



Vergadering van 21 april 2020

2020_GRMW_00335 Sluiten van een bijakte 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2012 met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, aan en nabij de Drongensesteenweg +230 - 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°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Tussen de Stad Gent en de vzw Boerse Poort, Haspelstraat 37, Gent, werd op 26 juni 2012 een opstalovereenkomst gesloten (gr 27 februari 2012) betreffende enkele percelen grond, gelegen aan en nabij de Drongensesteenweg +230, kadastraal bekend onder Gent, Drongensesteenweg +230 en Hooge Blaermeerschen, 28ste afdeling, sectie B, perceelnummers 627B, 626C, 626D, 626E, 625F en delen van percelen 630E, 629A en 629B, op heden kadastraal bekend onder Gent, Drongensesteenweg +230 en Hooge Blaermeerschen, 28ste afdeling, sectie B, perceelnummers 627B, 626C, 626D, 626E en 626G, voor een periode van 30 jaar met het oog op de inplanting van een ecologisch, openbaar volkstuinencomplex voor de wijk Brugse Poort, Rooigem en Malem, bestaand uit enerzijds individuele volkstuintjes met een ontmoetingsruimte en anderzijds collectieve volkstuinen (tuinkamers) met natuurbuffer.

Ingevolge de realisatie van enerzijds het fietstracé tussen de Mahatma Gandistraat en de Drongensesteenweg en anderzijds de fietsonderdoorgang Drongensesteenweg dringt een kleine wijziging in het voorwerp van voornoemd opstalrecht zich op.

Een oppervlakte van 1.328,32m² wordt uit het opstalrecht gelicht.

Hiertoe werd besloten een bijakte 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2012 op te maken en ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

De bijakte gaat in op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte en eindigt op 25 juni 2042.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

De aktekosten zijn ten laste van de Stad en worden vastgesteld voor het verlijden van de akte.

Dienst		TDW
Budgetplaats		349125200
Categorie*		I
Subsidiecode		NIET_RELEVANT

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 1 (deel van de beslissing)
- Opstalakte deel 1
- Opstalakte deel 2
- PV splitsing opmeting

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2012 te sluiten met de vzw Boerse Poort, Haspelstraat 37, Gent, voor het stadseigendom gelegen te Gent, aan en nabij de Drongensesteenweg +230, voor een periode ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte en eindigend op 25 juni 2042.

BIJAKTE NR. 1 AAN DE OPSTALOVEREENKOMST D.D. 26 JUNI 2012

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227 en hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____, beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd **“de Stad”** of **“de opstalgever”**,

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk **“Boerse Poort”**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Zuidkaai 41, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0839.288.540 en hier overeenkomstig artikel 15 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Sofie Van Verdegem, bestuurslid dagelijks bestuur, wonende te 9000 Gent, Zuidkaai 41
- b) De heer Patrick De Wit, bestuurslid dagelijks bestuur, wonende te 9000 Gent, Ekkergemstraat 85

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd **“de opstalhouder”**,

hierna samen ook genoemd **“de partijen”**

wordt overeengekomen hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Tussen de Stad Gent en de vzw “Boerse Poort” werd op 26 juni 2012 een opstalovereenkomst gesloten betreffende enkele percelen grond, gelegen aan en nabij de Drongensesteenweg +230, kadastraal bekend onder Gent, Drongensesteenweg + 230 en Hooge Blaermeerschen, 28^{ste} afdeling, sectie B, perceelnummers 627B, 626C, 626D, 626E, 625F en delen van percelen 630E, 629A en 626B, op heden kadastraal bekend onder Gent, Drongensesteenweg +230 en Hooge Blaermeerschen, 28^{ste} afdeling, sectie B, perceelnummers 627B, 626C, 626D, 626E en 625G, voor een periode van 30 jaar met het oog op de inplanting van een ecologisch, openbaar volkstuinencomplex voor de wijk Brugse poort, Rooigem en Malem, bestaand uit enerzijds individuele volkstuintjes met een ontmoetingsruimte en anderzijds collectieve volkstuinen (tuinkamers) met natuurbuffer.

Ingevolge de realisatie van het fietstracé tussen de Mahatma Gandistraat en de Drongensesteenweg en ingevolge de realisatie van de fietsonderdoorgang Drongensesteenweg dringt een kleine wijziging in het voorwerp van voornoemd opstalrecht zich op. Een oppervlakte van 1.328,32m² wordt uit het opstalrecht gelicht.

II. OVEREENKOMST

Artikel 1

Het voorwerp van de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2012 wordt, vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte, gewijzigd door:

Een verkleining van het voorwerp met de hierna vermelde delen van percelen:

- deel van het perceel grond, gelegen aan en nabij de Drongensesteenweg +230, kadastraal bekend onder Gent, Hooge Blaermeerschen, 28^{ste} afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 627B, zijnde het Lot 1, voor een oppervlakte volgens meting van 522,74m²;
- deel van het perceel grond, gelegen aan en nabij de Drongensesteenweg +230, kadastraal bekend onder Gent, Hooge Blaermeerschen, 28^{ste} afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 627B, zijnde het Lot 2, voor een oppervlakte volgens meting van 519,42m²;
- deel van het perceel grond, gelegen aan en nabij de Drongensesteenweg +230, kadastraal bekend onder Gent, Hooge Blaermeerschen, 28^{ste} afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 626C, zijnde het Lot 3, voor een oppervlakte volgens meting van 95,44m²;
- deel van het perceel grond, gelegen aan en nabij de Drongensesteenweg +230, kadastraal bekend onder Gent, Hooge Blaermeerschen, 28^{ste} afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 626D, zijnde het Lot 4, voor een oppervlakte volgens meting van 190,72m²,

zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op een plan opgemaakt door de heer Lode Fonck, landemeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 22 november 2018.

De opstalhouder verklaart een exemplaar van voormeld plan ontvangen te hebben.

Artikel 2

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de Stad om voor het verlijden van de notariële akte reeds met de werken te kunnen starten voor de aanleg van het fietspad en de voetgangers- en fietstunnel, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen aan de Stad vanaf 1 mei 2020.

Artikel 3

De overige voorwaarden, onderschreven in de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2012, blijven behouden, voor zover hiervan in onderhavige bijakte niet wordt afgeweken.

Algemene bepalingen

Artikel 4 - BODEMATTEST

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige overeenkomst de nodige bodemattesten heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende de onroerende goederen, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van deze attesten, afgeleverd door OVAM op 14 november 2019, luidt als volgt:

Perceel 0627B

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle overige bodemattesten.

Perceel 0626C

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle overige bodemattesten.

Perceel 0626D

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle overige bodemattesten.

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

De Stad 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.

De Stad 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 zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Artikel 5 - 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 **volgende stedenbouwkundige vergunningen** werden uitgereikt

Perceel 0627B

30/03/2012 het bouwen van een gemeenschappelijk lokaal voor het kuisen van groenten en opberging materiaal – dossiernr. 2012/12;

24/08/2010 het rooien van bomen, dempen en afschuinen van grachten, de aanleg van een fietspad in beton en kalksteen en het plaatsen van brugjes – dossiernr. 2010/518;

25/07/2005 het bouwen van een fietsers- en voetgangersbrug over de leie ter hoogte van de toegang van het natuurreservaat Bourgoyen – dossiernr. 2005/173.

Perceel 0626C

30/03/2012 het bouwen van een gemeenschappelijk lokaal voor het kuisen van groenten en opberging materiaal – dossiernr. 2012/12;

24/08/2010 het rooien van bomen, dempen en afschuinen van grachten, de aanleg van een fietspad in beton en kalksteen en het plaatsen van brugjes – dossiernr. 2010/518;

06/02/1997 ombouwen rioolwaterzuiveringsinstallatie – dossiernr. 1996/751.

Perceel 0626D

30/03/2012 het bouwen van een gemeenschappelijk lokaal voor het kuisen van groenten en opberging materiaal – dossiernr. 2012/12;

24/08/2010 het rooien van bomen, dempen en afschuinen van grachten, de aanleg van een fietspad in beton en kalksteen en het plaatsen van brugjes – dossiernr. 2010/518;

06/02/1997 ombouwen rioolwaterzuiveringsinstallatie – dossiernr. 1996/751.

- b) dat er voor de onroerende goederen **geen** verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze goederen met de benaming gebruikt in het plannen register is **zone voor sociale natuurrecreatie**, uitgezonderd voor perceel 0627B hetgeen gelegen is **deels in zone voor natuurreservaat, deels in een zone voor sociale natuurrecreatie en deel is een zone voor wandel- en fietsas**.

- d) dat er voor de onroerende goederen **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 de onroerende goederen een voorkooprecht rust voor de **RVV Waterwegen en Zeekanaal**;
- f) dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit
- g) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest **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.

De Stad verklaart dat zij betreffende de in opstal gegeven goederen de stedenbouwkundige uittreksels, verleend op 18 november 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

De Stad Gent verklaart dat de onroerende goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Artikel 6 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

Artikel 7 – splitsbaarheid

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

Artikel 8 – authentieke akte

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: geassocieerde notarissen Moulin en Vanderstraeten met zetel te Destelbergen;
- de opstalhouder: Notaris * .

Partijen verbinden zich ertoe notaris Vanderstraeten aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens binnen de 4 maanden volgende op de ondertekening van onderhavige overeenkomst te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

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

Artikel 9 – geschillen

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

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

Artikel 10 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

Artikel 11 - SLOTBEPALINGEN

De Opstalhouder gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2012 en onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres boersepoortvzw@gmail.com. Bij wijziging van dit emailadres is de Opstalhouder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

Opgemaakt te Gent, op

Voor de Stad Gent,		Voor de opstalhouder	
	Voor de voorzitter van de gemeenteraad Bij delegatiebesluit van 13 november 2019		
Mieke Hullebroeck Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent	Annelies Storms schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management	Patrick De Wit bestuurslid dagelijks bestuur	Sofie Van Verdegem bestuurslid dagelijks bestuur

