
OPSCHRIFT

Vergadering van 12 oktober 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00903

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal en toekenning van een aan-en verkoopoptie - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met de beoogde medecontracten tot het in opstal nemen door de Stad Gent en de toekenning van een aan-en verkoopoptie van het terreinencomplex gelegen te Gent, 24ste kadastrale afdeling, langsheen en tussen de autosnelweg E40 Oostende-Brussel en de Rijvisschestraat voor de duur van 50 jaar met aanvang op datum van het verlijden van de authentieke akte.

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.
- Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel III 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20160915_opmetingsplan voor opstalovereenkomst.pdf (informatief)
- 20120521_BS_PB_OSWB_MB_onteigening.pdf (informatief)
- 20120521_PL_PB_OSWB_MB_onteigening_bijlage percelen fase 3.pdf (informatief)

MOTIVERING

Het Parkbosproject beoogt de realisatie van een multifunctionele groenpool van ca. 1200 ha. ten zuiden van Gent. Het gebied is gelegen tussen de Ringvaart, de Kortrijksesteenweg, de autosnelweg E17 en de woonkern van De Pinte. De groenpool ligt bijgevolg deels op grondgebied van de stad Gent en deels op grondgebied van de gemeenten De Pinte en Sint-Martens-Latem. In deze groenpool is er ruimte voorzien voor 340 ha bos, 200 ha park- en natuurgebied en 500 ha duurzaam landbouwgebied.

Eén van de sleutelprojecten van het Parkbosproject is de realisatie van een langzame verkeersas. Deze verkeersas, die in het Ruimtelijk Structuurplan Gent deel uitmaakt van groenas 5, heeft betrekking op de voormalige spoorwegbedding tussen De Pinte en Gent. Om deze langzame verkeersas ten volle te realiseren moeten er twee voetgangers- en fietsbruggen gebouwd worden: één over de E40 en één over de Ringvaart/R4. Deze twee bruggen zullen tegelijkertijd het Parkbos verbinden met het stadscentrum van Gent.

De verwezenlijking van de twee bruggen past binnen de visie van de Stad Gent op het gebied van mobiliteit. Deze verbinding zal heel wat mogelijkheden bieden voor fietsende werk- en schoolpendelaars tussen Gent en de regio ten zuidwesten van de stad. Bovendien kadert het project binnen de leefbaarheid van het Grootstedelijk Gebied Gent.

Samen met de realisatie van de twee Parkbosbruggen wordt het gedeelte van het fietspad tussen de E40 en de Rijvisschestraat aangelegd, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 23 februari 2015. De gemeenteraad heeft in zittingen van 25 januari 2016 en 25 april 2016 het bestek van de overheidsopdracht van werken voor het bouwen van twee fietsers- en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40, uitvoeren van wegenwerken in de De Pintelaan en de Leebeekstraat, aanleggen van een fietspad tussen de Rijvisschestraat en de E40 in het kader van Groenpool Parkbos te Gent - TDW/2014/018-ID2318 vastgesteld.

Op 10 februari 2016 heeft de Stad Gent hiervoor een stedenbouwkundige vergunning verkregen, met kenmerk 8.00/44021/39592.3-internnr2015/04138 voor 'het aanleggen van fietsers- en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisscherstraat en E40 in het kader van 'Groenpool Parkbos'

Ter verwezenlijking van het fietspad tussen de Rijvisschestraat en de E40, evenals één van de Parkbosbruggen, met name de brug over de E40, voorzag de Vlaamse Landmaatschappij bij "Ministerieel besluit houdende machtiging van de Vlaamse Landmaatschappij tot verwerving en hoogdringende onteigening ten algemene nutte van onroerende goederen gelegen te Gent en De Pinte bestemd voor de uitvoering van het inrichtingsplan Parkbos Gent- Oude Spoorwegbedding van het pilootlandinrichtingsproject Leie en Schelde" van 21 mei 2012 (zie bijlage) in de onteigening van twee perceelsdelen, gelegen tussen de Rijvisschestraat en de E40. Het betreft concreet: de voormalige spoorwegbedding thans gekend bij het kadaster onder Gent,

vierentwintigste afdeling, sectie A, perceelnummers 29/2a en 11B met een totale oppervlakte van achtentachtig are achtenveertig centiare (8848 m²).

Beide percelen maken evenwel deel uit van een geschil tegen het Vlaams Gewest, hangende voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, ingevolge een bestemmingswijziging van de betrokken percelen door het GRUP Parkbos van woongebied naar natuurgebied. Met de betrokken procedure beogen de eigenaars een schadevergoeding te verkrijgen voor de schade geleden ingevolge de bestemmingswijziging. Bovendien vragen de eigenaars in het licht van deze procedure onder meer dat het Vlaams Gewest zou worden verplicht om over te gaan tot aankoop van de betrokken percelen.

Gelet op het feit dat de eigenaars in de voormelde procedure onder meer vorderen dat het Vlaams Gewest zou worden verplicht om de gronden aan te kopen, en dat een dergelijke vordering enkel het verhoopte resultaat kan opleveren in zoverre zij na de uitspraak nog eigenaar zijn van de grond in kwestie, kunnen de eigenaars hun respectievelijke aandelen in deze gronden thans nog niet vervreemden.

De Stad Gent wenst echter reeds de werken tot aanleg van het fietspad aan te vatten.

Teneinde dit te kunnen realiseren hebben partijen een "overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal en toekenning van een aan- en verkoopoptie" uitgewerkt.

Samengevat houdt deze overeenkomst het volgende in:

-In afwachting van een uitspraak in de planschadeprocedure kennen de eigenaars/opstalgevers aan de Stad Gent een **kosteloos recht van opstal** toe om op het desbetreffende goed een fietspad aan te leggen en dit voor een duur van 50 jaar. Als voorwaarde wordt wel vooropgesteld dat het fietspad dienst zal doen als secundaire brandweg voor het Terreinencomplex en dat de toegankelijkheid tot het fietspad voor fietsers en voetgangers van en naar het Terreinencomplex wordt voorzien en verzekerd.

-Anticiperend op de afloop van de planschadeprocedure kennen de eigenaars/opstalgevers aan De Stad Gent een **call optie** tot kosteloze overdracht toe, in de hypothese dat het Vlaams Gewest niet door de rechter verplicht zou worden de betrokken percelen aan te kopen. Omgekeerd kent de Stad Gent aan de eigenaars/opstalgevers een **put optie** tot kosteloze overdracht toe.

-De **call optie** is geldig vanaf het ogenblik dat een niet langer aanvechtbare beslissing wordt geveld in de hangende planschadeprocedure, in het nadeel van de betrokken eigenaars (de opstalgevers), waarna het perceel kosteloos zal worden overgedragen aan de Stad Gent (zonder dat hiervoor een nieuwe gemeenteraadsbeslissing vereist is).

-De **call optie** is niet geldig indien een niet langer aanvechtbare beslissing wordt geveld in de planschadeprocedure, in het voordeel van de eigenaars (de opstalgevers), waarbij het Vlaams Gewest wordt opgedragen de betrokken percelen aan te kopen. In deze concrete situatie zal de Stad Gent samen met de Vlaamse Landmaatschappij overgaan tot de onteigening van betrokken percelen, en dit conform het onteigeningsbesluit van 21 mei 2012.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met de beoogde medecontractanten tot het vestigen van een recht van opstal en toekenning van een aan- en verkoopoptie ten voordele van de Stad Gent voor de duur van 50 jaar, ingaand op datum van het verlijden van de authentieke akte, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, 24ste kadastrale afdeling, langsheen en tussen de autosnelweg E40 oostende-Brussel en de Rijvisschestraat.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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