

**OM REDEN VAN OPENBAAR NUT VRIJ VAN REGISTRATIERECHTEN  
EN RECHT OP GESCHRIFTEN**

Ref :SP/2150033

In het jaar tweeduizend zeventien, op twee mei.

Voor Ons, Meester Niek Van der Straeten, geassocieerd notaris te Destelbergen, houder der minuut dezer, en Meester Christophe Blindeman, geassocieerd notaris in de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De Groo, Blindeman, Van Belle, Parmentier & Van Oost, Geassocieerde Notarissen", met zetel te Gent, Kouter 27.

**VERSCIJNEN :**

**"STAD GENT"**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van , welk besluit werd overgemaakt via het digitaal loket aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op 2017 en, zo blijkt uit het verstrijken van de termijnen daartoe, niet het voorwerp is van enige schorsing of vernietiging, zoals de voormelde vertegenwoordigers van deze partij mij, notaris, bevestigd hebben. Ondernemingsnummer 0207.451.227.

Vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen voor wie hier handelen:

a) mevrouw DE REGGE Martine Bertina, (delegatiebesluit van 16 juni 2014), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, [Identiteitskaart nummer: 592-2110412-64; Rijksregister nummer: 57.02.17-022.97] wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149.

b) de heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, Adjunct-Stadssecretaris, [Identiteitskaart nummer: 592-2139196-39; Rijksregister nummer: 58.06.21-441.92] wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Hierna onveranderlijk genoemd de "overdrager" of "de Stad".

Welke bij deze verklaart over te dragen en af te staan onder de gewone rechtsvoorwaarden en voor vrij van alle voorrechten en hypotheken,

Aan en ten behoeve van :

**"STADSONTWIKKELING GENT"**, in het kort "**sogent**", autonoom gemeentebedrijf, BTW BE0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, RPR Gent, opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en

goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur de dato 27 juni 2012, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift gehecht is gebleven aan vorenvermelde akte overdracht van onroerende goederen verleden voor geassocieerd notaris Christophe Blindeman, te Gent, en geassocieerd notaris Niek Van der Straeten, te Destelbergen, op 16 april 2013, en in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur de dato , waarvan een voor éénsluidend verklaard afschrift hieraan gehecht zal blijven.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door:

1) de heer NACHTERGAELE, Didier François Cyriel Remi, geboren te Gent op 13 juli 1958, van Belgische nationaliteit, [Identiteitskaart nummer: 592-4326970-75; Rijksregister nummer: 58.07.13-011.90] gedomicilieerd en verblijvende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, benoemd tot voorzitter van het directiecomité bij besluit van de Raad van Bestuur van 30 januari 2013.

2) de heer VAN GOETHEM Frank Jerome Palmyre, geboren te Hamme op 6 mei 1963, van Belgische nationaliteit, [Identiteitskaart nummer 592-4446597-04; Rijksregister nummer: 63.05.06-405.94] wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32, herbenoemd tot lid van het directiecomité van sogent bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013.

Hierna onveranderlijk genoemd "sogent" of "de overnemer".

Welke alhier tegenwoordig is en verklaart de hierna beschreven goederen te aanvaarden,

### **BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN**

#### **STAD GENT - negende afdeling**

1. Een perceel grond er gelegen Koningin Fabiolalaan, ten kadaster bekend volgens recent kadastraal uittreksel onder Gent, negende afdeling, sectie I, nummer 0193AP0000, (voorheen nummers 0193/02A en 0203/03A) voor een oppervlakte van achtendertigduizend tweehonderd en drie vierkante meter (38.203 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: 340,00 euro.

2. Een werkplaats er gelegen Koningin Maria Hendrikaplein +1, ten kadaster bekend volgens recent kadastraal uittreksel onder Gent, negende afdeling, sectie I, nummer 0203/02P0000, voor een oppervlakte van zevenhonderd negenenvijftig vierkante meter (759 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: 2.156,00 euro.

3. Een perceel grond er gelegen Koningin Fabiolalaan, ten kadaster bekend volgens recent kadastraal uittreksel onder Gent, negende afdeling, sectie I, nummer 0649/59L P0000, voor een oppervlakte van vijfduizend driehonderd achtentachtig vierkante meter (5.388 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: 47,00 euro.

Aan sogent wel bekend die verklaart zich met bovengemelde beschrijving van de goederen te vergenoegen, blijvende de meerdere of mindere oppervlakte ten zijne bate of schade, al overtrof het verschil één twintigste.

#### **EIGENDOMSOVERGANG EN INGENOTTREDING:**

De overnemer bekomt de volle eigendom van het gekochte goed vanaf heden. Een deel van het goed wordt thans in gebruik genomen door de NV Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen en Infrabel ingevolge een mondelinge overeenkomst.

De overnemer verklaart hiervan voldoende op de hoogte te zijn gebracht en wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de overdrager dienaangaande.

Er zal een bezettingscontract worden afgesloten tussen de NV Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, Infrabel en sogent om de huidige bezetting te formaliseren.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voorschreven goed behoort toe aan de Stad Gent om het te hebben aangekocht samen met andere onroerende goederen, jegens het Fonds voor Spoorweginfrastructuur, instelling van openbaar nut naar Belgisch recht, te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Jean De Groo, te Gent, met tussenkomst van notaris Luc Van Steenkiste, te Sint-Lambrechts-Woluwe, op 8 mei 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 24 mei daarna, onder nummer 67-T-24-05-2006-07792.

#### **DOEL VAN DE OVERDRACHT: OVERDRACHT VOOR OPENBAAR NUT EN VASTSTELLING VERWEZENLIJKING KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA VOOR OPENBAAR NUT**

Sogent, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart de goederen te verwerven om reden van openbaar nut in uitvoering van haar doel, zijnde het voeren, ter uitvoering van het door de Stad Gent bepaalde Gentse stadsontwikkelingsbeleid, van een actief grond- en pandenbeleid op het vlak van (sociale) huisvesting, economische ontwikkeling, groen- en natuurvoorzieningen en ruimtelijke ingrepen en dit in uitvoering van het besluit van de raad van bestuur van 2017, waarvan een voor

eensluitend verklaard afschrift aan deze akte gehecht zal blijven.

**ALGEMENE VOORWAARDEN:**

Deze overdracht is aangegaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De goederen worden overgedragen zoals ze aan de overdrager toehoren met alles wat ervan afhangt.

2. De goederen worden overgedragen in de staat waarin ze zich thans bevinden, met al hun zichtbare en onzichtbare gebreken zonder dat de overnemer op enige vergoeding aanspraak zou kunnen maken uit hoofde van verborgen gebreken en ernstige herstellingen aan de overgedragen goederen. De overdrager verklaart evenwel geen weet te hebben van verborgen gebreken in de bij deze overgedragen goederen.

3. De overnemer moet dragen en betalen te rekenen vanaf heden, de grond- en alle andere belastingen of taksen welke betrekking hebben op voorschreven goederen.

De overdrager verklaart op heden ontvangen te hebben van de overnemer zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het jaar 2017 ten bedrage van \$ euro (€ \$), waarvoor kwijting.

De overdrager verklaart dat de overgedragen goederen niet bezwaard zijn met verhaalbelastingen en taksen uit hoofde van het openen, verbreden en verbeteren van de voorliggende straat of voetpad.

Zelfde taksen, indien ze toch zouden bestaan, of op de rol zouden gezet worden, zelfs na de datum van huidige akte, zullen ten laste van de overdrager blijven in zover deze betrekking hebben op al de tot op heden reeds uitgevoerde infrastructuurwerken of grondinnemingen.

5. De overnemer verklaart te weten dat ingevolge huidige overdracht, de brandverzekering afgesloten door de overdrager, uiterlijk van rechtswege drie maanden na het verlijden van deze akte eindigt.

De overnemer ontslaat de overdrager er echter van de bij deze overgedragen goederen vanaf heden nog langer dan acht dagen verzekerd te houden en doet uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de overdrager.

De overnemer zal vanaf heden zelf instaan voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten.

6. Sogent moet dragen en betalen alle kosten, rechten en ereloon waartoe deze akte aanleiding zal geven.

Blijven evenwel ten laste van de Stad Gent, de kosten verbonden aan zijn leveringsplicht (artikel 1608 BW) en informatieverplichting.

7. De goederen worden overgedragen met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die er zouden kunnen

aankleven, vrij aan de overnemer van zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige ten zijne behoefte te doen gelden, doch dit alles op zijn kosten, rekening en gevaar.

8. Voorschreven goederen worden overgedragen met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

Uit de hiervoor in de titel "oorsprong van eigendom" vermelde akte verleden voor notaris Jean De Groo, te Gent, met tussenkomst van notaris Luc Van Steenkiste, te Sint-Lambrechts-Woluwe, op 8 mei 2006, wordt letterlijk het volgende overgenomen:

"6.2 Erfdienstbaarheden en Lasten betreffende de Goederen

##### Beide Goederen

De Goederen worden verkocht met alle lasten en actieve of passieve erfdienstbaarheden, zichtbare of niet-zichtbare, voortdurende of niet-voortdurende die het kunnen bevoordelen of bezwaren. De Koper zal de passieve erfdienstbaarheden dulden, tenzij hij er zich tegen verzet, en zal genieten van de actieve erfdienstbaarheden indien er bestaan, op zijn kosten, lasten en risico, zonder dat deze clause aan wie ook meer rechten kan toekennen dan men er heeft, hetzij krachtens regelmatige en niet-verjaarde titels, hetzij krachtens de wet. In ieder geval zal de Koper in alle rechten en plichten van de Verkoper gesubrogeerd zijn vanaf de eigendomsoverdracht van de Goederen.

De koper erkent kennis te hebben genomen van de 'erfdienstbaarheden' of 'toestemmingen' verleend aan de rechtsverkrijgenden ten gunste of ten laste van het Goed die vermeld zijn in de bijlagen bij het KBO en van de bepalingen terzake van Bijlage 1.5. De koper neemt de verbintenissen over van het Fonds i.v.m. deze 'erfdienstbaarheden' en 'toestemmingen' en verbindt zich ertoe om nauwgezet het geheel van deze verbintenissen te respecteren, wat ook hun juiste juridische kwalificatie moge zijn, en de eerbiediging daarvan op te leggen aan al zijn rechtverkrijgenden in de meest algemene betekenis. De koper verzaakt uitdrukkelijk (en verbindt zich ertoe om dezelfde verzaking op te leggen aan zijn rechtverkrijgenden in de meest algemene betekenis) aan de mogelijkheid om zich te beroepen op het feit dat de betrokken 'erfdienstbaarheden' in voorkomend geval zouden kunnen getroffen zijn door de bestemmingswijziging van het Goed of op het feit dat de vermelde 'erfdienstbaarheden' aanvankelijk werden gevestigd onder het regime van het publiek domein. De koper neemt de rechten over van het

Fonds i.v.m. deze 'erfdienstbaarheden' en 'toestemmingen' evenals het recht tot een betere formalisering en uitwerking van de bovenvermelde rechten en verbintenissen. De koper erkent van de verkoper voor ieder goed een dossier te hebben ontvangen i.v.m. nutsleidingen van de NMBS en van derden waarvan de inhoudstafel als bijlage aan de huidige akte wordt bijgevoegd.

#### Het Goed Fabiolalaan

Op het perceel loopt er heden een doorgang over een bestaande, vijf meter brede, verharding vertrekkend aan de Koningin Fabiolalaan, ter hoogte van de lijn KL (de lijnen en punten aangeduid met hoofdletters verwijzen naar het plan van de landmeter-expert J. Van Den Boogaerde dat aan de huidige akte is gehecht), doorlopend op het Goed Fabiolalaan langsheen lijn FG naar het aanpalend perceel zonder kadastraal nummer, eigendom van de Nationale Maatschappij van de Belgische Spoorwegen, waar een weg doorloopt bij punt G.

De koper verbindt er zich toe om op vraag van de NMBS Groep een erfdienstbaarheid van doorgang ten laste van het Goed Fabiolalaan en ten voordele van het bovenvermelde perceel van de NMBS te vestigen en in de afwachting daarvan het gebruik van de doorgang toe te laten. Het gebruik wordt om niet toegelaten en de erfdienstbaarheid om niet gevestigd, zijnde de kosten voor de vestiging ervan ten laste van de eigenaar van het heersende erf. Bij het toegelaten gebruik wordt aanvaard en bij de vestiging van de erfdienstbaarheid wordt bedongen:

-dat de eigenaar van het Goed Fabiolalaan de ligging van de doorgang op eigen kosten kon verplaatsen voor zover het heersende erf ontsloten wordt vanuit de Fabiolalaan of de Gordunakaai met een verharde doorgang van minstens vijf meter breed toegankelijk voor vrachtwagens die de weg bij punt G met een noord-zuidelijke richting bereikt,

-dat de eigenaar van het Goed Fabiolalaan de doorgang onderhoudt in een staat dat geschikt is voor het verkeer,

-dat de eigenaar van het Goed Fabiolalaan zich slechts voor wettige motieven kan verzetten aan een voorstel van de eigenaar van de heersende erf om op zijn eigen kosten een verbetering van de doorgang te financieren,

-dat het toegelaten gebruik of de erfdienstbaarheid vervalt op het moment dat een doorgang zoals voorzien onder het eerste streepje, via een openbare weg, mogelijk wordt.

#### Het Goed Fabiolalaan

Er wordt uitzondering gemaakt op het voorgaande voor de bezetting van Lot 1 A van het Goed Fabiolalaan door de NMBS Groep op basis van specifieke voorwaarden die vermeld zijn in de Fiche vijftieng (25).

Er wordt eveneens een uitzondering gemaakt op het voorgaande voor de bezetting van Lot 1 B van het Goed

Fabiolalaan door de NMBS Groep waarmee de Koper door deze akte uitdrukkelijk instemt.

De bezetting van Loten I A en L B geschiedt, artikel 5.2 onverminderd, tegen de voorwaarden vermeld in de Bijlage 1.5 aan het KBO, ook al is Lot 1 B in dat KBO niet vermeld, en wordt toegestaan tot uiterst, eenendertig december tweeduizend en twaalf met de mogelijkheid van een verlenging met een redelijk korte termijn voor de herstelling in gepaste staat indien de vereiste herstellingswerken niet of slechts gedeeltelijk kunnen samengaan met de bezetting.

De Verkoper verklaart dat de 'precaire bezettingen" vermeld in de Fiche vijfentwintig (25) ofwel zijn vervallen, ofwel het Goed Fabiolalaan feitelijk niet betrekken (overeenkomst met de Post).

De Koper verbindt er zich uitdrukkelijk toe om het geheel van de verplichtingen die voortvloeien uit de specifieke akkoorden hierboven strikt na te leven, ongeacht hun juridische kwalificatie, en eenzelfde verplichting tot naleving op te leggen aan zijn rechtsopvolgers in de meest ruime zin van het woord".

De overdrager verklaart dat er in tegenstelling tot wat destijds in de bijzondere voorwaarden werd opgenomen op heden nog geen erfdiensbaarden werden gevestigd omtrent voormelde elementen.

De overnemer wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de overdrager wat betreft deze bijzondere voorwaarden en voor zover ze nog van toepassing zouden zijn.

#### **STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING**

I. 1) De overdrager verklaart bij deze dat er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het ongebouwde gedeelte van voorschreven goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

2) Partijen verklaren voorafgaand aan de ondertekening dezer kopij te hebben ontvangen van de brief met stedenbouwkundige inlichtingen betreffende de bij deze overgedragen goederen door het Stadsbestuur van Gent aan instrumenterende notaris op zijn verzoek verstrekt op 1 en 2 augustus 2016 en 17 januari 2017.

Partijen erkennen volkomen kennis te hebben van de inhoud van de brief met stedenbouwkundige inlichtingen en ontslaan de notaris ervan de inhoud van deze stedenbouwkundige inlichtingen hier letterlijk over te nemen.

3) De instrumenterende notaris brengt de partijen op de hoogte dat overeenkomstig de stedenbouwkundige

inlichtingen de dato 1 en 2 augustus 2016 en 17 januari 2017:

-voor bij deze overgedragen goederen zijnde de percelen nummers 0193AP0000, 0203/02P0000 en 0649/59LP0000, bij deze overgedragen goederen, bij vergunningsplichtige verkavelingen en vergunningsplichtige stedenbouwkundige ingrepen een bekrachtigde archeologienota aan de aanvraag moet toegevoegd worden indien nodig volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en zijn uitvoeringsbesluiten.

4) De overdrager verklaart voor de eventuele door hem uitgevoerde bouwwerken de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en hij verklaart geen weet te hebben van een al dan niet vastgestelde bouwovertreiding.

II. Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor de onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van de volgende stedenbouwkundige vergunningen:

-voor het perceel nummer 0193AP0000, de dato 20 september 2013 voor de afbraak van een smidse, met dossiernummer 626683;

-voor het perceel nummer 0193AP0000, de dato 20 juli 2010 voor het (tijdelijk) plaatsen van 12 gekoppelde containers voor de huisvesting van personeel, met dossiernummer 614498;

-voor het perceel nummer 0193AP0000, de dato 30 april 1971 voor het oprichten van een dienstgebouw voor rangeerders gewijzigd door de wetten van 22/4/70 en 22/12/70, met dossiernummer 596180;

-voor het perceel nummer 0193AP0000, de dato 5 december 2001 voor de plaatsing van een container voor een waterverzachter, met dossiernummer 507799;

-voor het perceel nummer 0193AP0000, de dato 23 februari 1990 voor het slopen van een seinhuis, met dossiernummer 536511;

-voor het perceel nummer 0193AP0000, de dato 4 april 2005 voor het aanleggen van een ondergrondse 36 kV dubbele verbinding tussen de toekomstige uitbreiding van de 36 kV post Elia te Gent (Nieuwevaart) en het toekomstige 36 kV tractieonderstation NMBS te Gent (Snepkaai);

-voor het perceel nummer 0649/59LP0000, de dato 24 april 2012 voor het niet-uitvoeren van een tijdelijke bovengrondse verbinding, met dossiernummer 622459;

-voor het perceel nummer 0649/59LP0000, de dato 11 april 2006 voor de nieuwbouw van een tijdelijk parkeergebouw, met dossiernummer 566018;

-voor het perceel nummer 0649/59LP0000, de dato 14 april 1983 voor het slopen van een keet, met dossiernummer 548996;

-voor het perceel nummer 0203/02P0000, de dato 12 september 2013 voor de afbraak van een schrijnwerkerij, met dossiernummer 626681.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen:

- volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
- voor het perceel nummer 0203/02P0000 volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' gelegen zijn in een zone van stationsomgeving Gent Sint-Pieters;
- voor het perceel nummer 0193AP0000 volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' deels gelegen is in een zone stationsomgeving Gent Sint-Pieters en deels in een zone voor wegenis;
- voor het perceel nummer 0649/59LP0000 volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' deels gelegen is in een zone van stationsomgeving Gent Sint-Pieters en deels in een zone voor LCI.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4° dat op de goederen geen 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.

5° dat de goederen niet gelegen zijn in een verkaveling.

6° De overnemer verklaart dat hij een stedenbouwkundig uit-treksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° Het krachtens artikel 4.2.12 §2, 2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening verplichte as-buultattest werd nog niet uitgereikt nog gevalideerd aangezien deze verplichting wettelijk nog niet van toepassing is.

Bovendien wordt de overnemer gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

## **VERKLARING IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

### **1. MILIEU**

Sogent erkent kopie te hebben ontvangen van hoger-  
vermelde brief van de Stad Gent inhoudende de steden-  
bouwkundige inlichtingen van het bij deze akte over-  
gedragen goed.

In de brief van Stad Gent de dato 17 januari 2017  
inhoudende de stedenbouwkundige inlichtingen, worden  
volgende milieuvergunningen vermeld.

-voor het perceel nummer 0193AP0000:

Is dit perceel opgenomen in het  
grondeninformatieregister: ja.

-dossiernummer 26878; naam dossier: NMBS Holding (K.  
Fabiolalaan 141 Gent); omschrijving: Oriënterend  
bodemonderzoek t.b.v. NMBS-Holding, onderzoekslocatie K.  
Fabiolalaan 141 Gent; datum onderzoek: 08/11/2005.

Zijn er op dit adres VLAREM-milieuvergunningen  
afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in  
artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van  
VLAREM I: Ja.

-dossiernummer VLAREM: 10086/E/1; naam bedrijf: NMBS  
NV; omschrijving: het exploiteren van een werkplaats voor  
onderhoud van spoorwegvoertuigen (onderhoudspost  
bovenleiding) die een milieutechnische eenheid vormt met de  
reeds gemelde hoogspanningstransformatiepost Snepkaai,  
rubrieken 3.4.1 (2) lozen van 0,1 m3 bedrijfsafval;  
Vlarebocode: 15.3 en 29.5.2.2°, datum beslissing:  
28/08/2003; einddatum: 31/08/2011.

Zijn er op dit adres ARAB-milieuvergunningen  
afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in  
artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van  
VLAREM I: Neen.

## **2. BODEMDECREET**

I. Voor wat betreft het perceel nummer 0649/59LP0000:

1. De overdrager verklaart dat de grond, voorwerp van  
onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrund is.  
Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-  
inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals  
fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines,  
installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd  
risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die  
voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in  
overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende  
de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De overdrager verklaart met betrekking tot het  
overgedragen goed geen weet te hebben van

bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen; hij verklaart bovendien geen attest te hebben ontvangen van OVAM waaruit blijkt dat het overgedragen goed zou opgenomen zijn in het register van verontreinigde gronden.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de overnemer de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

3. De overdrager legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 10 januari 2017.

De inhoud van dit attest luidt als volgt :

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

4. De overnemer erkent dat hij, vóór het verlijden van deze akte, door instrumenterende notaris in het bezit is gesteld van een kopie van voormeld bodemattest.

De overnemer verklaart de inhoud van dit bodemattest volledig te aanvaarden.

5. De notaris wijst de overnemer er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

II. Voor wat betreft de percelen nummers 0193AP0000 en 0203/02P0000:

1. De overdrager verklaart dat op de bij deze overgedragen goederen, voorwerp van onderhavige akte, een inrichting gevestigd was en/of een activiteit werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1, van het Bodem-saneringsdecreet.

2. Er werden door OVAM twee bodemattesten afgeleverd respectievelijk op 19 januari 2017 (voor perceel nummer 0193AP0000) en op 10 januari 2017 (voor perceel nummer 0203/02P0000). De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

Voor het perceel nummer 0193AP0000:

" 2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 12.09.2014 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Ingevolge kadastrale wijziging voldoet het onderzoeksverslag van 26.10.2005 niet als oriënterend bodemonderzoek voor deze grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 12.09.2014

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek:  
Fabiolalaan zn te 9000 Gent

AUTEUR: Esher BVBA

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 26.10.2005

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS-Holding,  
Onderzoekslocatie K. Fabiolalaan 141 te Gent

AUTEUR: Syncera NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://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.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten:  
[www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage).

Te Mechelen, 19.01.2017".

Voor het perceel nummer 0203/02P0000:

" 2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het  
grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de  
gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog  
verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering  
uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor  
deze uitspraak op het verslag van oriënterend en  
beschrijvend bodemonderzoek van 12.09.2014 en op de hierin  
opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 12.09.2014

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek:  
Fabiolalaan zn te 9000 Gent

AUTEUR: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris  
vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:  
[www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ont-  
vangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie:  
[www.ovam.be/grondverzet](http://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.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten:  
[www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage).

Te Mechelen, 10.01.2017".

3. Er werd door OVAM een brief afgeleverd op 22 juni  
2016 met een vrijstelling van de saneringsplicht voor de  
percelen nummers 0193AP0000 (vorige percelen nummers

0203/03 A en 0193/02 A) en 0203/02P0000, waarvan de inhoud luidt als volgt:

**"Vrijstelling saneringsplicht**

Het Bodemdecreet voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verkrijgen van de verplichting om de bodemsanering uit te voeren.

Artikel 23 § 2 van het Bodemdecreet bepaalt dat de eigenaar niet verplicht is om de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM op basis van het dossier van de grond of het gemotiveerd standpunt van de eigenaar van oordeel is, dat hij cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;

2° de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop het eigenaar werd van de grond;

3° hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd.

Bij aangetekende brief van 25 mei 2016, ontvangen door de OVAM op 26 mei 2016, diende Stad Gent een aanvraag in tot vrijstelling van de saneringsplicht.

Stad Gent brengt in haar standpunt van 25 mei 2016 op gemotiveerde wijze aan dat zij voldoet aan de vrijstellingsgrond van artikel 23 § 2 van het Bodemdecreet. De daarin opgenomen motivering over de voorwaarden van artikel 23 § 2 van het Bodemdecreet wordt door de OVAM overgenomen en maakt integraal deel uit van deze beslissing.

**Besluit**

Op basis van voorliggende dossiergegevens besluit de OVAM dat Stad Gent conform de bepalingen van artikel 23 § 2 van het Bodemdecreet niet verplicht is om de bodemsanering uit te voeren voor de historische verontreiniging die tot stand gekomen is op de grond gelegen aan de Fabiolalaan zonder nummer te Gent, met volgende kadastrale gegevens:

Gemeentenummer: 44809; Afdeling: Gent 9<sup>de</sup> afdeling; Sectie: I; Grondnummers, bisnummers, exponenten: 193 2 A, 203 3 A, 203 2".

Ovam heeft op 18 januari 2017 het volgende geantwoord op de vraag of er naar aanleiding van voormelde kadastrale mutatie van 193 2 A en 203 3 A naar 193 A een nieuw schrijven inzake vrijstelling kon worden opgemaakt:

"Hiervoor worden geen nieuwe brieven opgesteld, gezien het moet bekeken worden als vrijstelling voor de volledige verontreiniging voor de twee historische verontreinigingen vaste deel van de aarde PAK en zware metalen (zoals vermeld in de brief).

En een verontreiniging 'stopt' niet aan de perceelsgrenzen, dus moet er in de brief geen andere perceelsnummers vermeld worden als er een mutatie heeft

*plaatsgevonden; de belangrijke passage is dat er vrijstelling wordt verleend voor de plicht van de sanering van de aangehaalde verontreinigingen".*

4. Dit betekent dat overeenkomstig het Bodemdecreet de onderhavige overdracht dus kan plaatsvinden, onverminderd de mogelijkheid voor de OVAM om de andere bepalingen van dit decreet later toe te passen.

5. De verschijners verklaren dat sogent op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de bodemattesten vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

6. De overdrager verklaart dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek:

- de bestemming van de overgedragen goederen niet is gewijzigd;

- de ruimtelijke omschrijving van de overgedragen goederen niet is gewijzigd, met uitzondering van de voormelde kadastrale mutatie van 193 2 A en 203 3 A naar 193 A waarvoor evenwel overeenkomstig de Handleiding Overdrachten 2016 geen nieuw oriënterend bodemonderzoek moet worden opgemaakt gezien de samengesmolten vorige percelen beide reeds een onderzoekslocatie waren geweest;

- er geen risico-activiteiten hebben plaatsgevonden;
- er geen schadegeval heeft plaatsgehad.

7. De Stad verklaart verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van voorgaande verklaringen.

De overdrager verklaart met betrekking tot het overgedragen goed geen weet te hebben van andere dan voormelde bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de overnemer de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

8. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Afdeling 2 van Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de overnemer er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

### **DIVERSE VERKLARINGEN**

1/ De overdrager verklaart dat de voorschreven goederen niet zijn opgenomen in de registers van leegstaande gebouwen en/of woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

2/ De overdrager verklaart dat bij zijn weten de bij deze overgedragen goederen niet onder toepassing vallen van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

3/ De overdrager verklaart dat bij zijn weten de bij deze overgedragen goederen niet onder toepassing vallen van het decreet natuurbehoud van 21 oktober 1997.

### **STOOKOLIETANK**

De overnemer is erover ingelicht dat ondergrondse stookolietanks met een inhoud van 5000 liter of meer, een periodieke controle moeten ondergaan evenals een periodiek algemeen onderzoek moeten ondergaan. Bovengrondse tanks met een inhoud kleiner dan 5000 liter hoeven niet onderworpen te worden aan een periodieke controle.

De overdrager verklaart dat er zich in of op de goederen geen bovengrondse of ondergrondse stookolietanks bevinden.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De overdrager verklaart, in het kader van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, dat deze overdracht geen verkoop betreft en ook geen wooneenheid betreft waardoor dit reglement niet moet worden toegepast.

De overnemer verklaart te weten dat hij de elektrische installaties in voorschreven onroerende goederen overneemt in de staat waarin ze zich thans bevinden.

### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPB-DECREET 22/12/2006)**

De overdrager verklaart, in het kader van het Energieprestatiedecreet van 22/12/2006, dat deze overdracht geen wooneenheden betreft, waardoor geen certificaat dient opgemaakt te worden.

### **BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN**

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement of een gerechtelijke reorganisatie (wet continuïteit van de ondernemingen) te hebben aangevraagd.

Voorname vertegenwoordigers van de rechtspersonen verklaren dat zij bevoegd zijn om overeenkomstig de statuten de rechtspersonen te vertegenwoordigen.

**INTEGRAAL WATERBELEID-WATERPARAGRAAF:**

De minuuthoudende notaris verklaart, dat uit opzoeking via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) gedaan op 27 oktober 2016 blijkt dat de overgedragen goederen:

- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;

- niet gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone waarvoor het recht van voorkoop van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid van toepassing is;

De overdrager verklaart dat de goederen wel gedeeltelijk gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden overstromen of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk, met mogelijk specifieke bouwverplichtingen of -beperkingen tot gevolg.

**ONROEREND ERFGOEDDECREET: BESCHERMD ONROEREND GOED/OPNAME INVENTARIS**

A. De overdrager verklaart dat de overgedragen goederen bij zijn weten noch voorlopig noch definitief beschermd zijn als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

B. De overdrager verklaart overeenkomstig artikel 4.1.11 van het Onroerend Erfgoeddecreet dat de overgedragen goederen, bij zijn weten niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**WIJZE VAN OVERDRACHT**

De partijen verklaren dat voorschreven goederen worden overgedragen als volgt:

Vaststelling verwezenlijking kapitaalverhoging door vaststelling van de verwezenlijking van een inbreng in natura in het kapitaal van sogent ten bedrage van nul euro (€ 0,00) zijnde de destijds bepaalde residuele grondwaarde zoals opgenomen in de besluitvorming van de Stad Gent en sogent.

Deze kapitaalverhoging gebeurt door inbreng in natura van onroerende goederen.

#### **SLOTBEPALINGEN**

Na voorafgaandelijk lezing te hebben gegeven van artikel 62 paragraaf 2 en van artikel 73 van het wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, hebben wij, notaris, de vraag gesteld aan de Stad Gent of hij belastingplichtige is voor de toepassing van voormelde belasting.

Op onze vraag heeft de Stad Gent geantwoord niet BTW-belastingsplichtig te zijn, met uitzondering van sommige activiteiten zoals beperkend opgesomd in de wet.

De Hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontlast enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

Artikel 203 van het wetboek der registratierechten wordt aan partijen voorgelezen.

Tot volle uitvoering dezer doen partijen keuze van woonst op hun respectievelijke woonplaats.

#### **PRO FISCO VERKLARING**

Om te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten in toepassing van artikel 161,2° van het Wetboek van Registratierechten en in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Fiscaliteit, verklaart de overnemer, sogent, deze goederen te verwerven om reden van openbaar nut.

Gelet op het feit dat deze overdracht om niet geschiedt in het kader van het verwezenlijken van voormeld doel van sogent verzoekt sogent om een kosteloze registratie van deze akte, ingevolge de toepassing van artikel 2.9.6.0.3, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

De overnemer, sogent, verklaart vrijgesteld te zijn van het recht op geschriften in toepassing van artikel 21 van het Wetboek Diverse Rechten en Taksen.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

I. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

II. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals in voorkomend geval de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

III. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

IV. Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven. Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

V. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrij keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

VI. Onderhavige akte wordt getekend door genoemde instrumenterende notaris handelend voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P. Moulin & N. Van der Straeten, geassocieerde notarissen" in hoedanigheid van zaakvoerder wat betreft Pierre Moulin en in hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder "Be-stuursvennootschap Notaris Niek Van der Straeten" voor wat betreft Niek Van der Straeten.

#### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

De werkende notaris bevestigt dat de identiteit van diegenen die in onderhavige akte verschijnen en die deze ondertekenen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige stukken en, om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister, hun identiteitskaart, hun trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand.

De comparanten bevestigen de juistheid van deze gegevens.

#### **WAARMERKING IDENTITEIT (ARTIKEL 140 HYPOTHEEKWET)**

De rechtspersonen op wiens naam de openbaarmaking in het hypotheekkantoor vereist is worden hier conform artikel 140 hypotheekwet vermeld met de benaming, rechtsvorm, alsook, in voorkomend geval, met het ondernemingsnummer.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Gent, ten Stadhuize.  
Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteen-  
gezet, verklaard en overeengekomen, hebben de verschijners  
deze akte met ons, Notarissen, ondertekend.

