

Openbare vergadering van donderdag 28 november 2024

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Koen DEHAENE, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Isabel GAISBAUER, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

PODDEGEMSTRAAT - ONDERHANDSE VERKOOP VAN EEN GEDEELTE VAN HET PERCEEL KADAстраAL GEKEND ALS 2DE AFDELING - SECTIE D - NR. 299B - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 84 van het decreet lokaal bestuur 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het vast bureau van 21 oktober 2024 - Poddegemstraat - Onderhandse verkoop van een gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b: akkoord koper - Kennisname (BIJLAGE 6).
- Besluit van het vast bureau van 26 september 2022 - OCMW-perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b gelegen langs de Poddegemstraat - Kennisname opzeg van pacht (BIJLAGE 5).
- Besluit van het vast bureau van 16 september 2024 - Poddegemstraat - Verdelingsplan en schattingsverslag van 16 augustus 2024 betreffende het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b - Kennisname en standpuntbepaling met betrekking tot verkoop (BIJLAGE 1).
- Verdelingsplan van 16 augustus 2024 opgemaakt door studiebureau Meso bvba voor het opmeten van een grondstrook (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b) gelegen Poddegemstraat (M2409 0310 en BIJLAGE 2).
- Opmetingsplan van 22 augustus 2023 opgemaakt door studiebureau Meso bvba naar bestaande toestand met aanduiding van de grens tussen het agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter, conform het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van KB 7 maart 1977 (BIJLAGE 3).
- Schattingsverslag van 16 augustus 2024, opgemaakt door het studiebureau Meso bvba (M2409 0310 en BIJLAGE 4).

- Akkoord tot aankoop van de aanpalende eigenaar (M2409 2261).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het vast bureau heeft op 26 september 2022 kennis genomen van de opzeg van de pacht (conform artikel 40 van de pachtwetgeving) op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b langs de Poddegemstraat, ingaand op 1 januari 2023. Op heden is dit perceel pachtvrij en het niet-vergunde/zonevreemde garage(kot) werd reeds verwijderd door de gebruiker.

De aanpalende eigenaar had reeds op 21 april 2022 contact opgenomen om het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b te kunnen huren na beëindiging van de pacht. Hierop volgend werd op 28 november 2022 de vraag gesteld om een gedeelte te kunnen kopen.

In kader van deze aanvraag werd opdracht gegeven aan studiebureau Meso bvba tot opmaak van een opmetingsplan naar bestaande toestand met aanduiding van de grens tussen het agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter, conform het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van KB 7 maart 1977.

Hierop volgend heeft studiebureau Meso bvba het verdelingsplan van 16 augustus 2024 met betrekking tot de opmeting van een grondstrook (gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b) gelegen Poddegemstraat overgemaakt.

Een onderhandse verkoop, in afwijking van de principes van mededinging en transparantie en artikel 293 van het decreet lokaal bestuur, wordt hieronder gemotiveerd:

- Het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b werd al minstens sinds 1987 verpacht, maar de pacht werd in der minne beëindigd (met de erfgenamen) na het overlijden van de pachter in 2021.
- Het vast bureau heeft op heden geen intentie meer om dit perceel te verpachten, doch wel de intentie om op een gedeelte van dit perceel (en het aansluitende perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 298a) een veilige doorsteek te creëren tussen de Poddegemstraat over de Grote Kerkvoetweg naar de Veldkantstraat.
- Door de aanpalende eigenaar van het onroerend goed gelegen Poddegemstraat 122 te 1850 Grimbergen werd de vraag gesteld om een gedeelte te kunnen kopen. Uit het opmetingsplan van het studiebureau Meso bvba blijkt dat een strookje grond van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b gelegen is in woongebied van landelijk karakter.
- Wegens de inplanting van de woning ten opzichte van de Poddegemstraat heeft de eigenaar op heden geen ruimte tot parkeren op eigen terrein en thans wordt door deze eigenaar geparkeerd op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b en/of op straat.
- Vanuit ruimtelijk inzicht is het verdedigbaar om een strook van 84ca onderhands te verkopen aan de eigenaar van het onroerend goed gelegen Poddegemstraat 122 te 1850 Grimbergen. Deze eigenaar is ook de enige die een onmiddellijk nuttig gebruik kan hebben van een grondstrook dit perceel, dewelke ook een nuttige aanvulling kan betekenen voor zijn eigendom.

Motivatie van de verkoopprijs:

De verkoopprijs van het gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b gelegen in woongebied met landelijk karakter werd op 16 augustus 2024 door het studiebureau Meso bvba geschat op een minimaal bedrag van 129,00 euro per vierkante meter, en werd als volgt gemotiveerd:

"De gemiddelde eenheidswaarde van de vergelijkingspunten, zijnde 387,07 €/m², kan beschouwd worden als representatieve waarde voor een uitgeruste bouwgrond.

Echter hier betreft het een perceel dat omwille van zijn kenmerken (waaronder de ligging, afmetingen, enz.) op zich niet bouwrijp of bebouwbaar is. Hier gaat het in feite over een perceel tuingrond, weliswaar gelegen in woongebied.

Enkel voor de aanpalende eigenaar van het nr. 122, Poddegemstraat kan dit een nuttige aanvulling betekenen van zijn eigendom.

De gemiddelde eenheidswaarde van de vergelijkingspunten is dus geenszins toepasbaar op het te schatten deelperceel.

Gezien de kenmerken van het perceel, zoals hiervoor vermeld, kan een richtwaarde van 1/3 van de bouwgrondwaarde weerhouden worden, zijnde in dit geval 129,00 €/m².

Het vast bureau is evenwel van mening dat door een onderhandse verkoop van LOT 1 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024 een grote(re) meerwaarde wordt gecreëerd voor de eigenaar van het naastliggend perceel en legt de verkoopprijs voor het gedeelte van LOT 1 gelegen in woongebied in landelijk karakter vast op de geschatte gemiddelde eenheidswaarde van 387,07 euro per vierkante meter.

De verkoopprijs van het gedeelte van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b gelegen in agrarisch gebied werd op 16 augustus 2024 door het studiebureau Meso bvba geschat op een minimaal bedrag van 5,23 euro per vierkante meter.

Het vast bureau heeft op 16 september 2024 beslist om:

- kennis te nemen van het opmetingsplan van 22 augustus 2023 opgemaakt door studiebureau Meso bvba naar bestaande toestand met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 299b en 298a met aanduiding van de grens tussen het agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter, conform het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van KB 7 maart 1977;
- kennis te nemen van het verdelingsplan van 16 augustus 2024 opgemaakt door het studiebureau Meso bvba met betrekking tot de opmeting van een grondstrook (perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b) gelegen Poddegemstraat;
- kennis te nemen van het schattingsverslag 16 augustus 2024 opgemaakt door het studiebureau Meso bvba waarin de minimale verkoopwaarde van de grond gelegen in woongebied met landelijk karakter geschat werd op 129,00 euro per vierkante meter en deze van de landbouwgrond op 5,23 euro per vierkante meter.
- akkoord te gaan met een gemotiveerde onderhandse verkoop van LOT 1 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024, met een oppervlakte van 84ca (waarvan 63ca gelegen in woongebied met landelijk karakter en 21ca in agrarisch gebied), betreffende het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b, aan de aanpalende eigenaar van het onroerend goed gelegen Poddegemstraat 122 te 1850 Grimbergen;
- akkoord te gaan met een kosteloze grondafstand voor openbaar nut (en voor opname in de openbare wegenis), aan de gemeente Grimbergen, van LOT 2 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024, met een oppervlakte van 4ca;
- akkoord te gaan met de vaststelling van de verkoopprijs voor LOT 1 op een bedrag van 24.495,24 euro (63 m² x 387,07 euro/m² + 21 m² x 5,23 euro/m²).

Op 18 september 2024 (DOSSIERSTUK 1) werd aan de aanpalende eigenaar een voorstel geformuleerd tot (onderhandse) verkoop van LOT 1 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024 betreffende het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b.

De aanpalende eigenaar heeft op 11 oktober 2024 zijn akkoord gegeven tot aankoop van LOT 1 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024, met een oppervlakte van 84ca, aan een bedrag van 24.495,24 euro.

Het vast bureau heeft op 21 oktober 2024:

- kennis genomen van het akkoord van de aanpalende eigenaar met betrekking tot het voorstel tot onderhandse verkoop van LOT 1 van het verdelingsplan van

- 16 augustus 2024 houdende het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b, aan een bedrag van 24.495,24 euro en
- notariskantoor BOES-PRAET aangesteld voor de opmaak van het compromis en/of ontwerpakte.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om akkoord te gaan met:

- de gemotiveerde onderhandse verkoop van LOT 1 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024 houdende het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b langs de Poddegemstraat, aan een bedrag van 24.495,24 euro en
- een kosteloze grondafstand voor openbaar nut (en voor opname in de openbare wegenis), aan de gemeente Grimbergen, van LOT 2 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024, met een oppervlakte van 4ca.

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met de onderhandse verkoop van LOT 1 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024 houdende het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b langs de Poddegemstraat, aan een bedrag van 24.495,24 euro.

Art. 2.

De afwijking van de principes van mededinging en transparantie conform artikel 293 DLB als volgt te motiveren:

- het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b werd al minstens sinds 1987 verpacht, maar de pacht werd in der minne beëindigd (met de erfgenamen) na het overlijden van de pachter in 2021;
- het vast bureau heeft op heden geen intentie meer om dit perceel te verpachten, doch wel de intentie om op een gedeelte van dit perceel (en het aansluitende perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 298a) een veilige doorsteek te creëren tussen de Poddegemstraat over de Grote Kerkvoetweg naar de Veldkantstraat;
- door de aanpalende eigenaar van het onroerend goed gelegen Poddegemstraat 122 te 1850 Grimbergen werd de vraag gesteld om een gedeelte te kunnen kopen. Uit het opmetingsplan van het studiebureau Meso bvba blijkt dat een strookje grond van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b gelegen is in woongebied van landelijk karakter;
- wegens de inplanting van de woning ten opzichte van de Poddegemstraat heeft de eigenaar op heden geen ruimte tot parkeren op eigen terrein en thans wordt door deze eigenaar geparkeerd op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nr. 299b en/of op straat en
- vanuit ruimtelijk inzicht is het verdedigbaar om een strook van 84ca onderhands te verkopen aan de eigenaar van het onroerend goed gelegen Poddegemstraat 122 te 1850 Grimbergen. Deze eigenaar is ook de enige die een onmiddellijk nuttig gebruik kan hebben van een grondstrook dit perceel, dewelke ook een nuttige aanvulling kan betekenen voor zijn eigendom.

Art. 3.

Akkoord te gaan met een kosteloze grondafstand voor openbaar nut (en voor opname in de openbare wegenis), aan de gemeente Grimbergen, van LOT 2 van het verdelingsplan van 16 augustus 2024, met een oppervlakte van 4ca.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 16 december 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn