



Vergadering van 17 september 2019

2019_GRMW_00909 Sluiten van een opstalovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te Zwijnaarde, Hutsepotstraat (park Hekers) - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11° en artikel 78, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

De Groendienst heeft plannen om het park Hekers heraan te leggen en uit te breiden. Voor de uitbreiding dient een naastgelegen perceel, dat eigendom is van het OCMW, in opstal genomen te worden.

Het betreft een perceel van ongeveer 6.700 m² dat in opstal zal gegeven worden aan de Stad voor een periode van 30 jaar vanaf 01/10/2019. De opstalovereenkomst zal kosteloos worden afgesloten in ruil voor de aanleg en het onderhoud van de groenzone door de Stad.

Bij aanvang van de opstalovereenkomst zijn volgende werken gepland:

- opbraak bestaande verhardingen en aanhorigheden
- beplantingswerken
- aanleg van een betonpad en pad in gestabiliseerde grindverharding
- plaatsen van parkinfrastructuur (banken, picknickbanken, fietsenstalling, ...)
- grondverbeteringswerken.

Daartoe werd een opstalovereenkomst opgemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad enerzijds en aan de OCMW-raad anderzijds.

Bijgevoegde bijlage(n):

- opstalovereenkomst (deel van de beslissing)
- proces-verbaal van opmeting en opstal

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst tussen de Stad Gent en het OCMW Gent tot het vestigen van een kosteloos recht van opstal ten voordele van de Stad Gent voor de duur van 30 jaar, ingaand op 01/10/2019 en eindigend op 30/09/2049, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Zwijnaarde, Hutsepotstraat (zoals aangeduid op opmetingsplan).



ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

1) Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN GENT**, kortweg het O.C.M.W., met maatschappelijke zetel te 9000, Gent Onderbergen 86, in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad genomen in zitting van hier vertegenwoordigd door

Mathias De Clercq, burgemeester,
Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur Stad en OCMW Gent,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de opstalgever**" of "**het OCMW**",

en

2) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. voor wie handelen:

Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management,
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als opstalnemer van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

De Stad Gent wenst het park Hekers heraan te leggen en uit te breiden aan de Hutsepotstraat, deels op eigendom van het OCMW. Om die reden wordt onderhavige overeenkomst afgesloten tussen partijen.

OVEREENKOMST

Artikel 1 – Beschrijving goed en bestemming

De opstalgever verklaart eigenaar te zijn van en geeft in opstal aan de opstalhouder:

Stad Gent – 24^e afdeling

Een deel van een perceel grond gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde) aan de Hutsepotstraat 29, 24^e afdeling, sectie C, nummer 135/H met een oppervlakte van 6699 m² zoals aangeduid op het opmetingsplan in bijlage.

Het goed wordt in opstal gegeven met het oog op de inrichting van een park.

Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het OCMW.

Artikel 2 – Toestand

Het in artikel 1 vermelde goed wordt in opstal gegeven in haar huidige staat en ligging. De opstalhouder ondergaat alle lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en hij zal genieten van de heersende erfdienstbaarheden, indien er zijn, dit alles op zijn kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatig overgeschreven en niet-verjaarde titels of ingevolge de wet.

Het goed is vrij en onbelast van alle hypothecaire lasten, zowel in hoofde van het OCMW als in hoofde van de vorige eigenaars.

Artikel 3 – Duur

Het recht van opstal wordt verleend voor een termijn van dertig (30) opeenvolgende jaren met ingang van 1 oktober 2019, om van rechtswege te eindigen op 30 september 2049.

Het recht van opstal is na het verstrijken van voornoemde termijn, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, hernieuwbaar bij onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 – Opstalvergoeding

Het opstalrecht wordt kosteloos toegestaan in ruil voor de aanleg en het onderhoud van het in opstal gegeven goed.

Alle heffingen, kosten, lasten en belastingen geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing zullen ten laste vallen van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger.

De Stad is tevens verplicht om alle kosten, lasten, heffingen en belastingen te dragen m.b.t. de inrichting en de latere exploitatie van het park en van de herstellings- en onderhoudswerken aan de hierbij opgerichte constructies, ook indien deze al dan niet bij hoogdringendheid door het OCMW werden gevraagd.

Artikel 5 – Werken

De Stad is gehouden, werken en beplantingen op te richten en uit te voeren op of aan het in opstal gegeven goed. De werken zullen worden uitgevoerd volgens de regels van goed vakmanschap en na het bekomen van alle wettelijk vereiste vergunningen.

Bij aanvang van de opstalovereenkomst zijn volgende werken gepland:

- opbraak bestaande verhardingen en aanhorigheden
- beplantingswerken
- aanleg van een betonpad en pad in gestabiliseerde grindverharding
- plaatsen van parkinfrastructuur (banken, picknickbanken, fietsenstalling,...)
- grondverbeteringswerken

Artikel 6 – Onderhoud en herstellingen

De opstalhouder en zijn rechtsopvolger zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte opstallen.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle meer- en bijwerken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Artikel 7 – Verzekeringen

De Stad staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot het in opstal gegeven goed en de door of voor haar opgerichte opstallen van welke aard ook.

Artikel 8 – Einde van het opstalrecht

Het recht van opstal neemt een einde op de in artikel 3 van deze overeenkomst vermelde datum.

Bij het einde van onderhavige overeenkomst na de volledige looptijd van 30 jaar, verkrijgt het OCMW het in opstal gegeven goed als alle door de opstalhouder opgerichte opstallen kosteloos.

Artikel 9 – Erfdienstbaarheden

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

Deze erfdiensbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt. Het OCMW Gent zal de erfdiensbaarheden 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.

Artikel 10 – Overdracht

De opstalhouder kan zijn recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van het OCMW te hebben bekomen.

Het OCMW verbindt zich ertoe om in geval van overdracht van het omschreven onroerend goed de verbintenis zoals opgenomen in deze overeenkomst te laten opnemen in elke akte van overdracht van het geheel of van een gedeelte van het onroerend goed.

Algemene bepalingen

Artikel 11 – Kosten

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

Artikel 12 – Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en het OCMW in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 02/04/2019 luidt als volgt :

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Het OCMW verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

Het OCMW 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 drie, eerste lid van het bodemsaneringsdecreet; lijst weergegeven als bijlage één van het Vlaams reglement houdende bodemsanering van vijf maart negentienhonderd zesennegentig.

Artikel 13 – 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 stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunning werd uitgereikt op
 - 21/02/2019 voor passiefbouw kinderdagverblijf
 - 21/02/2019 voor het plaatsen van tijdelijke containers voor kinderdagverblijf De Boekenmolen
 - 08/03/2018 voor het maken van een nieuwe gevelopening in de cafetaria van WZC Zonnebloem
 - 27/01/2015 voor de bouw van 27 assistentiewoningen en 32 parkeerplaatsen
 - 11/12/2015 voor het bouwen van een Lokaal Dienstencentrum
 - 06/06/2013 voor het bouwen van assistentiewoningen op Campus Zwijnaarde
 - 31/03/2005 voor de aanleg van wegenis, het bouwen van een lokaal voor nutsvoorzieningen, de overkapping voor medische gassen, de aanleg van een vijver en een ondergrond regenwaterbufferbekken
 - 05/12/2003 voor de oprichting van een nieuw rusthuis: Tehuis Zonnebloem
 - 15/12/2006 voor de regularisatie van de wegenis: wijziging rijrichting in – en uitrit
 - 25/02/1964 voor het ombouwen van annexen tot feestzaal
 - 04/11/1966 voor het bouwen van een rustoord voor bejaarden
 - 26/04/1984 voor het slopen van bijgebouwen
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is woongebied;
- 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 het onroerend goed 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;
- f) dat voorschreven goed niet of wel het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit
- g) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest (wel/niet) is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

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.

Het OCMW verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 09/04/2019 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

Het OCMW 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.

III. SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 – Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen, om welke reden ook, ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de authentieke akte van opstal.

Artikel 15 – Authentieke akte

De authentieke akte van opstal zal verleden worden voor de notaris, aangesteld door de Stad, op het Stadhuis op een af te spreken datum.

Artikel 16 – Geschillen

Beide partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

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

- het OCMW op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten Stadhuize.

Opgemaakt in drie exemplaren te Gent op

Elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen, het derde exemplaar is bestemd voor de aangestelde notaris.

Voor het OCMW Gent,

De adjunct-algemeendirecteur

De burgemeester

Luc Kupers

Mathias De Clercq

Voor de Stad Gent,

De algemeen directeur

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
24/01/2019)

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
Schepen van Evenementen en
Feesten en Facility Management

