

GEMEENTERAAD

Zitting van 4 mei 2026

Besluit

Samenstelling:

Aanwezig:

Tchantra Van De Walle, raadslid-voorzitter (N-VA); Lieven Dehandschutter, burgemeester (N-VA); Kris Van der Coelden, schepen (Vooruit); Peter Buysrogge, schepen (N-VA); Ghizlane Benabdellah, schepen (Vooruit); Carl Hanssens, schepen (N-VA); Kristof Van Gansen, schepen (CD&V); Filip Baeyens, schepen (N-VA); Maxime Callaert, schepen (N-VA); Adelheid Van Hauwermeiren, raadslid (Vooruit); Jos De Meyer, raadslid (CD&V); Gaspard Van Peteghem, raadslid (Vooruit); Frans Wymeersch, raadslid (Onafhankelijk); Roland Pannecoucke, raadslid (Vlaams Belang); Sofie Heyrman, raadslid (Groen); Ilse Bats, raadslid (Vooruit); Bart De Bruyne, raadslid (Groen); Veerle De Beule, raadslid (N-VA); Hasan Bilici, raadslid (Vooruit); Jan Snellings, raadslid (Vlaams Belang); Aster Baeck, raadslid (Groen); Wouter Van Bellingen, raadslid (Vooruit); Anneke Luyckx, raadslid (Vlaams Belang); Annemie Charlier, raadslid (N-VA); Koen De Smet, raadslid (N-VA); Christine Meert, raadslid (N-VA); Chris Wauman, raadslid (PVDA); Steve Vonck, raadslid (Vooruit); Conner Rousseau, raadslid (Vooruit); Filip Brusselmans, raadslid (Vlaams Belang); Stefanie Van Stappen, raadslid (N-VA); Sara Weemaes, raadslid (CD&V); Melina De Pelsmaeker, raadslid (N-VA); Pieter-Jan Volkaert, raadslid (N-VA); Isaura De Maesschalck, raadslid (Onafhankelijk); Tommy Vaerewijck, raadslid (Vooruit); Karmen De Munck, raadslid (N-VA); Elke Van Bogaert, raadslid (Vooruit); Jessica Van Daele, raadslid (Vlaams Belang); Yente Syvertsen, raadslid (Vooruit); Johan Verhulst, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Saloua El Moussaoui, raadslid (CD&V); Ann Wielandt, raadslid (Vlaams Belang); Dorothy De Beule, raadslid (Vlaams Belang); Tarik Van Ballaer, adjunct-algemeen directeur

22 2026_GR_00127 Zakelijke rechten: doorverkoop woning Klapperbeekstraat: goedkeuring

Behandelende cluster - dienst

Ondersteuning & staf - Patrimonium

Bondige toelichting

Stad Sint-Niklaas werd op 7 april 2025 eigenaar van de hoeve en achterliggende landbouwpercelen, Klapperbeekstraat 68, 9100 Sint-Niklaas, met als doel de realisatie van een trage weg en doorverkoop van de resterende delen. De resterende landbouwpercelen werden

intussen reeds doorverkocht.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om akkoord te gaan met de doorverkoop van de woning en om de verkoopsvoorwaarden vast te stellen.

Juridische grond

Decreet lokaal bestuur, artikelen 40 en 41.

Argumentatie

De woning kadastraal gekend 6de afdeling, sectie B, nummers 159H4 en deel van 158F werd op 7 april 2025 eigendom van de stad Sint-Niklaas als onderdeel van de aangekochte hoeve Klapperbeekstraat 68, 9100 Sint-Niklaas. Deze hoeve werd per opbod verkocht via Biddit en aangekocht door de stad aan 450.000 EUR.

In de startnota van het in opmaak zijnde rup Bolleakker werd namelijk indicatief een trage weg aangeduid tussen de Klapperbeekstraat en Godschalksweg. De aankoop van de hoeve bood een uitzonderlijke opportuniteit voor de stad voor de aanleg van deze trage verbinding. Noch de woning, noch de bijhorende landbouwgronden zijn echter nodig om het project te realiseren en werden dus voorzien om te worden doorverkocht teneinde de investering zoveel mogelijk terug te verdienen. De landbouwpercelen werden intussen reeds doorverkocht aan 145.000 EUR en zullen worden ingericht als weiland.

Voor de doorverkoop van de woning moest eerst de vervallen schuur op het perceel gesloopt worden. Tussen de woning op de linkerperceelsgrens van de hoeve en de vervallen schuur op de rechterperceelsgrens liep namelijk een eeuwigdurend recht van uitweg ten voordele van het niet in deze verkoop inbegrepen achterliggende landbouwperceel 176. Het gaat om een private uitweg volgens de benodigde gangbare breedte, thans 4 meter (ingevolge akte verleden voor notaris Van Raemdonck, 9120 Beveren, op 10 mei 1976). Door de sloop van de schuur (uitgevoerd in november 2025) kan deze uitweg verlegd worden op de rechterperceelsgrens van Klapperbeekstraat 68, waardoor een volwaardig woonperceel kan worden afgesplitst en doorverkocht.

Dit recht van uitweg zal tot aan de doorverkochte landbouwpercelen gelijk lopen met de realiseren trage weg maar zal in praktijk zelden gebruikt worden door de pachter van perceel 176 en dus slechts aan een beperkt landbouwverkeer worden blootgesteld.

Er werd door erkend Landmeetkantoor Van Eester, 2531 Vremde, een ontwerp-opmetingsplan afgeleverd. Bij een straatbreedte van het woonkavel van 10,50 meter bedraagt de door te verkopen oppervlakte van het woonkavel 787 m². De oppervlakte van het woonkavel werd afgetoetst met afdeling Vergunnen en handhaven.

De woning kreeg op 24 april 2024 energielabel F. Dit perceel ligt buiten de afbakening van het regionaal stedelijk gebied en dus in het buitengebied. Op deze locatie zijn geen meergezinswoningen mogelijk. Op 19 maart 2026 werd het schattingsverslag afgeleverd door Landmeetkantoor Van Eester, 2531 Vremde, waarin de woning geschat wordt op 310.000 EUR. Aangezien de huidige achterbouw van de woning dieper en hoger is dan gebruikelijk, en gezien de slechte staat, energie-prestatie en indeling van de woning werd ook bekeken of de verplichting 'sloop en heropbouw van een nieuwbouwwoning' zou kunnen worden opgelegd als verkoopsvoorwaarde. Als deze voorwaarde zou worden opgelegd daalt de schattingsprijs naar 178.000 EUR.

Bijgevolg wordt gevraagd de verkoopsvoorwaarden als volgt vast te stellen:

- voorwerp: woning Klapperbeekstraat 68, kadastraal gekend 6de afdeling, sectie B, nummers 159H4 en deel van 158F;
- oppervlakte: ongeveer 787 m²;
- procedure: open veiling via online openbare verkoop ('Biddit');
- minimum bedrag voor toewijzing: 310.000 EUR.

Indien het hoogste bod bij de openbare verkoop lager is dan de schattingsprijs, dan zal het lot niet toegewezen kunnen worden. Aangezien de mededinging op dat moment voldoende gespeeld heeft, wordt voorgesteld in dat geval over te schakelen op de onderhandse verkoopprocedure waarbij het goed te koop gesteld en verkocht zal worden aan minimum de schattingsprijs van 310.000 EUR.

De bekendmaking zal minimaal gebeuren via publicatie in De Zondag, op de meest courante immo-websites en op de website van de stad. Er zal ook een verkoopsbord geplaatst worden op het perceel. De website 'biddit.be' zorgt voor bijkomende publiciteit.

Tussen het door te verkopen woonkavel en de trage weg is er dan nog een restperceel aansluitend bij de trage weg en gelegen rechts en achter het woonkavel, waar een portaal van het bolleakkergebied zou kunnen worden voorzien. Op dit restperceel staan ook enkele waardevolle bomen. Een schets hoe die inkomzone eruit zou kunnen zien werd bij wijze van voorbeeld toegevoegd aan deze nota. Dit dient echter nog uitgewerkt te worden. Uit een voorlopige kostenraming blijkt dat hiervoor een 75.000 EUR voorzien zou moeten worden (55.000 EUR inclusief btw, opruimkosten, grondverzet en rooien groen in functie van openheid).

Adviezen

Ruimtelijke planning: Gunstig advies.

De dienst ruimtelijke planning werd actief betrokken bij dit dossier gezien dit perceel grenst aan het rup Bolleakkergebied in opmaak. Het is immers de intentie om via een naastliggende te voorziene trage weg het bolleakkergebied te ontsluiten richting Godschalkwegel. Daarnaast zal deze trage weg ook dienst doen als ontsluiting naar achterliggende landbouwpercelen. Dankzij de aankoop van dit perceel in 2025 is er ook de mogelijkheid om een portaalbosje, natuurlijk onthaalparkje te voorzien en dit op te nemen in het rup. Het perceel dat de stad wenst door te verkopen, hoeft geen deel uit te maken van het rup Bolleakkergebied. Er blijft nog voldoende ruimte over om de gewenste trage weg te realiseren evenals voor het portaalbosje.

Natuur: Gunstig advies.

De natuurdienst werd actief betrokken bij dit dossier. Met name wat overblijft van het perceel na doorverkoop van de woning inclusief tuin, heeft veel potentieel als representatief natuurrijk onthaalparkje naar de rest van het bolleakkergebied landschap. Het rup dat in opmaak is zal hier dan ook rekening mee houden. De natuurdienst maakte een ontwerpschets voor het parkje, waarvan het voor de door te verkopen woning vooral van belang is dat ze de kans krijgen om een tuinpoort als toegang te voorzien als het park gerealiseerd wordt. De perceelsgrens tussen tuin en park zien we volledig ingegroend met een inheemse gemengde haag maar die kan volledig/grotendeels langs de zijde van het park aangeplant worden. Er staan waardevolle bomen in de tuin, waarvan we het behoud aanmoedigen.

Vergunnen/Stedenbouw: Gunstig advies.

De afmetingen van de woonkavel laten een bebouwing toe die past in de omgeving.

Projecten gebouwen: Gunstig advies.

De oude schuur werd gesloopt in functie van het realiseren van de trage weg. De woning verdwijnt bij voorkeur zo snel mogelijk weer uit ons stedelijk patrimonium.

Visum

Visum verleend: Deze verkoop is voorzien op MJP300631 - doorverkopen site Klapperbeekstraat 68, 9100 Sint-Niklaas.

Besluit

De gemeenteraad beslist:

met 36 stemmen voor (N-VA, Vooruit, CD&V, Vlaams Belang, Frans Wymeersch en Isaura De Maesschalck en 4 onthoudingen (Groen en PVDA)

Artikel 1

de verkoopsvoorwaarden betreffende de verkoop van de woning Klapperbeekstraat 68, 9100 Sint-Niklaas, als volgt vast te stellen:

- voorwerp: woning en tuin, kadastraal gekend 6de afdeling, sectie B, nummers 159H4 en deel van 158F;
- oppervlakte: 787 m²;
- procedure: open veiling via online openbare verkoop (Biddit);
- minimum bedrag voor toewijzing: 310.000 EUR.

Artikel 2

over te schakelen op de onderhandse verkoopprocedure indien het goed vermeld in artikel 1 niet toegewezen kan worden op de openbare verkoop. Hierbij wordt het goed te koop gesteld en verkocht aan minimum de schattingsprijs.

Artikel 3

de verkoophoudende notaris, die door de stad zal worden aangesteld, te machtigen het goed toe te wijzen aan de hoogste bieder op voorwaarde dat de schattingsprijs behaald is.

Artikel 4

machtiging te verlenen tot ondertekening van de notariële akte, aan de algemeen directeur en de burgemeester of een door hem aangeduid lid van het college van burgemeester en schepenen.

Bijlagen

20260319_schattingsverslag_woning

20260217_schets_inkomzone

20260313_opmetingsplan

Kostenraming ontwerp schets onthaalparkje Bolleakker

Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large 'J' and 'V' intertwined.

Johan Verhulst
algemeen directeur

A handwritten signature in black ink that reads 'Van De Walle' in a cursive script.

Tchantra Van De Walle
raadslid-voorzitter