

## OPSCHRIFT

Vergadering van 12 november 2014

Besluit nummer: 2014\_GR\_00910

### Onderwerp:

**Sluiten van twee aankoopovereenkomsten en overeenkomst van pachtbeëindiging voor percelen grond gelegen te Sint-Kruis-Winkel, nabij de Barkstraat/Schuitstraat. - Goedkeuring**

### Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd, ter realisatie van de nieuwe voetbalaccommodatie in het koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid, goedkeuring te verlenen aan de overeenkomsten tot minnelijke aankoop en pachtbeëindiging om reden van openbaar nut met betrekking tot gronden, gelegen te 9042 Gent (Sint-Kruis-Winkel), aan en nabij de Schuitstraat/Barkstraat, concreet wat volgt:

1. de aankoop van twee percelen grond, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 14de afdeling, sectie F, perceelnummers 683 en 681, met een oppervlakte volgens kadaster van respectievelijk 6.750m<sup>2</sup> en 4.570m<sup>2</sup>, voor en mits de totale koopsom van **65.939,00 €** begrijpende de grondwaarde voor een bedrag van 56.600,00€, vermeerderd met de wederbeleggingsvergoeding voor een bedrag van 9.339,00 €.
2. de aankoop van twee percelen grond, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 14de afdeling, sectie F, perceelnummers 676 en 677, met een oppervlakte volgens kadaster van respectievelijk 7.450m<sup>2</sup> en 6.860m<sup>2</sup>, voor en mits de totale koopsom van **83.355,75€** begrijpende de grondwaarde voor een bedrag van 71.550,00€, vermeerderd met de wederbeleggingsvergoeding voor een bedrag van 11.805,75€.
3. de pachtbeëindiging betreffende voorschreven onroerende goederen voor en mits de vergoeding van 12.475,57€ per ha voor pachtbraak, winstderving, prijzij, afsluitingen, enzomeer inbegrepen alle vergoedingen voorzien door de pachtwet, hetzij **14.122,35€** voor wat betreft voorschreven goederen sub-1, hetzij **17.852,54€** voor wat betreft voorschreven goederen sub-2.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Resul Tapmaz, Tom Balthazar

### Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Cultuur, Sport en Feesten

---

**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:**

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- getekende verkoopbelofte goederen sub-1
- getekende verkoopbelofte goederen sub-2
- getekende belofte van pachtbeëindiging
- Ministerieel Besluit houdende vaststelling RUP (informatief)
- onteigeningsplan (informatief)
- schattingsverslag
- berekening uitwinningsvergoeding
- financiële bijlage (informatief)

---

## MOTIVERING

### **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Reeds geruime tijd is er nood aan een nieuwe voetbalaccommodatie te Sint-Kruis-Winkel, aangezien de huidige accommodatie van FC Sint-Kruis-Winkel op de site van Arcelor Mittal in de Gentse haven omwille van uitbreidingsplannen moet verdwijnen. Bovendien zijn de gebouwen, gelegen vlak naast de elektriciteitscentrale, in zeer slechte staat en is het, uit veiligheidsoverwegingen, aangeraden zo snel mogelijk een nieuwe locatie te vinden voor de voetbalclub.

Om het verdere bestaan van de voetbalclub FC Sint-Kruis-Winkel te garanderen, is de Stad Gent bereid te voorzien in een nieuwe locatie. Na grondig stedenbouwkundig onderzoek is gebleken dat de gronden gelegen nabij de Schuitstraat/Barkstraat te Sint-Kruis-Winkel het beste alternatief zijn voor de nieuwe voetbalaccommodatie.

In het bijkomende Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd 'Afbakening zeehavengebied Gent-fase 2', wordt de mogelijkheid van inplanting van de voetbalvelden voorzien. Dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan, goedgekeurd krachtens Ministerieel Besluit de dato 20 juli 2012, bevat een gedeeltelijke herbestemming van het koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid rekening houdend met een consequente landschappelijke inrichting.

In voormeld Ministerieel Besluit zijn het onteigeningsplan en de onteigeningstabel gevoegd en werd machtiging verleend aan de stad Gent om te onteigenen met toepassing van de procedure bij hoogdringende omstandigheden.

Voor wat betreft de verplichte natuurcompensatie zal in het kader van het inrichtingsplan voor het koppelingsgebied 'Sint-Kruis-Winkel-zuid' een samenwerkingsverband worden uitgewerkt met de verschillende partners (Afdeling Maritieme Toegang AMT, Agentschap Natuur & Bos ANB en het Havenbedrijf Gent AGH).

De laatste onderhandelingsronde, alvorens de gerechtelijke onteigeningsprocedure op te starten, heeft nog geresulteerd in twee minnelijke aankoopdossiers met daaraangekoppeld een minnelijke pachtbeëindiging.

Voor twee van de vijf aankoopdossiers in het project werd helaas nog geen minnelijk akkoord bereikt, in het ene geval te wijten aan onenigheid binnen de familie n.a.v. onverdeelde nalatenschap en in het andere geval te wijten aan onbereidwilligheid van de zittende pachter. Gelet op de hoogdringendheid, wordt hiervoor de gerechtelijke onteigeningsprocedure opgestart.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Hiertoe worden de twee overeenkomsten tot minnelijke aankoop en een belofte van minnelijke pachtbeëindiging ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad, concreet wat volgt:

1. de aankoop van twee percelen grond, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 14de afdeling, sectie F, perceelnummers 683 en 681, met een oppervlakte volgens kadaster van respectievelijk 6.750m<sup>2</sup> en 4.570m<sup>2</sup>, voor en mits de totale koopsom van **65.939,00 €** begrijpende de grondwaarde voor een bedrag van 56.600,00€, vermeerderd met de wederbeleggingsvergoeding voor een bedrag van 9.339,00 €.

2. de aankoop van twee percelen grond, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 14de afdeling, sectie F, perceelnummers 676 en 677, met een oppervlakte volgens kadaster van respectievelijk 7.450m<sup>2</sup> en 6.860m<sup>2</sup>, voor en mits de totale koopsom van **83.355,75€** begrijpende de grondwaarde voor een bedrag van 71.550,00€, vermeerderd met de wederbeleggingsvergoeding voor een bedrag van 11.805,75€.

3. de pachtbeëindiging betreffende voorschreven gronden voor en mits de vergoeding van 12.475,57€ per ha voor pachtbraak, winstderving, prijzij, afsluitingen, enzomeer inbegrepen alle vergoedingen voorzien door de pachtwet, hetzij **14.122,35€** voor wat betreft voorschreven goederen sub-1, hetzij **17.852,54€** voor wat betreft voorschreven goederen sub-2.

De venale grondwaarden van de percelen overschrijden de schattingsprijzen niet.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop in der minne om reden van openbaar nut van twee percelen grond, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 14de afdeling, sectie F, perceelnummers 683 en 681, met een oppervlakte volgens kadaster van respectievelijk 6.750m<sup>2</sup> en 4.570m<sup>2</sup>, voor en mits de totale koopsom van **65.939,00 €** begrijpende de grondwaarde voor een bedrag van 56.600,00€, vermeerderd met de wederbeleggingsvergoeding voor een bedrag van 9.339,00 €.

**Artikel 2:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop in der minne om reden van openbaar nut van twee percelen grond, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 14de afdeling, sectie F, perceelnummers 676 en 677, met een oppervlakte volgens kadaster van respectievelijk 7.450m<sup>2</sup> en 6.860m<sup>2</sup>, voor en mits de totale koopsom van **83.355,75€** begrijpende de grondwaarde voor een bedrag van 71.550,00€, vermeerderd met de wederbeleggingsvergoeding voor een bedrag van 11.805,75€.

**Artikel 3:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot pachtbeëindiging in der minne om reden van openbaar nut betreffende voorschreven onroerende goederen voor en mits de vergoeding van 12.475,57€ per ha voor pachtbraak, winstderving, prijzij, afsluitingen, enzomeer inbegrepen alle vergoedingen voorzien door de pachtwet, hetzij **14.122,35€** voor wat betreft voorschreven goederen in artikel 1, hetzij **17.852,54€** voor wat betreft voorschreven goederen in artikel 2.

---

## 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:

Het visum nummer 2014500195 – 2014500196 - 2014500197 werd verleend op 14/10/2014

#### Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

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

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	<b>2014</b>	
404270001	2200000	NIET_RELEVANT	181.269,64€	181.269,64€

#### toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Voormeld bedrag dient vermeerderd te worden met de aktekosten. De aankoop en aktekosten kunnen verrekend worden op budgetplaats 404270001 met budgetpositie 2200000 van het dj. 2014

Verwachte ontvangsten:

nvt