goedgekeurd op de Provincieraad van 2 september 2020.

Besluit van de Deputatie inzake de aanstelling van notaris Veronique Laloo d.d. 27 Augustus 2020 (nanonummer: 2003026)

Schattingsverslag van 18 mei 2020 opgesteld door de Thomas Couckuyt, landmeter-expert (LAN131569 – VLABEL 003212080329) handelend voor Claeysens en Couckuyt.

2. Motivering

Aan de raad wordt een principiële akkoord gevraagd voor de ruil van enkele loten grond in de omgeving van het provinciaal domein de Brielmeersen in het kader van de uitvoering van het recent goedgekeurde P.R.U.P.

Historiek:

De provincie is eigenaar van het provinciaal domein de Brielmeersen te Deinze. Het gaat om de percelen met de volgende kadastrale gegevens: 1^{ste} Afdeling, Sie A. Percelen 547C, 550E, 558B, 558D, 558E, 559C, 562B, 563K, 571A, 575B, 1102A, 1102D, 1102E, 1102F. Het domein werd aangekocht bij akte d.d. 1 december 2016 en wordt sinds dan door de provincie uitgebaat als provinciaal recreatiedomein.

Ten noordoosten van het provinciaal domein bevinden zich eigendommen in gebruik door voetbalclub K.M.S.K. Deinze. Zij werden eveneens in 2016 eigenaar ingevolge een aankoop van de stad Deinze.

./...

Intussen werden deze percelen verkocht aan een ontwikkelaar, maar deze zullen wel blijvend worden gebruikt door K.M.S.K.

In de zone tussen de percelen in gebruik door K.M.S.K. Deinze en de eigendom van de provincie Oost-Vlaanderen bevinden zich verschillende percelen die nog steeds in eigendom zijn van de Stad Deinze. Hier bevinden zich o.a. de atletiekpiste, diverse andere sportvelden en een parkeerzone.

Op 2 september 2020 werd het P.R.U.P. – Brielmeersen Deinze goedgekeurd.

Met als doel de ruimtelijke ambities van het P.R.U.P. Brielmeersen-Deinze optimaal te kunnen realiseren, waarbij elk bestuur zijn programma's tot uitvoering kan brengen moet de grenslijn tussen het domein van de Provincie en het domein van de stad Deinze worden verplaatst.

Specifiek

Er werd door Pauwel Emmerechts, Landmeter-Expert (LAN 17 17 08) bij de provincie Oost-Vlaanderen een splitsingsplan opgesteld, d.d. 07 september 2020. Dit plan met referentienummer AAPD: 44011-10288 zit in bijlage bij dit verslag. De rode lijn ingetekend op dit plan is de nieuwe grenslijn. De loten tussen de nieuwe rode grenslijn de lijnen in magenta zijn de getroffen percelen of onderdeel van de getroffen percelen.

Deze nieuwe grens kan worden gerealiseerd door:

- 1) De verkoop van de loten 1 t.e.m. 6 van de provincie Oost-Vlaanderen aan de stad Deinze. Het gaat om respectievelijk perceel 1102, een deel van perceel 1102A, een deel van perceel 563K, een deel van perceel 1102F, perceel 571A en een deel van perceel 563K. Deze loten hebben samen een oppervlakte van 18.531m².
- 2) De aankoop van lot 8 (deel van 570W) en lot 9 (deel van 1257) door de provincie Oost-Vlaanderen van de stad Deinze. Deze loten hebben een totale oppervlakte van 13.025m².

Lot 7 op het plan is een restperceel van 1102F, dit lot moest worden gecreëerd om de prekadastratie mogelijk te maken.

Zodoende ontstaat er een ruil waarbij er netto 5.506m² grond wordt overgedragen van de provincie Oost-Vlaanderen naar de Stad Deinze. Het verschil in grondoppervlakte moet worden vergoed aan de venale waarde van de grond.

Bijzondere voorwaarden

Bij deze ruil moeten verschillende erfdiensbaarheden worden gevestigd en verschillende bijkomende afspraken worden gemaakt. Deze zijn nodig om de goede werking van het provinciaal domein te vrijwaren, de nutsvoorzieningen blijvend te garanderen, de afwatering van afvalwater te optimaliseren en de toegangen van en naar de terreinen te behouden en te verbeteren.

/...

De vereiste erfdienstbaarheden en afspraken staan beschreven in de onderstaande tabel. Hierbij werd ter verduidelijking van deze afspraken en erfdienstbaarheden een de plan opgesteld door Pauwel Emmerechts getiteld "Plan met vermelding van de erfdienstbaarheden", d.d. 06 oktober 2020. Dit plan is eveneens terug te vinden in de bijlage.

<i>Nr</i>	<i>Genre</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Vanaf</i>
Erfdienst- baarheid 1	Recht van lozing op de riolering	Aftakpunt van bestaande put (loods, cafetaria en kinderboerderij) naar toezichtspuit ter hoogte van de zone voor nieuwe cafetaria stad Deinze. De lijn op het plan is een schematische voorstelling. De toezichtspuiten worden met elkaar verbonden via 2 persleidingen DN65 (75*4,5mm).	nov/20
Erfdienst- baarheid 2	Recht van lozing op de riolering	Aftakpunt vanaf de toezichtspuit centraal boven de atletiek naar lot 8 De lijn op het plan is een schematische voorstelling. Ter hoogte van Lot 8 wordt er een aansluitpunt voorzien met een gravitaire afwatering naar de toezichtspuit centraal boven de atletiek.	jun/22
Erfdienst- baarheid 3a	Water, gas, elektriciteit, telecom	Uitdovende erfdienstbaarheid. De provincie onderneemt actie om zelf een hoogspanningscabine te plaatsen en alle nutsleidingen m.u.v. riolering (gas, water, elektriciteit en telecom) onder de over te dragen gronden op termijn te voorzien op terrein van de provincie Oost-Vlaanderen. De huidige leidingen onder de te ruilen velden blijven dan liggen als dode materie.	Aktedatum
Erfdienst- baarheid 3b	Water, gas, elektriciteit, telecom	Uitdovende erfdienstbaarheid. De stad onderneemt eveneens actie om de alle nutsleidingen onder de over te dragen gronden (gas, water, elektriciteit en telecom) op termijn te voorzien op terrein van de stad Deinze	Aktedatum
Erfdienst- baarheid 4	Recht van overgang	Er wordt een doorgang gegeven op het terrein van de stad naar toegang provinciaal domein via de stedelijke as (vanaf de parking en vanaf de Tweebruggenlaan ter	jun/22

./...

		hoogte van het verlengde van de Brielstraat).	
Erfdienst- baarheid 5	Recht van overgang	Er wordt een doorgang gegeven voor wandelaars en fietsers ter hoogte van de actuele parking van de atletiek (kant Schipdonkkanaal) naar provinciaal domein (tussen voetbalveld 1 en 3).	Ingebruiknamedatum 1ste voetbalplein
Erfdienst- baarheid 6	Recht van overgang	Er wordt een doorgang gegeven langs een nieuw aan te leggen voetbalweg nabij de grens met de eigendom van de provincie Oost-Vlaanderen ten oosten van de kleine voetbalvelden: - Deze weg zal aangepast zijn op gebruik als noodweg. - Deze weg zal ten alle tijde kunnen worden gebruikt door wandelaars en de nooddiensten - Deze weg zal 's ochtends vóór 10u kunnen gebruikt worden voor toelieferingen met gemotoriseerd transport naar de cafetaria. Dit zal worden opgenomen in de concessieovereenkomst tussen de uitbater van de cafetaria en de provincie. Voor tijdelijke afwijkingen op deze regel voor 10u (bijvoorbeeld vroeg aanvangende sportactiviteiten) moet er een formeel akkoord zijn van de provincie Oost-Vlaanderen/Concessionaris, voor tijdelijke afwijkingen op deze regel na 10u moet er een formeel akkoord zijn van de stad.	jun/22
Erfdienst- baarheid 8	Recht van toegang en recht van overgang	Er wordt een doorgang gegeven naar het terrein de Brielmeersen langs de zone aan de jachthaven. De toegang langs de huidige poort moet altijd behouden blijven. Daartoe moet er altijd een doorgang (weg met minimale breedte naar analogie met de huidige weg) zijn vanaf de Lucien Mathyslaan aan de andere zijde van de Tweebruggenlaan tot aan de poort van de Brielmeersen.	Aktedatum
Andere Afspraken a	Vrijmaken percelen & Overdracht	De elektrische kast van de provincie Oost-Vlaanderen op de zone voor voetbalterrein één werd verplaatst	Aktedatum

/...

	gebruiksrecht percelen	in september 2020 door de provincie Oost-Vlaanderen. Gebruiksrecht van de zone voor voetbalterrein 1 wordt overgedragen samen met de eigendomsoverdracht.	
Andere Afspraken b	Vrijmaken percelen & Overdracht gebruiksrecht percelen	Het gebruiksrecht voor de zones voor voetbalterreinen 2 en de kleine voetbalvelden wordt overgedragen 1 januari 2021. De provincie Oost-Vlaanderen verplaatst de aanwezige dieren en het treintje. Het bouwrijp maken van de percelen is ten laste van de overnemer m.u.v. het afvlakken van de zone voor voetbalveld 3, actueel in gebruik door team adventure. De ondergrondse leidingen onder voetbalterreinen 2 en de kleine voetbalvelden zoals weergegeven op het plan blijven liggen via een uitdovende erfdienstbaarheid. De leidingen onder de percelen die worden overgedragen naar de stad Deinze zullen worden afgekoppeld en omgeleid gelijklopend met de bouw van de nieuwe cafetaria van de provincie Oost-Vlaanderen.	jan/21
Andere Afspraken c	Vrijmaken percelen & Overdracht gebruiksrecht percelen	Het gebruiksrecht voor de zones voor voetbalterreinen 3 wordt overgedragen 1 januari 2022. De provincie beëindigt de overeenkomst met adventure ten laatste tegen einde 2021. Het bouwrijp maken van de percelen is ten laste van de overnemer m.u.v. het afvlakken van het door de provincie over te dragen deel van voetbalterrein 3. Dat wordt afgevlakt door en ten laste van de provincie.	jan/22
Andere Afspraken d	Afvlakken terreinen van team Adventure	De provincie vlakkt de terreinen van voetbalveld 3 af voor 1 januari 2022.	jan/22
Andere Afspraken e	Vrijmaken percelen & Overdracht gebruiksrecht percelen	De overdracht van de percelen van de stad naar de provincie Oost-Vlaanderen vindt plaats als de twee eerste velden zijn aangelegd, en ten laatste tegen januari 2022.	jan/22

./...

Andere Afspraken f	Aanleg parking	Stad legt een volwaardige parking aan met 400 plaatsen, deze krijgt een openbaar karakter. Deze parking moet aangelegd zijn vooraleer de parking tussen de atletiek en het kanaal mag verdwijnen.	2026-2028
Andere afspraken g	Aanleg parking	Stad legt een gedeelte van de parking aan met 100 autoplaatsen, 2 busplaatsen en 60 fietsplaatsen tegen de zomer 2022.	jun/22
Andere afspraken h	Aanleg riolering	Aanleg riolering gebeurt door de stad: het deel tussen voetbalvelden 2 en 3 (2 persleidingen D65) tegen nov. 2020. De leidingen worden gelegd tot aan de put van de op terrein van de provincie Oost-Vlaanderen.	nov/20
Andere afspraken i	Aanleg riolering	Aanleg riolering gebeurt door de stad: Het deel naar lot 8 ten laatste tegen juni 2022.	jun/22
Andere afspraken j	Aanleg stedelijke as	Stedelijke as ter hoogte van de overgang van de parking naar de provincie wordt door de stad aangelegd tegen de mei 2022.	mei/22
Andere afspraken k	Aanleg stedelijke as	Stedelijke as mag worden gebruikt voor werfverkeer voor de aanleg van de cafetaria.	mei/21
Andere afspraken l	Verlichting van de voetbalvelden	De stad draagt zorg voor een goed verlichtingsbeheer op de voetbalvelden om de overlast naar het provinciaal domein zo beperkt mogelijk te houden.	Aktedatum
Andere afspraken m	Afsluiting	De stad zal minimaal een afsluiting plaatsen rond de voetbalvelden, ter hoogte van de grens met de percelen van de provincie Oost-Vlaanderen.	-
Andere afspraken n	Groenscherm nabij de grens	Met als doel de geluidsoverlast en lichtpollutie te vermijden wordt aan de zuidzijde, ter hoogte van de grote voetbalvelden een groenscherm aangeplant op terrein van de provincie Oost-Vlaanderen, nabij de grens ten laste van de provincie Oost-Vlaanderen, de vorm ervan is nog te bepalen en zal deel uitmaken van de ontwerpen.	-

Erfdienstbaarheid 6 betreft een recht van doorgang voor toeleveringen naar de toekomstige cafetaria en nooddiensten over een nieuwe aan te leggen

./...

weg. De weg zal worden aangelegd op het terrein van de stad Deinze, op kosten van de stad Deinze. Ter compensatie voor deze inspanning zou de waarde van de grond van een strook van 1m over de lengte van de weg 148m in mindering worden gebracht van het deel dat wordt verkocht aan de stad Deinze. Het gaat hier om 148m².

Notariskeuze

De ruil zou worden verleden voor Christian Van Belle van de associatie Notas met zetel te Gent, de bewaarder van de minuut en notaris Veronique Laloo met zetel te Herzele. Notaris Van Belle werd aangesteld door de Stad Deinze.

Ingevolge het besluit van de deputatie van 27 augustus 2020 (NANO 2003026) werd notaris Veronique Laloo, notaris te Herzele aangesteld om op te treden als ondersteunend notaris voor de Provincie Oost-Vlaanderen

Schattingsverslag:

Teneinde een objectieve schattingswaarde te bekomen werd een schattingsverslag opgesteld door de Thomas Couckuyt, landmeter-expert (LAN131569 – VLABEL 003212080329) handelend voor Claeysens en Couckuyt. d.d. 18 mei 2020. De waarde van de grond werd gewaardeerd op basis van vergelijkingspunten, de intrinsieke kenmerken en de evolutie van de vastgoedmarkt op een marktwaarde van 23 EUR/m².

Budget:

Bij de verkoop van de gronden zijnde 18.531m² wordt er 148m² afgetrokken voor de aanleg van de toeleveringsweg uit erfdienstbaarheid 6. Voor het vergoeden van 18.383m² à 23 EUR/m² komt men op een totaalprijs van 422.809 EUR Deze verkoop kan geboekt worden op de budgetsleutel 260100/06/0711/06 in het budget van 2020.

De aankoop van de gronden zijnde 13.025m² * 23EUR/m² of een totaal van 299.575 EUR kan geboekt worden op de budgetcode 220000/06/0711/06

De ruil zal tot stand kunnen komen nadat de stad Deinze het verschil, zijnde 123.234 EUR heeft overgemaakt aan de Provincie Oost-Vlaanderen. De financieel beheerder zal voor dit bedrag bij het verlijden van de akte kwijting geven.

Indien u principieel akkoord kunt gaan met de onderhandse ruil van de voornoemde loten wordt u gevraagd het ontwerpbesluit van de Provincieraad te ondertekenen.

3. Besluit

Met 35 ja-stemmen

Artikel 1: Er wordt overgegaan tot een ruil met de Stad Deinze waarbij de loten 1 t.e.m. 6 met een totale oppervlakte van 18.531m² zoals vermeld op het ruilplan met referentienummer AAPD: 44011-10288 worden geruild voor de loten 8 en 9 vermeld op het zelfde plan met een

./...

totale oppervlakte van 13.025m². Voor het saldo van 5.506m² grond dat wordt overgedragen van de provincie Oost-Vlaanderen naar de Stad Deinze zal de stad Deinze 5.358m² vergoeden aan de door Claeysens en Couckuyt bepaalde grondwaarde van 23EUR/m², m.n 123.234 EUR. In de onderhandse ruilakte zullen de erfdienstbaarheden en andere afspraken zoals in de motivering opgesomd in de tabel worden opgenomen. De Deputatie wordt gemachtigd om deze onderhandse ruil verder af te handelen.

Artikel 2: De Provincieraad gaat akkoord met de beide plannen zoals opgesteld door Pauwel Emmerechts, landmeter en opgenomen in de bijlage bij dit besluit: het "Ruilplan: Aanduiding nieuwe grens" d.d. 7 september 2020 en het "Ruilplan: Plan met vermelding van erfdienstbaarheden" d.d. 6 oktober 2020. Deze plannen worden goedgekeurd als bijlage aan het besluit.

Artikel 4: De Deputatie wordt gemachtigd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de verkoop.

Artikel 5: De door de provincie Oost-Vlaanderen vervreemde percelen worden gedesaffecteerd.

Artikel 6: De opbrengst van de verkoop 422.809 EUR wordt verrekend op de budgetsleutel 260100/06/0711/06 in het budget van 2020.

Artikel 7: De aankoop van de gronden, zijnde 299.575 EUR wordt verrekend op de budgetcode 220000/06/0711/06 in het budget van 2020.

Gent, 18 november 2020

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen