
OPSCHRIFT

Vergadering van 26 september 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00717

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot een strook grond van N.V. OUDE FIRMA DE CLERCQ EDOUARD in het kader van het tuinuitbreidingsdossier Limbastraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot aankoop van een strook grond gelegen in de buurt van de Limbastraat/ Wiedauwkaai op de site van N.V. OUDE FIRMA DE CLERCQ EDOUARD en kadastraal gekend onder Gent zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0420 A met een oppervlakte volgens meting van 435,40 m², een deel van het perceelnummer 0423F met een oppervlakte volgens meting van 2057,34 m² en een deel van het perceelnummer 418R2 met een oppervlakte volgens meting van 155,34 m². Hiervoor betaalt de stad Gent 297.750 euro.

Aangezien er een gemeenschappelijke sloop dient te gebeuren van gebouwen aangekocht door de Stad Gent en gebouwen die nog in eigendom van de N.V. OUDE FIRMA DE CLERCQ EDOUARD zijn, betaalt deze laatste voor zijn sloop aan de Stad Gent een forfaitair bedrag van 5.036 euro wat in mindering wordt gebracht van de bovenstaande verkoopprijs.

Na verrekening wordt er dus 292.714 euro betaald aan de verkoper.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 3, 3°.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20160622_AK_ondertekende verkoopbelofte Declercq.pdf
- 20140425_WONLIM_schattingsverslag De Clercq.pdf
- 20160526_BR_acactualisatie schattingsverslag.msg
- financiële bijlage onder bbc en delegatie_2.docx

MOTIVERING

Huidig dossier heeft betrekking op de Limbastraat die een woonlint is van een 100-tal woningen, geïsoleerd van grotere woonkernen en geprangd tussen bedrijven. Dit woonlint was zonevreemd want volgens het gewestplan gelegen in industriegebied. De woningen hebben ondiepe percelen, vaak ingenomen door bijgebouwen.

Door de opmaak van het RUP Wondelgemse Meersen 150 werd deze zone ingekleurd als woonzone en wenste de stad Gent te gaan voorzien in een betere woonkwaliteit. Deze verbetering wenst ze te verkrijgen door in de Limbastraat te voorzien in tuinuitbreidingen en de aanleg van een buurtparking. Om dit te realiseren moeten er een aantal stukken grond worden aangekocht van 2 aanpalende bedrijven en 1 burger. De verwerving werd ook verzekerd door de opmaak van een onteigeningsplan.

De Dienst Vastgoedbeheer kon een akkoord bereiken met N.V. OUDE FIRMA DE CLERCQ EDOUARD omtrent de aankoop van een strook grond gelegen aan de achterzijde van de even genummerde woningen in de Limbastraat.

De aangekochte strook grond is kadastraal gekend onder onder Gent zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0420 A met een oppervlakte volgens meting van 435,40 m², een deel van het perceelnummer 0423F met een oppervlakte volgens meting van 2057,34 m² en een deel van het perceelnummer 418R2 met een oppervlakte volgens meting van 155,34 m².

Voor deze totaaloppervlakte vergoedt de stad Gent de eigenaar voor een totaalbedrag van 273.750 euro.

Aangezien door de verwerving een loods deels wordt aangekocht is de stad Gent genoodzaakt tevens het overige deel van de loods te vergoeden aangezien dit ook moet worden afgebroken. Deze vergoeding bedraagt 24.000 euro.

Concreet wordt de koop gerealiseerd voor een totaalbedrag van 297.750.

De Stad Gent zal een aannemer aanstellen voor het slopen van de opstallen op de aangekochte grond. Een aantal opstallen bevinden zich niet op de aangekochte grond maar de verkoper had

deze graag ook gesloopt. Hij vergoedt de Stad Gent hiervoor met een bedrag van 5.036 euro hetgeen in mindering wordt gebracht van de verkoopprijs.

De N.V. OUDE FIRMA DE CLERCQ EDOUARD is bereid om op de nieuwe scheidingslijn op zijn kosten een nieuwe betonnen muur te plaatsen. Deze muur betreft geen gemene muur.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop tot aankoop van 3 stroken grond met opstallen gelegen in de buurt van de Limbastraat/ Wiedauwkaai kadastraal gekend onder Gent zevende afdeling, deel van het perceelnummer 0420 A met een oppervlakte volgens meting van 435,40 m², een deel van het perceelnummer 0423F met een oppervlakte volgens meting van 2057,34m² en een deel van het perceelnummer 0418R2 met een oppervlakte volgens meting van 155,34 m².

Hiervoor wordt, na aftrek van de sloopvergoeding van 5.036 euro, 292.714 euro betaald.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management - Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 tm jaarN	
401870001	2200000	NIET_RELEVANT			59.714,00					59.714,00
348070000	2200000	NIET_RELEVANT			233.000,00					233.000,00
										292.714,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:
NV Oude Firma De Clercq BE0400.079.072

Verwachte ontvangsten:
geen

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 20160622_AK_ondertekende verkoopbelofte Declercq.pdf

12

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt 17 mei 2016 door Marijke Brondeel landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

De (ver)koper gaat 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.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden verkocht voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee ze bezwaard zouden kunnen zijn;
2. De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:
 - voor perceel 418 R 2: belast met een erfdienstbaarheid van ruimen in voordeel van de aanpalende waterloop De Lieve
 - voor de percelen 423F en 418R2: belast met een erfdienstbaarheid van overgang in voordeel van het onderliggend erf eigendom van Aquafin gevestigd bij akte verleden voor notaris Ludwig Vermeulen op 20 november 2006 waarvan de tekst hierna letterlijk luidt als volgt: "Anderzijds verbindt de eigenaar er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan de naamloze vennootschap 'Aquafin' te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.Een hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid non-aedificandi, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone:
 - A. Binnen een strook van maximum tien meter (10 m) (zie voormeld grafisch plan) mag, behoudens voorafgaande instemming van de naamloze vennootschap Aquafin niet overgegaan worden tot :
 - o het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan de naamloze vennootschap Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen

10

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper, met dien verstande dat de belastingen betreffende het ten tijde van zijn ingenottreding lopende jaar slechts door de koper worden gedragen in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de ingenottreding;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans niet verhuurd is.
4. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskening van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat te vorderen;

OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

STOOKOLIETANKS

Op het perceel **420 A2** is een bovengrondse stookolietank aanwezig kleiner dan twintigduizend liter.

De verkoper verklaart zich akkoord deze te verwijderen vóór het verlijden van de authentieke akte.

NOTARISKEUZE

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

voor de verkoper:

- voor de verkoper : notaris Peter De Schepper kantoorhoudend te 1760 Roosdaal
- voor de koper: notaris Joost Eeman kantoorhoudend te 9000 Gent

BODEMATTESTEN

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door de Stad Gent aangevraagde bodemattesten.

af

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 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

A: 20140585224 - R: 20140554927 - D: 912

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 02.12.2014

afdeling : 44807 GENT 7 AFD

straat + nr. : WIEDAUWKAAI 66

sectie : G

nummer : 0418/00R002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.03.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.03.2008 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 26.07.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Obo: Oude Firma de Clercq NV, Wiedauwkaai 66 te 9000 Gent + Aanvullingen D.D. 08.06.2005

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 22.02.2005

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Wondelgemse Meersen te Gent (Pb7907) - Zone 1

AUTEUR: ERM NV

DATUM: 10.03.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Wondelgemse Meersen te Gent - Zone 1 Dd. 31.05.2005 + Aanvullingen Bo Wondelgemse Meersen te Gent Dd. 22.12.2005, 16.01.2006, 13, 16 en 22.02.2006 en 10.03.2006

AUTEUR: ERM NV

DATUM: 06.03.2008

13

behoudens het bestaan van een onteigeningsplan in toepassing van het RUP 150 Wondelgemse Meersen.

3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:
 - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;
 - dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels dd.10 februari 2016 dat:
 - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
 - voor het perceel:**418R2**

2008/40190	het slopen van garages thv de Limbastraat
LittW-7-69	oprichten van een werkplaats voor een betonwarenfabriek
KW W – 37-78	het afbreken van een nijverheidsgebouw (later oprichten magazijnen en stapelplaatsten
 - Voor het perceel **423 F:**

2008/40190	het slopen van garages thv de Limbastraat
2004/386	het aanleggen van de collector Muid- Voorhaven- Grootdok
LittW-7-69	oprichten van een werkplaats voor een betonwarenfabriek
KW W – 37-78	het afbreken van een nijverheidsgebouw (later oprichten magazijnen en stapelplaatsten
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is:
 - voor perceel 423F en 420A2 :deels gelegen in een zone voor parkeren , deels gelegen in een zone voor tuinen
 - voor perceel 418R2 : deels gelegen in een zone voor parkeren en deels in een zone voor groenas
 - voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
 - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat met betrekking tot het verkochte goed:

- er een onteigeningsplan bestaat in toepassing van het RUP 150 Wondelgemse Meersen;
- er geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen behoudens voor het perceel 418 R 2 : beschermd monument loop van de Lieve.
- er verhaalbelasting gevorderd wordt: stadsbelastingen voor perceel 420 A2

✓

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 september 2016:

- Met unanimitéit
-