

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00513

Onderwerp:

Sluiten van een opstalovereenkomst voor 3 loten onroerend goed gelegen te Gent aan en nabij de Mijnhoutkaai - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met De Vlaamse Waterweg nv, met maatschappelijke zetel Havenlaan 44 te 3500 Hasselt, tot het in opstal nemen door de Stad van onroerend goed gelegen te Gent nabij de Mijnhoutkaai voor de duur/periode van 20 jaar voor de inrichting door de Stad van een moeras- en strandzone als onderdeel van het wijkpark rondom het Houtdok.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Bijgevoegde bijlage(n):

- onderhandse opstalovereenkomst
- opmetingsplan Mijnhoutkaai (informatief)

MOTIVERING

In het kader van het stadsontwikkelingsproject 'Oude Dokken', met realisatie van diverse woonentiteiten, zal er ten behoeve hiervan en tevens ten behoeve van de aanpalende wijk van Muide-Meulestede een nieuw park, het Houtdokpark genoemd, gecreëerd worden.

Een deel van dit Houtdokpark ligt op eigendom van De Vlaamse Waterweg nv, met maatschappelijke zetel Havenlaan 44 te 3500 Hasselt.

Deze zone bestond vroeger uit water maar werd bij de kaaimuurrenovatie in 2015-2016 gedempt, met het oog op het creëren van groene oevers op het water.

Er is afgesproken met De Vlaamse Waterweg nv dat de Stad dit gedempte deel mag aanleggen als strand- en moeraszone en beheren als onderdeel van het park.

Hiertoe werd een opstalovereenkomst opgemaakt, begrijpende 3 percelen grond gelegen te Gent aan en nabij de Mijnhoutkaai, kadastraal bekend 1ste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein, zonder nummer, met een gemeten oppervlakte van 3.822,33 m² (lot 1), 367,77 m² (lot 2) en 194,53 m² (lot 3).

De heer hypotheekbewaarder wordt ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de opstalakte.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met de Vlaamse Waterweg nv, met maatschappelijke zetel Havenlaan 44 te 3500 Hasselt, tot het vestigen van een recht van opstal ten voordele van de Stad Gent voor de duur van 20 jaar, ingaande de eerste van de maand volgend op het verlijden van de authentiek akte, met betrekking tot 3 percelen grond gelegen te Gent aan en nabij de Mijnhoutkaai, kadastraal bekend 1ste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein, zonder nummer, met een gemeten oppervlakte van 3.822,33 m² (lot 1), 367,77 m² (lot 2) en 194,53 m² (lot 3).

Artikel 2:

De heer hypotheekbewaarder wordt ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de opstalakte.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- onderhandse opstalovereenkomst

ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST MOERAS- EN STRANDZONE HOUTDOK

Tussen de partijen:

1) De Vlaamse Waterweg nv, publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap, naamloze vennootschap van publiek recht, met maatschappelijke zetel Havenlaan 44 te 3500 Hasselt, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder het nummer 0216.173.309 en BTW plichtig onder het nummer BE 216.173.309, vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Krista Maes, operationeel directeur,
- b) Mevrouw Agnes Peil, afdelingshoofd,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**De Vlaamse Waterweg**" of "**de Opstalgever**",

en

2) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

- c) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- d) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

In uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de opstalhouder**",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Binnen het kader van het stadsvernieuwingsproject "Oude Dokken" is de Stad samen met sogent bezig met de herontwikkeling van deze zone zodoende een nieuw, volwaardig en geïntegreerd stadsdeel te creëren.

In het kader van deze herontwikkeling, en als gevolg van de kaaimuurwerken ter hoogte van het Houtdok, ontstond de opportuniteit om een moeras- en strandzone in te richten op de kop van het Houtdok.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

II. OVEREENKOMST

De opstalgever geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Stad Gent - eerste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Mijnhoutkaai (lot 1) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, eerste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van achtendertig are tweeëntwintig centiare drieëndertig decimilliare (3822,33 m²);

Stad Gent - eerste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Mijnhoutkaai (lot 2) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, eerste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van drie are zevenenzestig centiare zevenenzeventig decimilliare (367,77 m²);

Stad Gent - eerste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Mijnhoutkaai (lot 3) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, eerste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van een are vierennegentig centiare drieënvijftig decimilliare (194,53 m²);

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 24 maart 2016 door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Partijen gaan uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van mevrouw Marijke Brondeel als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

De opstalgever verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De opstalhouder verklaart het hiervoor beschreven goed voldoende te kennen en er geen nadere bijschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven voor de inrichting door de Stad van een moeras- en strandzone als onderdeel van het wijkpark rondom het Houtdok. Deze moeras- en strandzone heeft een publiek karakter en zal niet commercieel worden uitgebaat.

De opstalhouder verbindt zich ertoe de bestemming te eerbiedigen. De opstalhouder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de opstalgever. Bij bestemmingswijziging zal een nieuwe overeenkomst tussen Partijen worden opgemaakt.

Artikel 2 – STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De opstalhouder verklaart de in opstal gegeven goederen bezichtigd te hebben, de in opstal gegeven goederen te kennen om akkoord te gaan met de staat waarin ze zich bevinden en ze als zodanig te aanvaarden.

De goederen worden in opstal gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De opstalhouder heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De opstalgever verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd

De opstalhouder zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de bestemming.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

De opstalgever zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éénzijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

3. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

Artikel 3 – DUUR VAN HET OPSTALRECHT

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 20 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding toegekend vanaf de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door de gemeenteraad van Stad Gent en door de operationeel directeur van De Vlaamse Waterweg.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de opstalhouder ter wille te zijn.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de opstalgever, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de opstalgever enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd. Tenzij partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd of verlengd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - OPSTALVERGOEDING

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet. De Stad verklaart dat het vestigen van het opstalrecht gebeurt in het kader van de inrichting door de Stad van een moeras- en strandzone als onderdeel van het wijkpark rondom het Houtdok.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - WERKEN

De opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om enige bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de opstalgever voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder in het kader van zijn opstalrecht toegestaan om ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

Artikel 6 - WAARBORG

Er dient geen waarborg te worden gesteld.

Artikel 7 - NUTSVOORZIENINGEN

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit, gas, telefoon, e.a., zijn ten laste van de opstalhouder.

Artikel 8 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De opstalhouder zal de in opstal gegeven goederen verhogen teneinde de moeras- en strandzone te kunnen aanleggen.

De opstalhouder verbindt zich ertoe de in opstal gegeven goederen bij het einde van onderhavige overeenkomst in goede staat van onderhoud achter te laten zonder de plicht ze te herstellen in oorspronkelijke toestand.

De opstalhouder verbindt zich ertoe de in opstal gegeven goederen in alle opzichten als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en te (laten) gebruiken.

De opstalhouder zal alle herstellingen nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming op diens kosten verrichten.

Uitgesloten van deze verplichting tot onderhoud en herstellingen zijn de aangelegde en gerestaureerde kaaimuren en damwand, tenzij de herstellingen en onderhoudswerken noodzakelijk zijn door fout van de opstalhouder of door werken uitgevoerd in opdracht van de opstalhouder.

De opstalhouder is verplicht zonder schadevergoeding, de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken aan de aangelegde en gerestaureerde kaaimuren en damwand die noodzakelijk zouden blijken gedurende de loop van deze overeenkomst, te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen. De opstalgever zal hiertoe voorafgaand de aan uitvoering van de werken de opstalhouder op de hoogte brengen en dit minstens 1 maand voor het uitvoeren van de werken.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de opstalhouder worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan de goederen en aan de opstalgever blijven, tenzij partijen anders overeenkomen.

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de in opstal gegeven goederen, of als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van de uitgeoefende activiteiten door de opstalhouder, zijn ten laste van de opstalhouder.

De opstalgever verbindt zich ertoe het genot van de in opstal gegeven goederen te leveren, alsook de herstellingen te doen die nodig blijken, behalve deze die ten laste zijn van de Stad Gent.

Artikel 9 – AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

De opstalgever kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen of om het even welke schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zou zijn aan het gebruik van de in opstal gegeven goederen ongeacht of deze aanspraken gebaseerd zijn op aansprakelijkheid wegens fout of foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 BW (abnormale burenhinder).

Artikel 10 - ONTEIGENING

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de opstalgever doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

Artikel 11 – OVERDRACHT – VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

De opstalhouder kan zijn recht van opstal niet overdragen noch andere zakelijke rechten vestigen op de in opstal gegeven goederen..

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de opstalgever gemeld worden. Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

Artikel 12 – HYPOTHEEK

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

Algemene bepalingen

Artikel 13 - BODEMATTEST

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst bodemattesten heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust.

De inhoud van de attesten, afgeleverd door OVAM op 26 april 2018 luidt als volgt :

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling: 44021 Gent eerste afdeling

straat + nr.: Mijnhoutkaai

sectie: A

nummer: geen gegevens beschikbaar, zie plan in bijlage

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris
3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De opstalgever verklaart tevens dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan de attesten.

De opstalgever bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Artikel 14 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

- a) Dat er voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt ;
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannenregister "zone voor kaaien" is;
- d) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- e) dat op een deel van het onroerend goed een voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten: een deel van het onroerend goed is gelegen in een gebied, in Vlaanderen en bepaald door de Vlaamse regering, waarbinnen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied een voorkooprecht kunnen uitoefenen op percelen, bestemd voor woningbouw, krachtens het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 (BS 19 augustus 1998);
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 4 mei 2018 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

De opstalgever verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Artikel 15 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

De opstalgever verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

Artikel 16 - VOORKOOPRECHT

De opstalgever verklaart de Stad bij de verkoop van het goed of een deel ervan, een voorkooprecht toe te kennen.

De instrumenterende notaris zal de Stad hiertoe per aangetekend schrijven, de met de derde koper gesloten verkoopovereenkomst, onder alle lasten en voorwaarden, aanbieden, en dit binnen de 30 kalenderdagen na de ondertekening ervan.

De Stad zal hierop binnen de 60 kalenderdagen na de ontvangst ervan per aangetekend schrijven de notaris in kennis brengen over het al dan niet uitoefenen van het aangeboden recht.

Artikel 17– SPLITSBAARHEID

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

Artikel 18 – AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht aangesteld: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27.

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

Artikel 19 – GESCHILLEN

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

Artikel 20 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

Artikel 21 - SLOTBEPALINGEN

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Stad. Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen (of openbaar) nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

Opgemaakt te Gent, op, in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, alsook één bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben
Opgemaakt en verleden te Gent op

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor De Vlaamse Waterweg,

Krista Maes
operationeel directeur

ir. Agnes Peil
afdelingshoofd

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van 21
februari 2017

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

