



dossiernummer:
1905818

Provincieraadsbesluit

betreft **Wetteren - Waterloop S419**
akkoord met eenzijdige verkoopbelofte Lignea NV
verslaggever Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

Provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen.

Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

Besluit van de Provincieraad van 28 februari 2018 waarbij principieel akkoord gegaan werd dat ons bestuur mee een oplossing uitwerkt voor de wateroverlast die zich voordoet op de spoorlijn L50A te Wetteren (Nano: 1800643).

Besluit van de provincieraad van 5 september 2018 waarbij het definitieve ontwerp van het project goed, bestaande uit bestek, gedetailleerde meetstaat, offerteformulier, raming en plannen is goedgekeurd (Nano: 1803980).

Ruil met de heer en mevrouw De Pourq - Baeten (Nano: 1806488).

KB van 7 april 2019 (*BS 02.05.2019 - 2019011972*) houdende machtiging tot hoogdringende onteigening met onmiddellijke ten algemene nutte van percelen, gelegen op het grondgebied van de gemeente Wetteren, teneinde de aanleg en inrichting van een bufferbekken, de hydraulische ontsluiting ervan en de toegangswegen langs de spoorlijn nr. 50A te realiseren.

De eenzijdige verkoopbelofte van Lignea NV van 6 februari 2020.

2. Motivering

Historiek:

De Provincieraad heeft er in de zitting van 28 februari 2018 mee ingestemd dat de dienst Patrimonium mocht overgaan tot grondverwerving voor het realiseren van een gecontroleerd overstromingsgebied op waterloop S419 te Wetteren. In deze zitting werd het schattingsverslag, opgemaakt door mevrouw Carla Ponnet, adviseur a.i. van het Federaal Aankoopcomité geïnterpreteerd en goedgekeurd. Dit schattingsverslag bepaalt de waarde van de verschillende gronden, de onteigeningsvergoedingen en de opstanden (Nano: 1800643).

De provincieraad keurde in de zitting van 5 september 2018 het definitieve ontwerp goed van het project voor het realiseren van een gecontroleerd

./...

overstromingsgebied op waterloop S419 te Wetteren in samenwerking met Infrabel (Nano: 1803980).

Hiervoor werden reeds het merendeel van de noodzakelijke aankopen afgerond.

Specifiek:

De provincie Oost-Vlaanderen rondde de onderhandelingen met eigenaar Lignea NV af in april 2019, zonder een minnelijk akkoord over de aankoop te bereiken. Lignea NV is eigenaar van de noodzakelijke innemingen 10 en 11 en de niet noodzakelijke innemingen 24 en 25.

Bij de opstart van dit project is met Infrabel afgesproken dat Infrabel zou instaan voor de gerechtelijke fase van de onteigening, wanneer de onderhandelingen tot minnelijke verwerving van de eigendom geen resultaat zouden opleveren. Inmiddels werd voor twee eigenaars de gerechtelijke onteigeningsprocedure opgestart, waaronder voor Lignea NV. Het onteigeningsbesluit is vastgesteld bij KB van 7 april 2019. In deze procedure is er voorzien dat "de onteigenaar", hier Infrabel, op haar beurt verplicht is om een minnelijk aanbod te doen. Op dit minnelijk aanbod is Lignea NV ingegaan.

Infrabel heeft bij het aanbod aan Lignea NV getracht te komen tot een maximale ruil van gronden. Gezien Infrabel zelf geen gronden in de nabijheid heeft hebben ze hierin de gronden van de provincie Oost-Vlaanderen betrokken. De provincie is meer bepaald eigenaar van de innemingen 26 en 27bis (deel van inneming 12).

De voorziene procedure bij gerechtelijke onteigening was dat éénmaal de gronden werden onteigend door Infrabel deze terug zouden verkocht worden aan de provincie Oost-Vlaanderen voor de realisatie van het bufferbekken met de toegangsweg.

De volgende methode van waardebeoordeling van de grond werd gehanteerd:

- Voor innemingen 10-11-24-25 (in totaal 3 219m² volgens innemingplan 42024-10101) is een grondwaarde van 7 EUR/m² vastgelegd (conform schattingsverslag opgemaakt door mevrouw Carla Ponnet, adviseur a.i. van het Federaal Aankoopcomité en geïmplementeerd en goedgekeurd in de provincieraad van 28 februari 2019)
Dit komt neer op een bedrag van 33 909,00 EUR. Hierin zit vervat de grondwaarde aan 7 EUR/m² en de opstanden (bomen of aanwas) ter waarde van 11 376,00 EUR.

Te ruilen met innemingen 26 en 27 bis

- Voor de innemingen 26 en 27bis (6 339 m² volgens innemingsplan 42024-10101 en 42024-10120) is de grondwaarde opgesplitst uit een deel aan 7,00 EUR/m² en een deel aan 5,50 EUR/m². Dit laatste bedrag is niet conform het schattingsverslag dat werd opgemaakt door mevrouw Carla Ponnet, adviseur a.i. van het Federaal Aankoopcomité. Die bepaalde een globaal bedrag van 7,00 EUR/m² voor het ganse perceel.
Bij terreinbezoek is echter gebleken dat de aangeplante boompjes

./...

minder goed groeien op het lagere gedeelte van het terrein dan de bomen en struiken op het hogere gedeelte, waardoor Infrabel een neerwaartse prijsaanpassing van het schattingsverslag billijk vond. Een plan met aanduiding van deze opsplitsing is in bijlage gevoegd. Volgens berekening komt dit op een totaal bedrag van 37 829,00 EUR. Noot: de provincie heeft deze gronden aangekocht van de heer en mevrouw De Pourcq-Baeten voor een bedrag van 7,00 EUR/m² voor de grondwaarde (conform het bovenvermelde schattingsverslag) (Nano: 1806488).

Waardebepaling van de aanwezige beplanting:

In het schattingsverslag was oorspronkelijk een bedrag van 2 000 EUR voorzien voor verwerving van de bestaande beplantingen. Lignea NV is een landbouwbedrijf met ondersteunende activiteit in verband met teelt van gewassen. Ze plant bomen als economische activiteit en gebruikt de gronden zelf. Op de te verwerven percelen zijn recent nieuwe bomen aangeplant. De bomen zijn geplant na de opmaak van het schattingsverslag, maar voor de verschijning van het KB in het staatsblad. Deze bomen moeten met andere woorden bijkomend vergoed worden.

Er zijn tegensprekelijk (landmeter Infrabel enerzijds en Lignea NV anderzijds) 2 844 bomen geteld. Deze worden vergoed aan 4 EUR/stuk (totaal 11 376,00 EUR). Dit bedrag zit vervat in de 33 909,00 EUR die de provincie moet betalen. (zie eerder)

Ruil:

Aangezien het hier een ruil betreft, wordt geen wederbeleg voorzien. Lignea NV is namelijk in staat gesteld een gelijkwaardige grond te verwerven.

Het is om praktische redenen aangewezen dat niet Infrabel, maar wel de provincie overgaat tot de ruil. Er worden immers gronden geruild met eigendom van de provincie. Indien Infrabel hier toch nog in tussen komt, zal ze eerst de gronden van de provincie moeten verwerven om die nadien te kunnen ruilen met Lignea NV. Tenslotte zal er een overdracht tussen Infrabel en de provincie Oost-Vlaanderen moeten gebeuren. De noodzakelijke gronden zijn immers bedoeld voor de aanleg van een nieuwe waterloop 2^e categorie.

Resultaat:

Lignea NV is op 6 februari 2020 akkoord gegaan met het aanbod en heeft een verkoopbelofte ondertekend om de noodzakelijke gronden (3 219 m²) te ruilen met gronden, eigendom van de provincie Oost-Vlaanderen (6 339 m²) mits een opleg van 3 920 EUR (= 37 829,00 EUR – 33 909,00 EUR).

Op deze manier kan alsnog een gerechtelijke onteigening vermeden worden.

Compensatie van Infrabel aan de provincie voor waardeverlies:

De grondwaarde van de innemingen 26 en 27bis, eigendom van de provincie, is na onderhandeling tussen Lignea nv en Infrabel gedeeltelijk verminderd. Er is besloten dat voor een oppervlakte van 4 363 m² (van de totale 6 339 m²) een

./...

grondwaarde van 5,50 EUR/m² in plaats van 7,00EUR billijk is (zie hoger). Dit komt voor deze innemingen neer op grondwaardeverlies van 6.544 EUR (= bedrag volgens schattingsverslag: 44 373,00 EUR – bedrag na waardevermindering: 37 829,00 EUR).

Infrabel is bereid dit verlies te compenseren. Ze is bereid om de bijkomende opstandvergoeding, namelijk 9 376,00 EUR, aan de provincie terug te betalen. Dit zijn de 2 844 nieuwe bomen (11 376,00 EUR) minus de reeds voorziene opstandwaarde, die reeds werd bepaald in het goedgekeurde schattingsverslag (2 000 EUR). De schriftelijke bevestiging is in bijlage gevoegd.

Dit zorgt voor een compensatievoordeel voor de provincie van 2 832,00 EUR (= 9 376,00 EUR - 6 544 EUR).

Synthese van het dossier:

Kadastrale gegevens:

De eigendom van Lignea NV is gelegen te Wetteren, 5^e Afdeling, Sectie D

- Deel perceel nummer 272, bouwland (inneming 10), groot: 2 374 m², thans gekend bij de diensten van het kadaster onder het nummer 314/A
- Deel perceel nummer 275/A, bouwland (inneming 11), groot: 399 m², thans gekend bij de diensten van het kadaster onder het nummer 314/B
- Deel perceel nummer 275/A, bouwland (inneming 24), groot: 353m², thans gekend bij de diensten van het kadaster onder het nummer 314/C
- Deel perceel nummer 272, bouwland (inneming 25), groot: 93m², thans gekend bij de diensten van het kadaster onder het nummer 314/D

Deze percelen hebben een totale oppervlakte van 3 219 m².

Te ruilen voor:

De eigendom van de provincie Oost-Vlaanderen is gelegen te Wetteren, 5^e Afdeling, Sectie D

- Deel perceel nummer 276/A, bouwland (inneming 26), groot: 4 294 m², thans gekend bij de diensten van het kadaster onder het nummer 276/C
- Deel perceel nummer 276/A, bouwland (inneming 27bis), groot: 2 045 m², thans gekend bij de diensten van het kadaster onder het nummer 276/G

Deze percelen hebben een totale oppervlakte van 6 339 m².

Dit volgens innemingsplan, opgemaakt door landmeter-expert Guido De Coster (LAN 051190) op 1 maart 2018 met referentienummer 42024-10101 (voor innemingen 10, 11, 24, 25 en 26), 21 november 2019 met referentienummer

./...

42024-10119 (voor inneming 12bis) en op 6 februari 2020 met referentienummer 42024-10120 (voor inneming 27bis).

De ruil gebeurt om reden van openbaar nut, namelijk de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied op de waterloop S419. De financieel beheerder zal kwijting moeten geven gezien het een ruil met opleg betreft.

Inneming 24-25:

De percelen 24-25 moeten mee aangekocht worden omdat anders ingesloten percelen ontstaan. Ze zijn echter niet noodzakelijk voor de realisatie van het bekken, waardoor ze na realisatie kunnen (en zullen) verkocht worden aan de enige aangelanden, namelijk de heer en mevrouw De Pourcq – Baeten (Nano: 1806488). Dit is in de verkoopbelofte met de heer en mevrouw De Pourcq – Baeten reeds vastgelegd.

De percelen hebben een oppervlakte van 446m² en zullen aan de heer en mevrouw De Pourcq – Baeten verkocht worden aan een grondwaarde van 7 EUR/m² of een bedrag van 3 112,00 EUR.

Compromis:

In geval van akkoord, kan de samenlegging van deze belofte tot ruiling en het provincieraadsbesluit beschouwd worden als de verkoopcompromis tussen beide partijen.

3. Besluit

Met 34 ja-stemmen, bij 1 onthouding

Artikel 1: De deputatie wordt gemachtigd om de Provincie in rechte te vertegenwoordigen voor de administratieve afhandeling van de ruilakte met opleg van de percelen, kadastraal gekend als Wetteren, 5^e Afdeling, Sectie D, perceel nummer 314/A, 314/B, 314/C, 314/D met een totale oppervlakte van 3 219 m² (Lignea NV), met de percelen, kadastraal gekend als Wetteren, 5^e Afdeling, Sectie D, perceel nummer 276/C en 276/G met een totale oppervlakte van 6 339 m² (provincie Oost-Vlaanderen). Lignea NV zal hiervoor een bedrag van 3 920 EUR betalen en dit volgens de modaliteiten van de hierbij geviseerde eenzijdige ruilbelofte, opgemaakt door Infrabel van 6 februari 2020.

De ruil gebeurt om reden van openbaar nut, namelijk de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied op de waterloop S419.

Artikel 2: De percelen, kadastraal gekend als Wetteren, 5^e Afdeling, Sectie D, perceel nummer 314/C, 314/D (innemingen 24-25) met een totale oppervlakte van 446 m zullen nadien verkocht worden aan de heer en mevrouw De Pourcq – Baeten voor een bedrag van 3 112,00 EUR.

Artikel 3: De innemingsplannen, opgemaakt door landmeter-expert Guido De Coster (LAN 051190) van 1 maart 2018 met referentienummer

./...

42024-10101 (voor innemingen 10, 11, 24, 25 en 26), van 21 november 2019 met referentienummer 42024-10119 (voor inneming 12bis) en van 6 februari 2020 met referentienummer 42024-10120 (voor inneming 27bis) worden geïviseerd en goedgekeurd.

Artikel 4: De inkomsten als gevolg van deze ruilakte worden verrekend op de budgetsleutel 220000/04/0319/00. De heer financieel beheerder zal hiervoor kwijting geven.

De compensatie van Infrabel aan de provincie voor een bedrag van 9 376,00 EUR zal ook op deze budgetsleutel worden verrekend.

Artikel 5: De deputatie wordt gemachtigd om Algemene Administratie van de Patrimoniudocumentatie te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving naar aanleiding van deze akte.

Artikel 6: De te vervreemden percelen worden gedesaffecteerd.

Gent, 29 april 2020

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen