



dossiernummer:
1900896

Provincieraadsbesluit

betreft **Zottegem - PAM Velzeke**
principebeslissing openbare verkoop woning en bijhorende
grond Molenlos 2
verslaggever Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

Provinciedecreet, art. 43 § 2, 12°

Nota deputatie van 25 augustus 2011 houdende de principiële beslissing om de woning Molenlos 2 openbaar te verkopen (Nano 1105993)

Schattingsverslag van 11 september 2018 door landmeter-expert Willy De Rouck

2. Motivering

2.1. Historiek

Bij akte verleden door de heer Gouverneur op 15 december 2004 kocht de Provincie de woning gelegen te 9620 Zottegem, Molenlos 2, kadastraal gekend als Zottegem, 9^e afdeling, sectie C, nr. 916 Y aan van de heer De Vos Gerard voor het bedrag van 90 000,00 EUR. De woning werd aangekocht om het archeologisch park van het PAM Velzeke aan de westzijde te ontsluiten. De bodembestemming van het gebied werd opgenomen in het 'PRUP Museumsite Velzeke', M.B. van 20 maart 2006.

Toen de aanpalende woning Molenlos 4, die in 2008 door een brand werd verwoest, te koop werd gesteld, besliste de Provincie om het voorkooprecht voortkomend uit het PRUP niet toe te passen. Hierdoor verviel de doelstelling van het slopen van beide woningen voor het ontsluiten van het archeologisch park via Molenlos.

In 2011 verzocht de dienst Patrimonium de deputatie om een principiële beslissing te nemen over de verkoop van de woning. Hierbij hield de dienst rekening met volgende opmerkingen van Kurt Braeckman, de conservator van het PAM Velzeke (zie bijlage):

- Het behoud van een doorgang van het archeologisch park naar Molenlos om het circuit van de archeologische wandelingen naar de zone van het Romeins militair kamp in de toekomst blijvend mogelijk te maken en om als evacuatiweg te dienen.

./...

- Het behoud van het achterste deel van het perceel, aangezien zich daar de onverstoorde funderingsresten van een Romeinse weg bevinden.
- De mogelijkheid om het deel dat verkocht wordt voorafgaand aan de verkoop op te graven.

De dienst stelde drie opties voor aan de deputatie (zie bijlage):

Optie 1: de woning Molenlos 2 openbaar verkopen na de opgraving van de Romeinse weg en het inkorten van de tuin voor het behoud van een uitweg voor het PAM Velzeke.

Optie 2 : de woning Molenlos 2 openbaar verkopen in haar totaliteit en de aankoop van het volledige perceel landbouwgrond palende aan de woning Molenlos 4, teneinde een uitweg te voorzien voor het PAM Velzeke langs de Molenlos.

Optie 3: de woning Molenlos 2 openbaar verkopen in haar totaliteit, en de aankoop van een deel van het perceel landbouwgrond palende aan de woning Molenlos 4, teneinde een uitweg te voorzien voor het PAM Velzeke langs de Molenlos.

Op de vergadering van 25 augustus 2011 verklaarde de deputatie zich principieel akkoord met optie 2, de woning Molenlos 2 openbaar verkopen in haar totaliteit en de aankoop van het volledige perceel landbouwgrond palende aan de woning Molenlos 4 (Nano 1105993).

In 2013 kocht de Provincie echter de woning met grond gelegen te 9620 Zottegem, Doolbosweg 2 (Nano 1302645). Door deze aankoop is het PAM Velzeke ontsloten langs het noorden en is de aankoop van het volledige perceel landbouwgrond palende aan de woning Molenlos 4 (optie 2) niet langer nodig. Deze wending is enerzijds te wijten aan het feit dat de opportuniteit van de aankoop van Doolbosweg 2 zich voordeed en anderzijds aan het feit dat de eigenaars van de landbouwgrond palende aan de woning Molenlos 4 niet happig waren om te verkopen.

2.2 Voorstel openbare verkoop woning Molenlos 2

2.2.1. Verkoop Molenlos 2 conform optie 1 dringt zich op

Door de aankoop van Doolbosweg 2, is de aankoop van het volledige perceel landbouwgrond palende aan de woning Molenlos 4 (optie 2) niet langer nodig.

Het PAM Velzeke wenst op heden echter nog steeds een doorgang naar de Molenlos, aangezien deze voor de ontsluiting van het archeologiepark kan dienen (zie bijlage).

Bovendien is de Provincie op de woning Molenlos 2 een leegstandsheffing verschuldigd en is het door de Provincie op 12 juli 2018 ontvangen stedenbouwkundig attest slechts twee jaar geldig, waardoor een verkoop zich opdringt.

De dienst Patrimonium stelt daarom voor om voor optie 1 te kiezen en de woning Molenlos 2 na de opgraving van de Romeinse weg en mits het inkorten

./...

van de tuin voor het behoud van een uitweg voor het PAM Velzeke openbaar te verkopen.

2.2.2. Opgraving Romeinse weg (1^e voorwaarde van optie 1)

De opgraving van de Romeinse weg werd afgerond op 15 oktober 2013 (zie bijlage).

2.2.3. Inkorten van de tuin van Molenlos 2 (2^e voorwaarde van optie 1)

Voor het inkorten van de tuin moet de Provincie de aanbouw en de bijgebouwen van de woning Molenlos 2 slopen. De dienst Patrimonium heeft offertes opgevraagd voor de sloopwerken, maar ingevolge een wijziging van de toepasselijke wetgeving kon de dienst deze werken nog niet realiseren. De afronding van de sloopwerken wordt verwacht tegen de zomer van 2019.

Op 27 december 2017 diende de Provincie een aanvraag tot stedenbouwkundig attest in, met als voorwerp het splitsen van het perceel, het creëren van een bouwlot voor het oprichten van een eengezinswoning en het voorzien van een 4 meter brede toegangsstrook tot het PAM Velzeke. Op 12 juli 2018 ontving de Provincie hiervoor een positief stedenbouwkundig attest (zie bijlage).

Voor het opsplitsen van het perceel is geen verkavelingsvergunning nodig. Er is immers sprake van slecht één onbebouwde kavel, waardoor de opsplitsing niet onder de definitie van 'verkavelen' uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt.

Om de opsplitsing van het perceel te realiseren, diende de Provincie op 28 november 2018 een verzoek tot prekadastratie in. Op 4 december 2018 ontving de Provincie de bevestiging dat het perceel is opgesplitst in twee percelen:

- Lot 1: Zottegem, 9^e afdeling, sectie C, nr. 916 E 2 met een oppervlakte van 601 m²: ingekorte tuin en uitweg
- **Lot 2: Zottegem, 9^e afdeling, sectie C, nr. 916 F 2 met een oppervlakte van 343 m²: woning Molenlos 2 en resterende tuin**

2.2.4. Openbare verkoop

De openbare verkoop van de woning en de bijhorende grond Molenlos 2 (perceel nr. 916 F 2) zal volgens de algemene regel gebeuren onder leiding van een notaris en voor de minimale prijs van het schattingsverslag van 11 september 2018 opgesteld door landmeter-expert Willy De Rouck, met name 62 000,00 EUR (zie bijlage).

De dienst Patrimonium kan de notaris informatie leveren over de bouwkundige en technische eigenschappen van de woning en de grond, alsook over de stedenbouwkundige bestemming en mogelijkheden, zodat hij afdoende advies kan verlenen aan kandidaat-kopers, zonder echter aan de neutraliteit als ambtenaar te hoeven inboeten.

2.2.5 Voorkooprecht stad Zottegem

./...

Wegens leegstand is er een recht van voorkoop ten gunste van de stad Zottegem.

3. Besluit

Artikel 1

De deputatie wordt gemachtigd om de openbare verkoop verder af te handelen, onder leiding van een notaris, van de woning en de bijhorende grond gelegen te 9620 Zottegem, Molenlos 2, kadastraal gekend als Zottegem, 9^e afdeling, sectie C, nr. 916 F 2, voor minimum de prijs opgenomen in het schattingsverslag van 11 september 2018 opgesteld door landmeter-expert Willy De Rouck, met name 62 000,00 EUR.

Artikel 2

Alle notariskosten zijn ten laste van de koper, met uitzondering van de publiciteits- en de leveringskosten die ten laste zijn van de Provincie.

Artikel 3

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 4

De woning en de bijhorende grond worden gedesaffecteerd.

Artikel 5

De opbrengst van de verkoop wordt verrekend op 260200/07/0729/03.

Gent,

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen