

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 oktober 2018 - Openbare zitting

Aanwezig:

Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Indrani Muyldermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden Erik Laga, algemeen directeur

25. VASTGOEDBELEID. Onderhandse aankoop van een perceel grond, gelegen aan de Hombekerkouter te Hombeek, ter plaatse gekend "Het Molenveld", gekadastreerd of gekadastreerd geweest 5de afdeling, sectie A, perceelnummer 0275/M P0000.

De beslissing wordt genomen met 29 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Jamel Ibrahim) en 6 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyldermans).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 09.03.2007: weigering verkavelingsvergunning Hombekerkouter afd 5, sectie A, nr 275 L, 276 Y en 277 S.
- 02.06.2017: stedenbouwkundig attest voor het ondertussen afgesplitste en hernummerde perceel Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M: positief voor bouwen eengezinswoning in open bebouwing.
- 25.01.2018: familie Van Steenwinkel verkoopt perceel Afd. 5 Sectie A nr 275/m onderhands als bouwgrond voor 300.000 euro.
- 23.02.2018: schrijven aan Notaris Van Noten, perceel Afd. 5 Sectie A nr 275/m: stedenbouwkundig attest wordt tegengesproken overeenkomstig art. 5.3.1 § 2 VCRO.
- 01.03.2018: ingebrekestelling door familie Van Steenwinkel.
- College 09.03.2018: besluit dat gelet op de goede ruimtelijke ordening het niet wenselijk is op het perceel Afd. 5 Sectie A nr 275/m te bouwen en geeft opdracht aan directeur Integraal Stedelijk Beleid, afdelingshoofd Omgeving en de Juridische Dienst om de familie Van Steenwinkel uit te nodigen voor een gesprek met het oog op een minnelijke regeling.
- 22.03.2018: gesprek met familie Van Steenwinkel.
- College 27.04.2018:
 - Geeft opdracht aan directeur Integraal Stedelijk Beleid, afdelingshoofd Omgeving en de Juridische Dienst om verder ter onderhandelen met de familie Van Steenwinkel over een minnelijke regeling waarbij het perceel Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M wordt aangekocht door de Stad;
 - Geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om een schatting aan te vragen van het perceel Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M.
- College 08.06.2018:

- Beslist notaris Marc De Backer te Mechelen, te gelasten met de afhandeling van de minnelijke aankoop door de stad.
- Neemt kennis van het mondeling akkoord van de Familie Van Steenwinkel met een verkoop van het perceel Hombekerkouter, aan de Stad, voor de prijs van 250.000 euro.
- 29.06.2018: stad ontvangt het schattingsverslag.
- College 12.10.2018 – punt 30: verwijst ontwerp van aankoopakte voor goedkeuring naar gemeenteraad.

Feiten en context

De verkavelingsvergunning m.b.t. de percelen Hombekerkouter afd 5, sectie A, nr 275 L, 276 Y en 277 S, werd in 2007 geweigerd teneinde het zicht op de aanpalende "Villa Gabrielle" en de bijhorende boomgaard te vrijwaren, zodat deze beeldbepalende schakel uit de dorpsstructuur niet verloren gaat, en het landhuis niet van een waardevolle landmark herleid wordt tot een huis in de rij.

De site van "Villa Gabrielle" wordt beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied.

De aanvraag van het stedenbouwkundig attest in 2017 had echter enkel betrekking op het ondertussen afgesplitste/hernummerde perceel Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M. Ten gevolge van een materiële vergissing was, na de afsplitsing/hernummering van het perceel Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M, de weigering van de verkavelingsvergunning uit 2007, niet meer gelinkt aan dit perceel, en werd een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing. Om deze reden werden de eigenaars van het perceel Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M voor de jaren 2015 en 2016 ook belast op dit niet bebouwd perceel. Op 25.01.2018 heeft de familie Van Steenwinkel met betrekking tot het perceel, Hombekerkouter Afd 5, Sectie A, nr 275 M, als bouwgrond, een onderhandse verkoopsovereenkomst (compromis) gesloten met kandidaat-kopers voor de prijs van 300.000 euro.

De eigenaar van "Villa Gabrielle", die een recht van voorkoop had op betreffend perceel en om deze reden van de verkoop op de hoogte werd gebracht, heeft geïnformeerd bij de Stadsdiensten naar de wijziging i.v.m. de mogelijkheid tot bebouwing, waardoor de materiële vergissing aan het licht is gekomen.

Op 22.03.2018 is er een gesprek geweest met 2 leden van de Familie Van Steenwinkel (er zijn in totaal 19 mede-eigenaars van het perceel). Zij hebben duidelijk laten verstaan dat zij een gerechtelijke procedure gaan opstarten indien er geen minnelijke regeling kan worden bereikt. Zij begroten hun schade op ± 250.000 euro, zijnde 300.000 euro (de verkoopprijs als bouwgrond die in de compromis was overeengekomen) min de waarde van het perceel als landbouwgrond (ongeveer 50.000 euro).

Na gesprekken tussen stad en eigenaars, kwam men tot een mondeling akkoord vanwege de familie Van Steenwinkel voor minnelijke verkoop aan de stad voor de prijs van € 250.000,00.

De verkoopscompromis tussen de familie Van Steenwinkel en de kandidaat-kopers voor dit perceel grond werd ondertussen minnelijk beëindigd.

Uit het schattingsverslag blijkt dat de waarde voor dit perceel grond geschat wordt op € 300.000,00.

Juridische grond

Artikel 43 § 2, 12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen (o.a. verwerving van onroerend goed).

Argumentatie

Vermits de onderhandelingen in positieve zin verlopen zijn en de compromis tussen Van Steenwinkel en de kandidaat-kopers minnelijk beëindigd werd, werd gestart met de procedure tot onderhandse aankoop van het perceel 5^{de} Afdeling, sectie A, nummer 275/M.

De onderhandse koopovereenkomst wordt nu voor goedkeuring voorgelegd. De verkopers meldden via hun notaris (Honinckx) dat zij met de voorwaarden in dit ontwerp akkoord gaan.

Belangrijkste bepalingen:

- Aankoopprijs: € 250.000,00
- De verkoper (*familie Van Steenwinkel*) vestigt bij huidige verkoopovereenkomst een eeuwigdurende erfdienstbaarheid non aedificandi ten laste van het hier verkocht goed (perceel 275/M). Dit goed is lijdend erf en mag dus niet worden bebouwd. Heersend erf van deze erfdienstbaarheid is het naastgelegen openbaar domein. Het feit dat het perceel ingevolge het schrijven van 23 februari 2018 (*brief van de stad aan notaris Van Noten*) niet bebouwbaar is, is een reden voor de verkoper om huidige transactie te sluiten. De verkoper wenst dan ook niet dat erin de toekomst wel op dit goed kan worden gebouwd.
- Onderhandse verkoop geschiedt onder opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van recht van voorkoop door de eigenaars van Hombekerkouter 113. Dit recht van voorkoop moet worden uitgeoefend binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de ter kennisgeving per aangetekend schrijven. Dit recht van voorkoop werd verleend bij notariële akte, verleden op 6 mei 2010 voor notaris Filip Holvoet te Antwerpen met mededirectie van notaris Marcel Leemans te Mechelen.
- De aankoop door de stad gebeurt voor openbaar nut, dit met het oog op het behoud van het groen en open karakter van dit gebied, typerend voor een landelijk dorp als Hombeek.

Financiële gevolgen

In BW1 werd op raming 2018002818 – budgetsleutel 2018/2200000/50/0620/01 – een budget van € 300.000,00 voor deze aankoop voorzien.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de overeenkomst houdende de onderhandse aankoop door de stad tegen de familie Van Steenwinkel van een perceel grond, gelegen aan de Hombekerkouter, ter plaatse gekend "Het Molenveld", gekadastreerd of gekadastreerd geweest 5^{de} afdeling, sectie A, nummer 0275/M P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van 1.479 m².

(bijlage)

Artikel 2

De aankoop door de stad gebeurt voor openbaar nut, dit met het oog op het behoud van het groen en open karakter van dit gebied, typerend voor een landelijk dorp als Hombeek.

Artikel 3

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en algemeen directeur om de authentieke "akte van overdracht van onroerend goed" te ondertekenen namens de stad Mechelen en ontslaat de hypotheekbewaarder van de verplichting inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van voormelde akte van overdracht.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 26 oktober 2018


Christiaan Backx
voorzitter

