



PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 26 april 2018
Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/6

Vastgoed. Heist-op-den-Berg. Provinciaal groendomein De Averegten. Noordelijke toegangsweg. Ruil. Goedkeuring.

Het provinciaal groendomein De Averegten is gelegen ten noorden van de kern van Heist-op-den-Berg en vervult een belangrijke rol als randstedelijk groengebied. Het domein is openbaar toegankelijk en heeft een bovenlokaal karakter. De bezoekers zijn veelal afkomstig uit het verstedelijkt gebied rond Heist-op-den-Berg, maar er komen ook vele bezoekers uit een straal van 20 km rond het domein.

De druk op het gebied is de laatste jaren sterk toegenomen. Hiermee hangt ook een toename van de vraag naar kwalitatieve ruimte voor zachte recreatie samen.

In zitting van 16 december 2010 keurde de provincieraad de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in het kader van de afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg incl. Mer-screening en veiligheidsrapport goed.

Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd ook een visie opgenomen voor het provinciaal domein de Averegten.

Om deze visie te concretiseren waren een aantal herbestemmingen nodig. Concreet gaat het over de inrichting van een nieuw dienstengebouw, omzetting van recreatie - landbouwzone naar bos- en parkgebied en het voorzien van onthaalinfrastructuur.

Om deze visie te vertalen is men gestart met de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Averegten".

Om de bereikbaarheid en uitstraling van het domein te verbeteren werden duidelijk herkenbare toegangspoorten voorzien met de nodige onthaalinfrastructuur en parkeergelegenheid.

De hoofdboort tot het gebied wordt voorzien in het zuiden, aansluitend op het stedelijk gebied. Hier bevinden zich ook de cafetaria, de speeltuin, de avonturenspeelplaats, de plantentuin en het nieuwe dienstgebouw met onthaalruimte.

Het PRUP voorziet echter ook een toegangspoort met parking aan de noordzijde van het terrein. Deze noordelijke poort is goed bereikbaar vanaf het hoger wegennet en zorgt ervoor dat de woonstraten die toegang geven tot de zuidelijke hoofdboort worden ontlast van bestemmingsverkeer voor De Averegten. Het bovenlokaal verkeer kan naar deze noordelijke parking worden afgeleid via de

Isschotweg. De druk op de woonwijken ten zuiden van het domein zal hierdoor sterk verminderen, zeker tijdens de topdagen (zondagen, evenementen).

Ter realisatie van dit PRUP kocht de Provincie in 2013 een hoeve met aanpalende gronden, de zogenaamde hoeve Serneels.

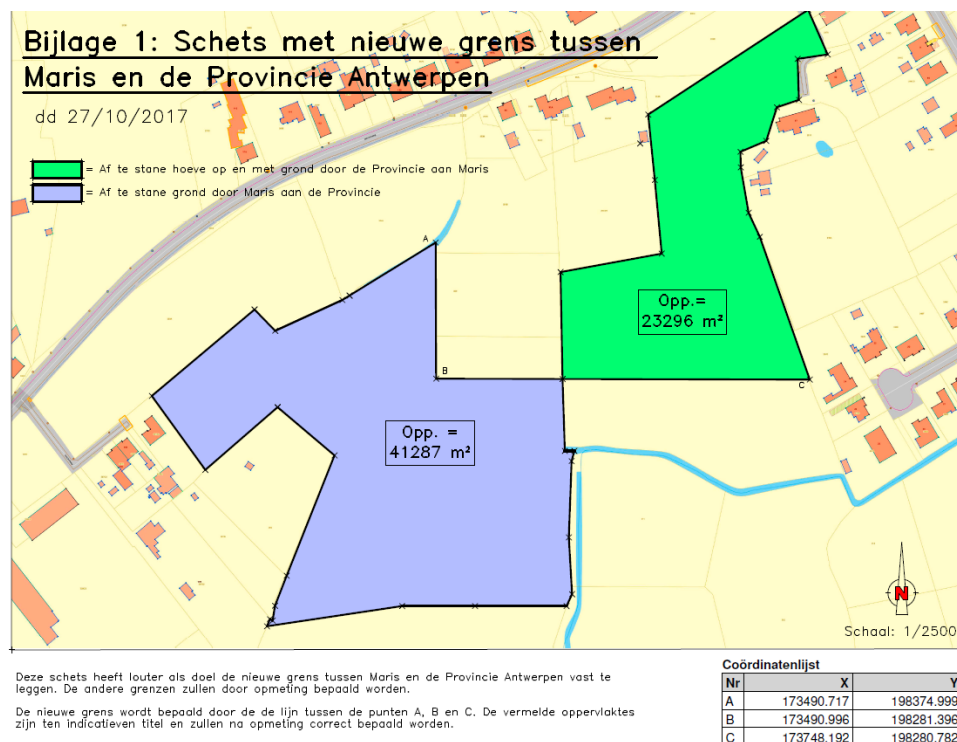
De provincie moest immers met het oog op de oprichting van dit nieuwe dienstengebouw met bijhorende parking aan De Avereften ongeveer 5 ha compensatiebebossing uitvoeren. Dit zou deels op deze gronden kunnen gebeuren. Tot slot zou het perceel 257 gebruikt kunnen worden voor extra bebossing waarvoor een subsidie kan bekomen worden van ANB voor een bedrag van 2,50 EUR/m² oftewel 27.400,00 EUR.

De opmaak van het PRUP Avereften en de daarmee gapaarde gaande herbestemmingen leidde echter tot veel bezwaren van omwonenden, onder meer van de familie Maris.

De familie Maris drong aan op een overleg met de directie van de Avereften. Het team Vastgoed werd hier eveneens op uitgenodigd. Tijdens dit overleg bleek dat er wel mogelijkheden waren om tot een akkoord te komen zodoende dat de familie Maris de goedkeuring van het PRUP niet zou blokkeren met tal van juridische procedures en de Provincie zou moeten overgaan tot een onteigening.

De familie Maris is immers eigenaar van veel percelen rondom de Avereften, en had interesse in de hoeve met gronden die de Provincie eerder van de familie Serneels had gekocht in het kader van de boscompensatie, zoals hier hoger aangehaald, zodat al snel de piste van een ruil naar voren werd geschoven. Deze ruil is een unieke kans en heeft een ongelofelijke meerwaarde voor het domein zoals blijkt uit onderstaand kaartje. Immers voor de hoeve had de Provincie geen bestemming en bovendien is de Avereften nu ook in het noorden één mooi geheel.

Te ruilen gronden:



Wat de boscompensatie betreft werd met ANB afgesproken dat deze ook gerealiseerd mocht worden op gronden van de heer Maris.

Op 22 juni 2017 stelde uw raad het PRUP 'Averegten' definitief vast en na lange onderhandelingen werd een akkoord bekomen waarbij de heer Maris de voormalige hoeve Serneels en het grootste deel van het omringende perceel 252d aankoopt, en op zijn beurt enkele naastliggende (delen van) percelen aan de provincie Antwerpen verkoopt. In totaal staat de provincie daarbij 23.295 m² grond af, en verwerft ze 41.287 m² grond. De provincie moet daartoe 195.693,00 EUR opleggen.

Dit akkoord wordt thans ter goedkeuring voorgelegd.

De grondprijzen zijn gebaseerd op 2 schattingsverslagen (van landmeter-expert Koen Vaes en van landmeter-expert Maurice De Hoef) waarvan de gemiddelde schattingsprijs werd genomen; dit op expliciete vraag van de eigenaar, die anders niet wenste te onderhandelen

De provinciale eigendommen - 23.295 m² gelegen in recreatiegebied - werden aldus geschat op 370.000,00 EUR of 15,88 EUR/m². De eigendommen van de heer Maris werden geschat op 529.950,00 EUR of 15,00 EUR/m² (voor 35.330 m² recreatiegebied) en op 35.743,00 EUR of 6,00 EUR/m² (voor 5.957 m² agrarisch gebied), hetzij samen 535.693,00 EUR.

Met de heer Maris werden een aantal bijzondere voorwaarden afgesproken die - met uitzondering van voorwaarden 2, 3 en 8 (omdat er bij het verlijden van de akte al aan voldaan zal zijn) - in de akte opgenomen zullen worden:

- 1) De provincie Antwerpen staat in voor de betaling van alle akte- en meetkosten.
- 2) De ruil gebeurt volgens de onder artikel 1 vermelde bedragen. Eventuele afwijkingen in de oppervlaktes die na opmeting bekend worden, geven geen aanleiding tot een herberekening van de afgesproken prijs. De prijs wordt met andere woorden forfaitair vastgelegd.
- 3) De provincie Antwerpen maakt een opmetingsplan op waarin de in de ruil betrokken percelen worden opgenomen. De exacte grenzen zijn afhankelijk van de bevindingen van de provinciale landmeter-expert. In het plan in bijlage wordt de nieuwe grens tussen de eigendommen van de provincie en de heer Maris bepaald door middel van de punten A, B en C. De lijn tussen deze punten zal de nieuwe grens vormen. Deze grenslijnen dienen nog verlengd te worden tot op de bestaande begrenzing van de percelen.
- 4) De provincie Antwerpen plaatst een nieuwe manshoge draadafsluiting tussen de punten A en B. Indien de provincie perceel 264a verwerft, dan zal een manshoge draadafsluiting geplaatst worden tussen punt A en de rooilijn op de Isschotweg. Als de parking wordt aangelegd, dan zal een groenscherm voorzien worden van minimaal 10 meter om inkijk onmogelijk te maken.
- 5) Het toegangspad dat wandelaars de kans moet geven het groendomein te bereiken wordt op minimaal 20 meter van de nieuwe perceelsgrens aangelegd. Tevens plant de provincie een dicht groenscherm van streekeigen struiken en bomen aan in deze zone van 20 meter zodat er vanuit het wandelpad geen inkijk mogelijk is. De provincie Antwerpen zal op de percelen die ze verwerft de komende 30 jaar geen constructies optrekken, met uitzondering van een klein gebouw voor sanitair op de nog aan te leggen parking, zijnde perceel 264a. Deze constructie heeft een oppervlakte van ongeveer 30 m². De aanleg van een parking wordt wel toegestaan.
- 6) De provincie Antwerpen zal de percelen eigendom van de heer Maris en kadastraal gekend als Heist-op-den-Berg, 2de afdeling, sectie C, nummers 261c/deel, 260/deel, 259a/deel, 254h2 en 252d/deel niet onteigenen.
- 7) De percelen kadastraal gekend als Heist-op-den-Berg, 2de afdeling, sectie C, nummers 261c/deel, 260/deel, 259a/deel en 254h2 blijven toegankelijk. Hiertoe wordt een recht van overgang voorzien op de nog aan te leggen parking indien perceel 264a verworven kan worden. De provincie Antwerpen

is akkoord dat de hoeve Serneels herbouwd kan worden op een andere plaats, zoals dit ook voorzien is in het voorlopig goedgekeurd PRUP. De concrete beoordeling van de aanvraag tot herbouwen moet op het moment van de aanvraag uiteraard beoordeeld worden door de gemeente Heist-op-den-Berg.

- 8) Partijen komen expliciet overeen dat het genot overgaat naar de verkrijgende partijen op het ogenblik dat de provincieraad deze ruil goedkeurt.
- 9) Eventuele verschuldigde registratierechten worden gedragen door de provincie Antwerpen.

De bodemattesten zijn blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet is voorzien in het budget.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 12 april 2018.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het PRUP 'Averegten', definitief vastgesteld door de provincieraad op 22 juni 2017;

Overwegend dat voor de aanleg van deze toegangsweg en parking een aantal grondaankopen nodig zijn;

Gelet op het 'aanbod van ruiling';

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 voor de aanleg van een noordelijke toegangsweg naar het provinciaal groendomein De Averegten in Hallaar, Heist-op-den-Berg, wordt machtiging verleend tot:

- de verkoop door de provincie Antwerpen van de hoeve Serneels met bijhorende grond, kadastraal gekend als Heist-op-den-Berg, 4de afdeling, sectie C, nummer 252d/deel, met een benaderende oppervlakte van 23.295 m² aan de heer Peter Maris tegen een bedrag van 370.000,00 EUR;
- de aankoop van de percelen kadastraal gekend als Heist-op-den-Berg, 4de afdeling, sectie C, nummers 261b/deel, 260/deel, 259a/deel, 258a, 308a, 305 en 304, met een gezamenlijke benaderende oppervlakte van 41.287 m², van de heer Peter Maris tegen een bedrag van 565.693,00 EUR;

volgens de bij het aanbod van ruiling bijgevoegde schets met de nieuwe grens tussen de eigendommen 'Maris' en Provincie', nog door de provinciale landmeter-expert uit te werken tot een geprekadastreerd opmetingsplan.

Artikel 2:

De Provincieraad keurt volgende bijzondere voorwaarden goed die in de akte opgenomen zullen worden:

- De provincie Antwerpen staat in voor de betaling van alle akte- en meetkosten.

- De provincie Antwerpen plaatst een nieuwe manshoge draadafsluiting tussen de punten A en B. Indien de provincie perceel 264a verwerft, dan zal een manshoge draadafsluiting geplaatst worden tussen punt A en de rooilijn op de Isschotweg. Als de parking wordt aangelegd, dan zal een groenscherm voorzien worden van minimaal 10 meter om inkijk onmogelijk te maken.
- Het toegangspad dat wandelaars de kans moet geven het groendomein te bereiken wordt op minimaal 20 meter van de nieuwe perceelsgrens aangelegd. Tevens plant de provincie een dicht groenscherm van streekeigen struiken en bomen aan in deze zone van 20 meter zodat er vanuit het wandelpad geen inkijk mogelijk is. De provincie Antwerpen zal op de percelen die ze verwerft de komende 30 jaar geen constructies optrekken, met uitzondering van een klein gebouw voor sanitair op de nog aan te leggen parking, zijnde perceel 264a. Deze constructie heeft een oppervlakte van ongeveer 30 m². De aanleg van een parking wordt wel toegestaan.
- De provincie Antwerpen zal de percelen eigendom van de heer Maris en kadastraal gekend als Heist-op-den-Berg, 2de afdeling, sectie C, nummers 261c/deel, 260/deel, 259a/deel, 254h2 en 252d/deel niet onteigenen.
- De percelen kadastraal gekend als Heist-op-den-Berg, 2de afdeling, sectie C, nummers 261c/deel, 260/deel, 259a/deel en 254h2 blijven toegankelijk. Hiertoe wordt een recht van overgang voorzien op de nog aan te leggen parking indien perceel 264a verworven kan worden. De provincie Antwerpen is akkoord dat de hoeve Serneels herbouwd kan worden op een andere plaats, zoals dit ook voorzien is in het voorlopig goedgekeurd PRUP. De concrete beoordeling van de aanvraag tot herbouwen moet op het moment van de aanvraag uiteraard beoordeeld worden door de gemeente Heist-op-den-Berg.
- Eventuele verschuldigde registratierechten worden gedragen door de provincie Antwerpen.