



2020_GRMW_00825 Sluiten van een overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een recht van overdraai van de rotor van een windturbine voor het stadseigendom gelegen te Gent, Proeftuinstraat 45 - Goedkeuring

Beslissing: Behandeld in vergadering van 22 september 2020

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Karin Temmerman; de heer Sven Taeldeman; de heer Mehmet Sadik Karanfil; mevrouw Stephanie D'Hose; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Sara Matthieu; de heer Jef Van Pee; de heer Gert Robert; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; de heer Carl De Decker; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Patricia De Beule; de heer Tom De Meester; de heer Stijn De Roo; de heer Mattias De Vuyst; mevrouw Yeliz Güner; de heer Yüksel Kalaz; de heer Bert Misplon; mevrouw Caroline Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Sonja Welvaert; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Fourat Ben Chikha; de heer Ronny Rysermans; mevrouw Tine Heyse; de heer Bram Van Braeckvelt; mevrouw Annelies Storms
de heer Tom Van Dyck; de heer André Rubbens

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:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II, Titel IV Erfdienstbaarheden of Grondlasten, Hoofdstuk III Erfdienstbaarheden die door 's mensen toedoen gevestigd worden.

Motivering

De Universiteit Gent heeft een recht van opstal verleend aan Ecopower cvba voor de bouw en exploitatie van een windturbine en toebehoren op het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Proeftuinstraat 86, bij het kadaster gekend onder Gent, Afdeling 8, sectie H met het nummer 350H. De bouw en exploitatie van deze windturbine heeft voor gevolg dat bij wind uit bepaalde windrichtingen de rotor een overdraai heeft over het aangrenzend perceel.

Het aangrenzend perceel is eigendom van de Stad Gent, gelegen te 9000 Gent, Proeftuinstraat 45, bij het kadaster gekend onder Gent, Afdeling 8, Sectie H met het nummer 350L.

De overdraai van de rotor van een windturbine legt een last op het perceel 350 L, in eigendom van de Stad, ten voordele van perceel 350 H, in opstal van de cvba Ecopower. Deze laatste heeft aan de Stad de toelating voor deze overdraai, door middel van het vestigen van een erfdiensbaarheid gevraagd.

Hierdoor dient een overeenkomst gesloten te worden tussen de Stad Gent en Ecopower cvba met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Posthoflei 3 bus 3 met ondernemingsnummer 0445.389.356, om het recht van overdraai van de rotor van een windturbine te verlenen.

Aan het recht van overdraai zijn een aantal voorwaarden verbonden, zowel voor de Stad als voor Ecopower cvba, alle opgenomen in de overeenkomst.

Op het perceel van de Stad gelegen te 9000 Gent, Proeftuinstraat 45, is momenteel een onderzoek lopende naar eventuele uitbreidingsplannen van de site. De Stad wil dan ook de garantie dat de bouw en exploitatie van de windturbine geen impact heeft op deze toekomstplannen om de logistieke gebouwen op de site uit te breiden.

Verder wil de Stad ook de garantie dat de energieproductie van de zonnepanelen, die zich op het gebouw op de site van de Stad bevinden, behouden blijft of minstens dat eventuele minopbrengsten vergoed worden.

Ecopower cvba kan ook geen bezwaren uiten tegen de aanleg van het door de Stad geplande fietspad langsheen die site, en zal bij bijzondere weersomstandigheden (zoals ijsval) de nodige veiligheidsmaatregelen nemen, in acht genomen de nabijheid van het fietspad.

De overeenkomst is onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat Ecopower cvba de nodige uitvoerbare vergunningen heeft verkregen voor de oprichting en uitbating van de windturbine en voor zover de inplanting van de turbine in deze vergunning een overdraai over het perceel van de Stad genereert.

De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van exploitatie van de windturbine en met een maximum van 25 jaar, en neemt een aanvang op het moment dat de rotor op de windturbine wordt geplaatst.

Ecopower cvba voorziet in een vergoeding van 2.025,00 euro per jaar voor het recht van overdraai van de rotor.

Deze vergoeding is verschuldigd vanaf het moment dat de windturbine in bedrijf wordt genomen en wordt vanaf de dag van ondertekening van de notariële akte jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 2.025,00

Gebudgetteerd: Neen

De Stad Gent ontvangt een vergoeding van 2.025,00 euro per jaar vanaf het moment dat de windturbine in bedrijf genomen wordt. Deze vergoeding wordt vanaf de dag van ondertekening van de notariële akte jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van exploitatie van de windturbine met een maximum van 25 jaar, en neemt een aanvang op het moment dat de rotor op de windturbine wordt geplaatst.

Dienst Vastgoed	
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
Subsidiecode	Niet_relevant
Totaal	€ 2.025,00/jaar

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst recht van overdraai (deel van de beslissing)

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een recht van overdraai van de rotor van een windturbine, te sluiten met cvba Ecopower, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Posthoflei 3 bus 3 met ondernemingsnummer 0445.389.356, over het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Proeftuinstraat 45, voor de duur van exploitatie van de windturbine met een maximum van 25 jaar, ingaand op het moment van plaatsing van de rotor op de windturbine. De overeenkomst wordt gekoppeld aan de opschortende voorwaarde dat Ecopower cvba de nodige uitvoerbare vergunningen heeft verkregen voor de oprichting en uitbating van de windturbine en voor zover de inplanting van de turbine in deze vergunning een overdraai over het perceel van de Stad genereert.

Overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een recht van overdraai van de rotor van een windturbine

TUSSEN

De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 02007.451.227 en hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad voor wie optreden:

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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____,

beiden met zetel ten Stadhuize,

hierna genoemd de "Eigenaar",

EN

Ecopower cvba met maatschappelijke zetel gevestigd te Posthoflei 3 bus 3 2600 Berchem ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0445.389.356 en hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Tom Willems en Luc Vermeeren, bestuurders.

hierna genoemd de "Bouwheer-exploitant",

Hierna elk individueel ook een "**Partij**" of gezamenlijk de "**Partijen**" genoemd;

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET ALS VOLGT:

1. Plaatsing van een windturbine

- 1.1. De Bouwheer-exploitant heeft een recht van opstal voor de bouw en exploitatie van een windturbine en toebehoren op een perceel gelegen in de Proeftuinstraat 86 in Gent en kadastraal gekend als volgt:

Provincie	Gemeente	Afdeling	Sectie	Perceelnummer
Oost-Vlaanderen	Gent	8	H	350H

- 1.2. De Eigenaar heeft een terrein in eigendom, - Proeftuinstraat 45 -, dat grenst aan het voormelde perceel waarop de Bouwheer-exploitant de windturbine wenst te bouwen en te exploiteren en dat kadastraal gekend is als hieronder aangeduid en dat hierna verder het "Terrein" wordt genoemd:

Provincie	Gemeente	Afdeling	Sectie	Perceelnummer
Oost-Vlaanderen	Gent	8	H	350L

- 1.3. De ashoogte van de windturbine zal maximaal ca. 119 meter bedragen. Een rotordiameter tot 142 meter is mogelijk. De voorziene plaats van inplanting van de windturbine, op het grondstuk waar opstelrecht is bekomen, is momenteel zodanig voorzien dat bij wind uit bepaalde windrichtingen de rotor voor een deel over het Terrein zal draaien.
- 1.4. De situatieschets in Bijlage 1 maakt integraal deel uit van deze overeenkomst en geeft de percelen, het Terrein en de overdraai zoals hierboven beschreven weer. Het deel van het Terrein waarboven de rotor kan overdraaien, is op de situatieschets aangeduid met een blauwe omranding.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

De Eigenaar verklaart akkoord te gaan om aan de Bouwheer-exploitant een recht van overdraai te verlenen voor de rotor van de windturbine boven het Terrein, onafhankelijk, - doch rekening houdende met de uitbreidingsplannen en de aanleg van het fietspad zoals verder in deze overeenkomst opgenomen-, van de uiteindelijk gekozen plaats van inplanting en rotor van de windturbine.

2. Modaliteiten recht van overdraai

- 2.1. De Bouwheer-exploitant neemt alle verantwoordelijkheid op zich voor de veiligheid tijdens de bouw, exploitatie en afbraak van de windturbine en toebehoren en staat in voor de realisatie en financiering van de nodige veiligheidsmaatregelen.

Gedurende de duur van de overeenkomst is de Bouwheer-exploitant aansprakelijk ten aanzien van de eigenaar voor alle risico's van beschadiging, verlies of vernietiging van het Terrein, de opstallen en de betreders verbonden aan de activiteiten van de Bouwheer-exploitant en voor alle rechtstreeks of onrechtstreeks aangerichte schade veroorzaakt door de windturbines en toebehoren.

- 2.2. De Eigenaar zal niets ondernemen dat de bouw en de exploitatie van de windturbine door de Bouwheer-exploitant mogelijks zou kunnen hinderen. In het bijzonder zal hij geen tijdelijke of permanente gebouwen of andere constructies bouwen of beplantingen aanbrengen die hinder kunnen opleveren voor de bouw en/of exploitatie van de windturbine, met uitzondering van de gekende uitbreidingsplannen voor de site, -zoals hieronder omschreven-, en de aanleg van het fietspad, zoals opgenomen onder 2.5

De Eigenaar zal met de Bouwheer-exploitant in overleg treden wanneer hij plannen heeft die mogelijks een impact op de werking van de Windturbine zouden kunnen hebben.

De Bouwheer-exploitant bevestigt dat de bouw en exploitatie van de windturbine geen impact heeft of de toekomstplannen van de Eigenaar om de logistieke gebouwen op het Terrein uit te breiden. De Eigenaar kan deze toekomstplannen dan ook, -indien gewenst-, verder zetten, zonder enige terugkoppeling hieromtrent naar de Bouwheer-exploitant. De schets van deze toekomstplannen, -bijlage 2-, maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

Voor zover de genoemde uitbreidingsplannen toch op enigerlei wijze gehinderd of geblokkeerd worden door de aanwezigheid van de windturbine, zal de bouwheer-exploitant de eigenaar schadeloos stellen voor de schade die hij hierdoor lijdt.

- 2.3. De bouwheer-exploitant garandeert het behoud van energieproductie van de zonnepanelen die zich op het gebouw van de Eigenaar bevinden. Bij een eventueel productieverlies door impact van de windturbine, zal de Bouwheer-exploitant dit verlies compenseren. Dit verlies zal berekend worden op basis van het effectieve verschil in productie tussen de jaren voorafgaand aan de bouw van de windturbine en het jaar/de jaren nadien.

- 2.4. De bouwheer-exploitant kan geen bezwaren uiten tegen de aanleg van een fietspad zoals weergegeven in bijlage 3. De bouwheer-exploitant dient aandachtig te zijn voor mogelijke ijssval. Hij moet ervoor zorgen dat, -van zodra de betreffende weercondities zich voordoen-, de windturbine wordt stilgelegd en in een veiligheidspositie wordt gebracht. Een parallelle positie van de windturbine met het fietspad is hiervoor de beste optie.

- 2.5. Het akkoord wordt verleend voor de duur van exploitatie van de windturbine en met een maximum van 25 jaar en begint te lopen vanaf het moment dat de rotor op de windturbine wordt geplaatst, en in alle geval slechts na goedkeuring ervan door de gemeenteraad van de Stad Gent. De bouwheer-exploitant verbindt er zicht toe melding

te maken aan de Eigenaar wanneer de rotor op de windturbine wordt geplaatst en de windturbine inwerking wordt gesteld.

3. Vergoeding

3.1. De Eigenaar ontvangt voor het verlenen van het recht van overdraai van de rotor een jaarlijkse vergoeding van **2.025,00 euro**, geïndexeerd volgens de gezondheidsindex te storten op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Eigenaar (Dienst Vastgoed) met vermelding: 'Recht van overdraai rotor windturbine UGent Proeftuinstraat 45'.

3.2. De vergoeding is verschuldigd vanaf het moment dat de windturbine in bedrijf genomen wordt.

De bouwheer-exploitant zal de eigenaar minstens 1 maand vooraf in kennis stellen van de geplande datum waarop de windturbine in bedrijf zal worden genomen.

3.3. De vergoeding wordt vanaf de dag van ondertekening van de notariële akte jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex, volgens de formule:

$$V_n = V_0 \times I_n / I_0$$

In deze formule is:

- V_n : de vergoeding in jaar n
- V_0 : de vergoeding vermeld in artikel 3.1
- I_n : de gezondheidsindex in jaar n
- I_0 : de gezondheidsindex op de dag van ondertekening van de Akte

4. Diverse bepalingen

4.1. De nietigheid van een bepaling van de overeenkomst brengt niet de nietigheid met zich mee van de volledige overeenkomst. De partijen zullen te goeder trouw onderhandelingen aanvatten ten einde de nietige bepaling te vervangen door een andere bepaling, die zo dicht mogelijk aansluit bij de bedoeling van de nietige bepaling.

4.2. De Eigenaar is niet gerechtigd de rechten en plichten vervat in de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de Bouwheer-exploitant.

In geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Terrein of een deel daarvan, zal de Eigenaar alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, dan wel de overgedragen rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, back-to-back opleggen aan deze derde.

4.3. De overeenkomst zal authentiek worden vastgelegd in een notariële akte en duiden in dit opzicht volgende notaris aan:

De eigenaar: Notaris Niek Van der Straeten te 9070 Destelbergen, Dendermondesteenweg 432;
De bouwheer-exploitant: Notaris Johan Kiebooms en notaris Frederik Vlaminck te 2000 Antwerpen, Amerikalei 163.

Partijen verbinden zich er toe om voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de drie maanden nadat de opschortende voorwaarde is vervuld.

- 4.4 Alle kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de bouwheer-exploitant.

5. Voorwaarde

- 5.1. Deze Overeenkomst is onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat de Bouwheer-exploitant de nodige uitvoerbare vergunningen heeft verkregen voor de oprichting en uitbating van de windturbine en voor zover de inplanting van de turbine in deze vergunning een overdraai over de percelen van de Stad genereert, zoals voorzien op de situatieschets in bijlage 1.

De vergunning wordt beschouwd als uitvoerbaar nadat de administratieve beroepstermijn is verstreken of de vergunning in laatste administratieve aanleg werd verleend, desgevallend nadat de administratieve beroepsmogelijkheid werd uitgeput, een eventueel juridictioneel beroep (bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen, ...) niet inbegrepen.

- 5.2 Deze opschortende voorwaarde dient - op straffe van verval- binnen de vier jaar vanaf heden te zijn vervuld.

De Bouwheer-exploitant zal de Eigenaar op de hoogte brengen zodra deze opschortende voorwaarde vervuld is.

6. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

- 6.1. De Overeenkomst wordt exclusief beheerst door en moet geïnterpreteerd worden overeenkomstig het Belgisch recht.

- 6.2. Elk Geschil met betrekking tot de geldigheid, interpretatie of uitvoering van de Overeenkomst zal gebracht worden voor de bevoegde rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Gedaan te Gent, _____, in drie exemplaren, elke partij erkent het zijne ontvangen te hebben.

De Eigenaar,
Stad Gent,
Algemeen directeur
van de Stad en OCMW Gent

Voor de voorzitter van
de gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van
13 november 2019)

De Bouwheer-exploitant,
Ecopower cvba,

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
Schepen van Feesten
en Evenementen en
Facility Management

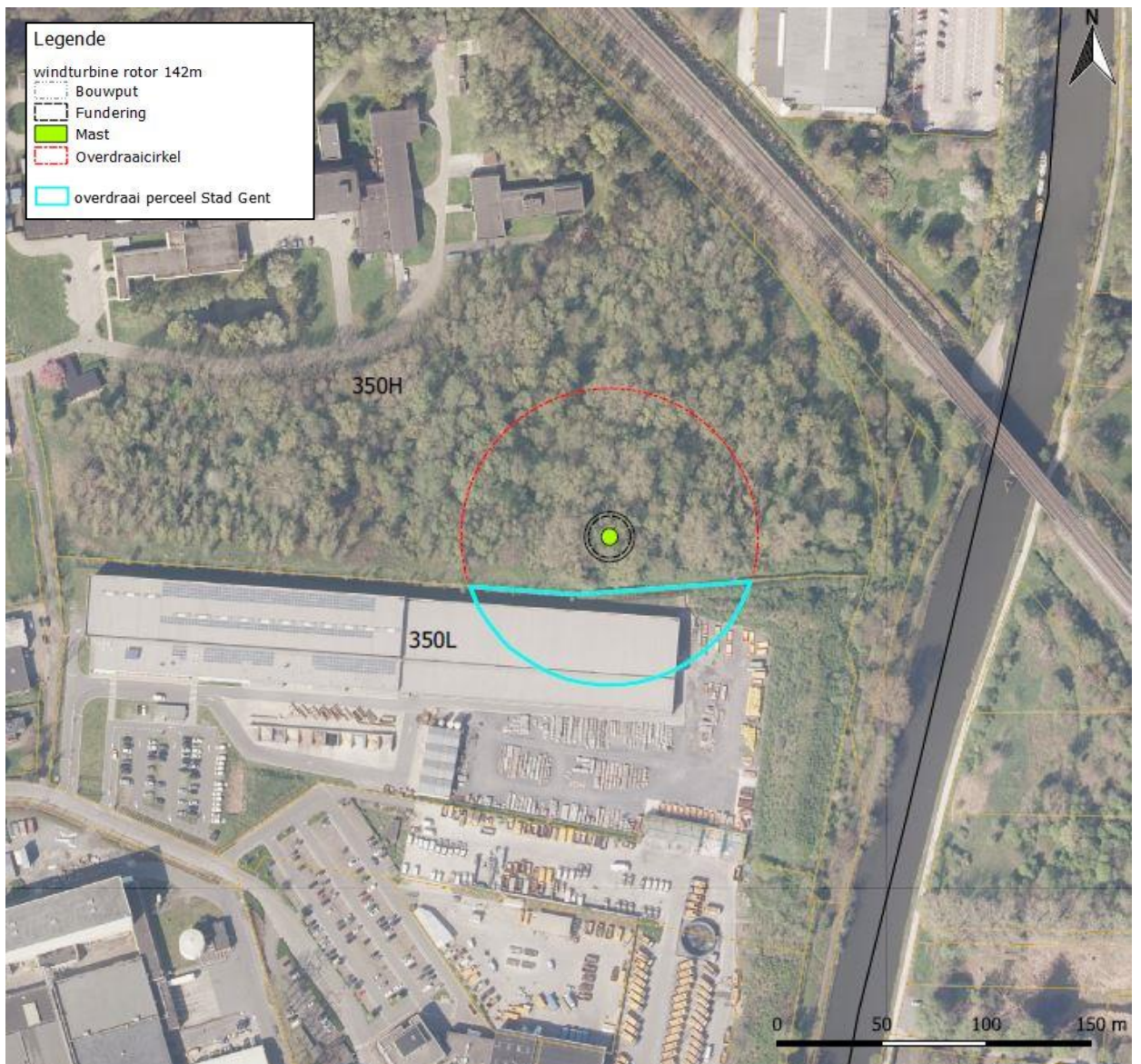
Tom Willems

Luc Vermeeren

Bijlagen:

1. Situatieschets
2. Schets toekomstplannen Eigenaar
3. Fietspad

1. Situatieschets



2. Schets toekomstplannen Eigenaar

