



## VASTGOEDOVEREENKOMST

---

Tussen

de **NV ALINSO**, met zetel te Nederzwijsnaarde 2 , 9052 Gent-Zwijsnaarde, KBO-nr 0875.095.792, voor wie optreedt, .....

Verkoper / opstalhouder

En

de **STAD GENT**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van ..., waarvan een kopie aan deze akte zal gehecht blijven. Dit besluit werd overgemaakt via het digitaal loket aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op ... ; vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden: .....

Koper / opstalgever

wordt overeengekomen wat volgt.

### Voorafgaandelijk

Onderhavige overeenkomst geeft uitvoering aan de tussen partijen gesloten kaderovereenkomst van .../.../....., en heeft betrekking op de in de kaderovereenkomst afgesproken verkoop en opstalrecht.

## I. VERKOOPOVEREENKOMST

De verkoper verklaart hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de verkoop aan de Stad Gent van onderstaand goed aan de koper:

### BESCHRIJVING VAN HET GOED

#### Stad Gent – 24ste afdeling

Een perceel grond gelegen nabij de Nieuwscheldestraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 24ste afdeling, sectie B, deel van perceelnummers B379l en B391x en B391y, met een oppervlakte van 27.015,39 m<sup>2</sup>.

## **METING EN PLAN**

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 6 mei 2021 door Lode Fonck, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent (bijlage 1).

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

Deze verkoop geschiedt onder de volgende voorwaarden:

### **PRIJS EN BETALINGSWIJZE**

De verkoper verklaart deze verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van 4.052.308,50 EUR.

Te weten:

- voor de venale waarde: 150 EUR/m<sup>2</sup>
- voor de vergoedingen allerlei: geen

De koper is ertoe gehouden voormelde som te betalen de dag van het verlijden van de notariële akte, tenzij de opschortende voorwaarden opgenomen in deze vastgoedovereenkomst nog niet vervuld zijn op dat moment, in welk geval de betaling zal gebeuren op datum van verlijden van de akte bevestiging van het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden.

### **A. ALGEMENE VOORWAARDEN**

1. De verkoper verklaart bij deze te verkopen, onder de gewone waarborgen van recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek, recht tot ontbinding en overschrijvingen van bevel en beslag.

2. De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich vandaag bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De verkoper verklaart ten gevolge van de splitsing van zijn eigendom, lastens het verkochte goed de volgende conventionele, eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheden te verlenen, ten voordele van het aanpalend perceel dat eigendom blijft van de verkoper.

De verleende erfdiensbaarheden zijn opgenomen in zones hieronder vermeld, en worden in kleur weergegeven op plan in bijlage 2 bij deze overeenkomst:

#### Zone 1 (oranje)

- 1 DWA (Droogweerafvoer)-put ter hoogte van Nederzwijsnaarde
- 1 tellerput Farys ter hoogte van Nederzwijsnaarde
- 1 waterleiding Farys
- 1 Persleiding DWA in voordeel van de groep Soliver/AGP
- 2 trekleidingen communicatie (glasvezel en koper)
- 1 persleiding DWA (voor polytoren en Farys)
- 4 trekputten (trekleidingen)
- 1 doorsteek van de vijver naar de gracht van de autosnelweg  
deel van de sprinklerleiding

1 elektriciteitskast voor de pompput DWA - staat naast de pomput.  
1 voedingskabel (vanaf elektriciteitskast tot aan sleuf zone 5)  
1 pompput DWA (voor Polytoren en farys)

Zone 2 (paars)

deel van ringleiding-dwars

Zone 3 (groen)

1 persleiding DWA (Polytoren en Farys)  
2 trekleidingen communicatie (glasvezel en koper)  
1 trekput (voor Polytoren en Farys) – net buiten grens terrein Alinso

Zone 4 (rood)

deel ringleiding  
1 persleiding DWA voor AGP  
1 drinkwaterleiding  
1 trekleiding communicatie  
1 voedingskabel komende van elektriciteitskast zone 1 tot aan sleuf zone 5  
2 bovengrondse hydranten  
1 drinkwaterputje met dwarse aftakking  
1 toezichtput met dwarse aftakking  
1 persleiding DWA AGP in dwarse sleuf naar hoekpunt gebouw AGP  
1 drinkwaterleiding in dwarse sleuf naar hoekpunt gebouw AGP  
1 communicatieleiding in dwarse sleuf naar hoekpunt gebouw AGP

Zone 5 (licht blauw)

1 waterleiding in dwarse sleuf  
1 elektrische voeding (grondkabel) ten behoeve de elektriciteitskast voor pompput DWA

Zone6 (donker blauw)

deel van ringleiding  
5 bovengrondse hydranten

Zone 7 (geel)

deel van ringleiding

De koper verklaart bij de geplande wegenwerken en later bij herstel en onderhoud ervan voorzichtig te handelen, teneinde de werking van betrokken leidingen niet in het gedrang te brengen.

3. De overdracht van voormelde goederen zal geschieden tegen de werkelijke oppervlakte waarbij de verkoper gehouden is de exact vermelde oppervlakte te leveren met een eventuele prijsvermindering voor de koper indien mocht blijken dat niet de vastgelegde oppervlakte werd geleverd.

4. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat en zonder de op deze grond opgerichte (delen van) gebouwen.

5. Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende de voormelde goederen; de afbraak van een deel van de gebouwen ter hoogte van het perceel "Polytoren" is voorwerp van een hangende vergunningsaanvraag voor het project "Polytoren", waarover de Minister nog uitspraak in graad van administratief beroep moet doen.

6. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend één geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;

7. De kosten, rechten en erelonen van de notariële vastgoedovereenkomst (verkoop- en opstalakte) en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de partijen, ieder voor de helft.

8. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

Deze leveringskosten zijn het bodemattest, desgevallend het oriënterend bodemonderzoek, stedenbouwkundige uittreksel/inlichtingen, EPC, controle elektrische installaties en controle van de gebeurlijke aanwezige stookolietank, kosten van afpaling, schrappen van bestaande hypotheek.

9. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper.

Evenwel specifiek wat de onroerende voorheffing betreft en dit tot zo lang het opstalrecht bestaat komen partijen overeen, ongeacht welke van de partijen door de fiscale administratie wordt aangesproken in betaling, zal het gedeelte dat betrekking heeft op de gebouwen ten laste blijven van de opstalhouder.

Zolang de fiscale administratie geen opsplitsing heeft gemaakt zullen partijen de onroerende voorheffing elk voor de helft ten laste nemen.

## **B. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

Om de realisatie van het doel van de aankoop door de Stad Gent mogelijk te maken, met name het aanleggen van een nieuwe weg vanaf Nederzwijsnaarde tot aan de R4 (achter de onderdoorgang van de E40) voor de ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen Zwijnaarde II en III, hierna genoemd “ontsluitingsweg”, engageren partijen zich tot wat volgt:

### **1. Waterzuivering**

Alinso verbindt zich ertoe om – op eigen kosten – de waterzuiveringsinstallatie, zijnde de 3 bekkens + bijhorende leidingen, andere aanhorigheden en verhardingen (zie blauwe zone op plan in bijlage 3) volledig te verwijderen, fundering inbegrepen, en de bodem opnieuw aan te vullen met niet verontreinigde grond, zodat het reliëf wordt hersteld tot op maaiveldniveau, en dit uiterlijk binnen 6 maanden na ontvangst van het bewijs dat de aanvraag van de Stad Gent voor de omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg volledig en ontvankelijk is verklaard.

### **2. Afvalwaterbuffering**

Alinso verbindt er zich tevens toe om – op eigen kosten – de afvalwaterbuffering inclusief gebeurlijke fundering + bijhorende leidingen, andere aanhorigheden en verhardingen (zie gele zone op plan in bijlage 3) te verwijderen, en dit uiterlijk binnen 6 maanden na ontvangst van het bewijs dat de aanvraag van de Stad Gent voor de omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg volledig en ontvankelijk is verklaard.

### 3. Afbraak gebouwen perceel Polytoren

Alinso verbindt er zich toe om de leegstaande gebouwen + bijhorende leidingen, andere aanhorigheden en verhardingen binnen de 30m-zone op het perceel Polytoren (zie groene zone op plan in bijlage 3) - op eigen kosten - te slopen en tot en met de funderingen te verwijderen en de bodem opnieuw aan te vullen met niet verontreinigde grond, zodat het reliëf wordt hersteld tot op maaiveldniveau, en dit uiterlijk binnen 6 maanden na ontvangst van het bewijs dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg volledig en ontvankelijk is verklaard.

### 4. Verplaatsing/hernieuwing van de ringleiding met hydranten en sprinkler.

Partijen hebben kennis genomen van het standpunt van de brandweer dat deze ringleiding (incl. haspels) niet door of onder een gebouw mogen lopen, en deze m.a.w. volledig langs de nieuwe ontsluitingsweg heraangelegd moet worden.

De Stad Gent verbindt er zich toe om de bestaande ringleiding met bijhorende hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie ter hoogte van “de Gebouwen” (zoals gedefinieerd in de kaderovereenkomst), op eigen kosten te vervangen door een volledig nieuwe ringleiding met bijhorende hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie.

Deze werken hebben enkel betrekking op het gedeelte van de ringleiding met bijhorende hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie die zich bevinden binnen de grenzen van het aan te kopen terrein (zoals aangeduid met licht blauwe lijn op plan in bijlage 3).

Partijen komen overeen om - op advies van de brandweer - in onderling overleg de nodige technische vereisten (o.m. met betrekking tot het type hydranten) op te nemen in het bestek.

Essentieel voor Alinso is dat dit ringnet altijd operationeel moet blijven, op eis van de brandweer en hulpdiensten, bij gebreke waarvan de site niet meer operationeel zou mogen blijven, wat te allen tijde moet vermeden worden. Het tijdstip om deze werken uit te voeren zal in onderling overleg tussen partijen bepaald worden.

Het gaat om een eenmalige plaatsing op kosten van de Stad. Bij de oplevering van deze werken – in aanwezigheid van Alinso - gaat het eigendomsrecht op deze ringleiding over naar Alinso, die er van dan af de volledige verantwoordelijkheid en het beheer m.i.v. het onderhoud en herstellingen, over neemt. Om die reden wordt voor de ringleiding (zowel de huidige als het nieuw aan te leggen gedeelte) een erfdienstbaarheid voorzien, zoals hieronder in punt 5 vermeld.

### 5. De overige nutsleidingen/kabels

Partijen hechten een plan met aanduiding van de gekende nutsleidingen en kabels, die aanwezig zijn op en onder de over te dragen grond, als bijlage 2. Op dit plan wordt per leiding/kabel vermeld of deze te behouden is, dan wel buiten dienst gesteld is/wordt.

#### 5.1. Te behouden nutsleidingen/kabels

Voor de te behouden nutsleidingen of kabels volgens voornoemd plan van bijlage 2 verleent de Stad aan Alinso een niet in de tijd beperkte conventionele erfdienstbaarheid.

Gebeurlijk aanwezige en te behouden bovengrondse (private) nutsleidingen en kabels zullen door Alinso op eigen kosten met het oog op de veiligheid van het verkeer op de ontsluitingsweg voorafgaand aan de aanleg ervan verplaatst worden.

Het gaat concreet over:

Zone 1 (in oranje kleur opgenomen op plan X in bijlage):

2 verlichtingspalen

Zone 6 (in donkerblauwe kleur opgenomen op plan in bijlage 2):

- Een staketsel met cilinder
- Een brandladder met kooi.

Indien gekende te behouden ondergrondse (private) nutsleidingen/kabels (die dus op het plan van bijlage 2 vermeld staan), tijdens de wegenwerken verplaatst moeten worden (in de diepte of horizontaal) omdat dit vereist is voor de goede werking van die leidingen/kabels of voor de goede aanleg van de weg, gebeurt dit op kosten van de Stad Gent.

De eigenaar van en/of houder van een zakelijk recht op het heersend erf zal – nadat de weg is aangelegd - op eigen kosten instaan voor de instandhouding, het onderhoud en de gebeurlijke verplaatsing van deze nutsvoorzieningen alsook voor het beheer in KLIP.

#### 5.2. Buiten gebruik gestelde nutsleidingen/kabels

Alle boven- en ondergrondse leidingen en kabels die buiten gebruik gesteld zijn op het moment dat de grond wordt overgedragen, mogen ongewijzigd blijven liggen, en zullen desgevallend door en op kosten van de Stad verwijderd worden voor zover dit nodig is in het kader van de aanleg van de ontsluitingsweg.

Als een leiding/kabel in de toekomst door Alinso buiten gebruik gesteld wordt en vervangen moet worden, gebeurt dit door de aanleg van een nieuwe leiding of kabel op eigen terrein.

#### 5.3. Ongekende leidingen

Indien tijdens de uitvoering van de wegeniswerken ondergrondse nutsleidingen/kabels worden ontmoet die niet op bovenvermelde plan van bijlage 2 staan, zullen partijen in onderling overleg bepalen wat er dient te gebeuren en hoe eventuele extra kosten geregeld zullen worden.

#### 5.4. Aansprakelijkheid voor schade aan leidingen en kabels

Voor eventuele schade aan leidingen of kabels tijdens uitvoering van de wegenwerken zal t.a.v. Alinso de stad Gent verantwoordelijk zijn, op voorwaarde dat het tracé van die leidingen duidelijk vermeld is op het plan in bijlage 2.

### **C. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK**

De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van de verkochte goederen verkrijgen op datum van betaling.

De verkoper verklaart dat de op de verkochte grond opgerichte delen van gebouwen, waarvan het de bedoeling is van partijen dat die in eigendom blijven toebehoren aan de verkoper en waarvoor het hieronder onder titel II vermelde recht van opstal wordt verleend, thans ter beschikking zijn gesteld van derden tot en met 31 augustus 2047 middels een huurovereenkomst van gemeen recht.

De verkoper verklaart de koper op de hoogte te hebben gesteld van één modaliteit zoals bedongen in het contract, m.n. de duur van de huurovereenkomst.

De verkoper verbindt zich ertoe om na 31 augustus 2047 de bestaande huurovereenkomst niet te verlengen of geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten en/of nieuwe zakelijke of persoonlijke rechten toe te kennen met betrekking tot de op de verkochte grond opgerichte (delen van) gebouwen

Vermits de op de verkochte grond opgerichte gebouwen eigendom blijven van de verkoper op basis van het verleende opstalrecht, wordt de koper niet gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur.

### **D. STOOKOLIETANKS**

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

## **E. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Wat het energieprestatie-certificaat betreft, gezien de aard van het aangekochte goed en de bestemming ervan wordt de verkoper ontslaan tot het afleveren van betrokken attest.

## **F. BRANDVERZEKERING**

De verkoper verklaart dat wat de grond betreft afdoende is verzekerd tot en met de periode die loopt tot datum van het verlijden van de notariële akte. Vanaf dan staat de koper in voor het afsluiten van een brandverzekering.

## **G. SPLITSING**

In toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zal door de instrumenterende notaris de splitsing worden gemeld bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

# II. OPSTALOVEREENKOMST

De Stad Gent verklaart hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met het verlenen van een opstalrecht aan de NV Alinso:

## **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

### **Stad Gent – 24ste afdeling**

Het bebouwd deel van een perceel grond gelegen nabij de Nieuwscheldestraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 24ste afdeling, sectie B, deel van perceelnummers B3791 en B391x en B391y, waarbij het bebouwde deel een oppervlakte heeft van 6.022,47 m<sup>2</sup>,

zoals aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 6 mei 2021 door Lode Fonck, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent (bijlage 1)

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

Het vestigen van het opstalrecht geschiedt onder de volgende voorwaarden:

## **A. ALGEMENE VOORWAARDEN**

### 1. Doel van het opstalrecht

Het opstalrecht heeft betrekking op een deel van de aan te kopen grond waarop een bedrijfsgebouw staat, dat de nv Alinso heeft verhuurd aan AGP/Soliver ingevolge een huurovereenkomst van gemeen recht die een einde neemt uiterlijk op 31 augustus 2047.

De Stad verklaart aldus ten bate van Alinso, die zulks aanvaardt, zuiver en eenvoudig, te verzaken aan het recht van natrekking, toebehorend aan de opstalgever krachtens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de voormelde constructies die voorwerp zijn van het opstalrecht.

## 2. Duurtijd

Het opstalrecht gaat in van zodra deze vastgoedovereenkomst in werking treedt, en neemt een einde op 31 augustus 2048.

## 3. Opstalvergoeding

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet.

Pro fisco, voor het heffen van de registratierechten wordt de vergoeding middels een eenmalige canon geraamd op 97.000 EUR.

## 4. Waarborg

Er dient geen waarborg te worden gesteld.

## 5. Overdracht

overdracht aan een vennootschap dat een aan de opstalhouder verbonden vennootschap is in de zin van artikel 1:20 WVV. In dat geval is de opstalhouder wel verplicht de overdracht te melden aan de opstalgever. In dit geval verbindt Alinso zich ertoe om de rechten en plichten van deze opstalovereenkomst integraal over te dragen aan de overnemer.

## **B. RECHTEN EN PLICHTEN VAN ALINSO ALS OPSTALHOUDER**

1. Alinso verklaart dat de gebouwen die voorwerp zijn van het opstalrecht op datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst niet het voorwerp uitmaken van enig zakelijk recht of zakelijke zekerheid, en verbindt er zich toe om tijdens de duur van het opstalrecht geen zakelijke rechten en/of zekerheden te vestigen op de gebouwen, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Stad.

2. Alinso zal op haar kosten een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten ter dekking van de gebeurlijke schade aan de grond veroorzaakt ingevolge brand en ontploffing van de gebouwen, blikseminslag in de gebouwen en dit gedurende de gehele duurtijd van het Opstalrecht. De Stad kan ten allen tijde eisen het bewijs hiervan voor te leggen.

3. Alinso zal de opstallen onderhouden en instaan voor alle herstellingen, zodanig dat deze geen schade kunnen toebrengen aan de gronden en eventuele andere constructies of inrichtingen die daarop zijn gerealiseerd door de Stad, onverminderd de gebeurlijk door Alinso aan te tonen overmacht en het gebeurlijk verhaal van Alinso op derden.

4. Alinso neemt tevens alle noodzakelijke maatregelen ten behoeve van de instandhouding van de opstallen. Lasten en toebehoren, zoals verwarming, aansluiting en verbruik van water, gas en elektriciteit, vallen geheel ten laste van de Alinso.

5. Alinso zal als goede nabuur de Stad steeds geïnformeerd houden over alle werken die zij aan de gebouwen zou laten uitvoeren, en zal zich in het algemeen onthouden van elke handeling die schade kan toebrengen aan de gronden en/of het gebruik of onderhoud ervan kan hinderen of benadelen.

6. Het staat Alinso vrij om de gebouwen eerder af te breken, zonder daartoe verplicht te zijn. De kosten voor deze werken, alsook voor de aanpassing van de gebouwen (bv. nieuwe buitengevel) die deels afgebroken werden, vallen uitsluitend ten laste van Alinso.

7. Alinso verbindt er zich toe de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld te verwijderen, de bodem opnieuw aan te vullen met niet verontreinigde grond, zodat het reliëf wordt hersteld tot op maaiveldniveau, en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties uit te voeren op eigen kosten tegen uiterlijk 31 augustus 2048.

Partijen verklaren wat dat betreft uitdrukkelijk af te wijken van artikel 6 van de wet van 10/1/1824.

8. Volgende boven- en ondergrondse leidingen en kabels die tijdens de gehele duur van het opstalrecht te behouden zijn, moeten verwijderd worden bij het einde van het opstalrecht door en op kosten van Alinso (de hieronder vermelde zones zijn in kleur opgenomen op plan in bijlage 2 van deze overeenkomst):

Zone 4 (rood)

Pompput AGP

DWA put

Zone 6 (donker blauw)

1 putje met waterafsluiter (van waterleiding AGP)

1 ondergronds afsluitpunt van de waterleiding van Farys

2 slikkers langsheen gebouw (hoekpunten overdekt deel)

4 locaties met buis/buizen uit gevel – uitlaat sprinklerinstallatie

3 brandhaspelkasten

9 nooddeuren als de gevel afgebroken wordt.

9. Voor zover het resterende deel van de gebouwen (gelegen buiten de aangekochte zone) zou blijven staan, verbindt Alinso zich ertoe dit resterende deel van de gebouwen op haar terrein te voorzien van een gevel en afwerking die past bij de structuur en architectuur van het resterende deel van het gebouw, langsheen de nieuwe openbare weg.

Indien daarentegen de gebouwen volledig zouden gesloopt worden, zal Alinso haar terrein langs de nieuwe weg – op eigen kosten – afsluiten voor het publiek met een degelijke omheining.

### **C. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE STAD GENT ALS OPSTALGEVER**

1. De Stad neemt akte van de verklaring van Alinso dat de gronden vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, grondpandige inschrijvingen of bezwarende inschrijvingen wordt verkocht aan de Stad. De Stad verbindt er zich toe dit zo te houden voor de gehele duurtijd van het opstalrecht.

De Stad zal de gronden niet mogen bezwaren op gelijke welke wijze, tenzij met voorafgaand schriftelijk akkoord van Alinso.

2. De Stad zal als goede nabuur Alinso steeds geïnformeerd houden over alle werken die zij op de gronden zou laten uitvoeren, en zal zich in het algemeen onthouden van elke handeling die schade kan toebrengen aan de gebouwen en/of het gebruik of onderhoud kan hinderen of benadelen. De Stad zal de

verplichting om een plaatsbeschrijving van de aanpalende gebouwen op te maken voorafgaand aan de wegenwerken, opnemen in het bestek als last van de aanneming.

3. Volgende boven- en ondergrondse leidingen en kabels die tijdens de gehele duur van het opstalrecht te behouden zijn, moeten bij het einde van het opstalrecht tijdens de wegenwerken door en op kosten van de Stad verwijderd worden.

Deze zijn in kleur weergegeven op plan in bijlage 2 van deze overeenkomst:

Zone 6 (donker blauw)

7 doorsteken RWA van gebouwen met aansluiting op gracht autosnelweg

5 RWA putten inclusief deel langs ondergrondse RWA leiding langs gebouwen

Zone 7 (geel)

2 slikkers in rijweg met ondergrondse leidingen

1 RWA put langsheen gevel met ondergrondse leiding

### III. BEPALINGEN GEMEEN AAN BEIDE OVEREENKOMSTEN

#### 1. Bodemattesten

Alinso verklaart een recent oriënterend bodemonderzoek (OBO) te hebben opgemaakt voor het terrein dat voorwerp is van deze overeenkomst, en dit bij de OVAM te hebben ingediend.

Partijen verklaren de bodemattesten van 26 mei 2021 te hebben ontvangen van de OVAM, met volgende inhoud:

Bodemattest 1:

*1 KADASTRALE GEGEVENS*

*datum toestand op: 18.05.2021*

*afdeling : 44082 GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/*

*straat + nr. : NEDER-ZWIJNAARDE*

*sectie : B*

*nummer : 0379/00L000*

*2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was.*

*Bijgevolg is*

*deze grond een risicogrond.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

***2.2.1 Historische verontreiniging***

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 27.04.2021, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

Bodemattest 2:

**1 KADASTRALE GEGEVENS**

*datum toestand op: 18.05.2021*

*afdeling : 44082 GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/*

*straat + nr. : NEDERZWIJNAARDE 2*

*sectie : B*

*nummer : 0391/00X000*

**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is*

*deze grond een risicogrond.*

**2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 27.06.2000 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het bodemsaneringsproject van 12.04.2002 werd bij de OVAM ingediend op 02.05.2002. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

**2.2.2 Nieuwe verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 27.04.2021, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.2.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het bodemsaneringsproject van 12.04.2002 werd bij de OVAM ingediend op 02.05.2002. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 12.09.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/](http://www.ovam.be/) verspreidingsperceel.*

Bodemattest 3:

**1 KADASTRALE GEGEVENS**

*datum toestand op: 18.05.2021*

*afdeling : 44082 GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/*

*straat + nr. : NEDERZWIJNAARDE 2*

*sectie : B*

*nummer : 0391/00Y000*

Verder 'deze grond' genoemd.

## 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

#### 2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 27.04.2021, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

#### 2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 27.04.2021, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

## 2. Stedenbouwkundige inlichtingen

Partijen verklaren stedenbouwkundige uittreksels te hebben ontvangen vanwege de Stad Gent voor het terrein dat voorwerp is van deze overeenkomst.

Deze uittreksels hebben betrekking op perceel 391Y (uittreksel d.d. 26 april 2021), en op percelen 379L en 391X (uittreksel d.d. 28 april 2021).

Met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO verklaren Alinso, in de hoedanigheid van verkoper, en de Stad, in de hoedanigheid van opstalgever, op basis van het goedgekeurd plannen- en vergunningsregister van de stad Gent:

1.a. dat voor het onroerend goed geen **stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

#### **Perceel 391Y**

- 17/07/2008: het plaatsen van 2 silo's: vergund
- 17/07/2008: het heraanleggen van een losplaats: vergund
- 27/06/1996: plaatsen van een antenne met bijbehorende technische cabine: vergund
- 24/08/2000: aanvraag tot de plaatsing van een thermische olieinstallatie: vergund
- 23/12/1986: verbouwen bureelgebouw tot 4 woningen: vergunning geweigerd
- 31/12/1997: oprichten van 2 silo's voor de opslag van nylonkorrels: vergund
- 07/03/1967: bouwen magazijnen: vergund
- 05/03/1974: bouwen magazijn als uitbreiding bedrijf: vergund
- 24/11/1992: het uitbreiden van de personeelsparking: vergund
- 06/04/2000: aanvraag tot het plaatsen van 4 silo's en het aanbrengen van een verharding
- 03/05/1984: bouwen van een magazijn: vergund
- 24/06/1999: het aanbouwen van een werkplaats: vergund
- 17/06/1998: het uitbreiden van een kantoorgebouw voor het coördinatiecentrum: vergund
- 16/06/1980: uitbreiden van fabriekshall: vergund
- 05/05/1992: het renoveren van afvalwaterzuiveringsstation: vergund
- 13/11/1963: uitbreiding industrieel complex: vergund

- 03/04/1997: het slopen van een waterreservoir (2.676 m<sup>3</sup> inhoud): vergund
- 31/10/1996: het oprichten van een kantoorgebouw: vergunning geweigerd
- 23/08/2001: plaatsing van 10 ecocontainers: vergund
- 25/04/1985: bouwen 5 magazijnen: vergund
- 04/02/1975: oprichten blaasbare hall als magazijn: vergund
- 15/08/1992: het afbreken van een waterbehandelingsstation, een Acryl-torengedouw, een vezelmagazijn en Scheldewa: vergund
- 16/11/2000: aanvraag tot de plaatsing van 4 silo's, 2 opslagtanks en 2 gastanks met vulstation: vergund
- 14/04/1980: uitbreiding fabrieksgebouw: vergund
- 28/11/1996: het slopen van een schoorsteen: vergund
- 25/02/1969: bouwen magazijn: vergund
- 31/12/1968: uitbreiding fabriek: vergund
- 15/05/1997: plaatsen enkelzijdige lichtreclame ter vervanging van een bestaande lichtreclame: vergund
- 06/04/2000: aanvraag tot het verbouwen van een pand tot labo, kantoor en archief: vergund
- 23/12/1986: verbouwen van een bestaande woning tot 2 appartementen met gedeelte aanbouw: vergunning geweigerd
- 17/09/1971: bouwen van een onderstation elektriciteit: vergund
- 05/06/1997: het plaatsen van een naverbrandingsinstallatie: vergund
- 28/04/1980: uitbreiding fabrieksgebouw: vergund
- 15/04/1969: bouwen magazijn: vergund
- 22/01/1964: bouwen industrieel complex: vergund
- 25/08/1992: het slopen en heroprichten van een portiersloge: vergund
- 23/12/1986: verbouwen van een gebouw voor sociale doeleinden en refter tot 5 woningen en 1 showroom: vergunning geweigerd
- 01/09/1980: uitbreiden bestaand fabriekscomplex: vergund
- 21/03/1985: bouwen van een magazijn: vergund
- 16/04/1964: bouwen schoorsteen: vergund
- 02/03/2000: aanvraag tot het plaatsen van een schotelantenne: vergund
- 18/02/1975: bouwen pompstation voor zuiveringswater: vergund
- 19/10/1962: opslagplaats voor vezels, vergroten nylonspinnerij, vergroten nylon textielafdeling: vergund
- 11/03/1975: bouwen magazijn: vergund
- 08/03/1994: het bouwen van een hoopspanningsstation 12.500 Kva: vergund
- 07/05/1998: het oprichten van een overdekte laadplaats: vergund
- 27/06/1996: het bouwen en uitbreiden van een afvalwaterzuiveringsinstallatie: vergund
- 16/05/1977: oprichten 6 flotronics voor de uitbreiding van het polymerisatiegebouw: vergund
- 25/10/2018: het plaatsen van een laadzone aan een bestaand magazijn op een bestaande industriële site: gedeeltelijk voorwaardelijk vergund
- 04/02/2021: het herbouwen van een kantoor-inkom en een bestaand appartement tot een berging: voorwaardelijk vergund
- 02/01/2019: het verbouwen en uitbreiden van een voormalig industrieel pand tot hoofdkantoor van de Domo Investment groep en nieuwbouw parkeergebouw, het slopen van een aantal bedrijfsgebouwen en het rooien van 4 hoogstammige bomen: voorwaardelijk vergund
- 17/09/2020: het exploiteren van patrimoniumbeheer voor een bedrijvensite: voorwaardelijk vergund

### **Perceel 379L**

- 147/6/2016: het verwijderen van twee bomen, het verwijderen van een bomengroep van kleinere orde en het nivelleren van een grasberm en graszone (regularisatie) + het verharderen van het buitenterrein voor opslag van materialen en het parkeren van rijiugen: vergund

- 12/1/2017: het nivelleren van een grasberm en graszone (regularisatie) – het verharden van een buitenterrein voor opslag van materialen, laad- en loszone voor exploitatie-activiteiten: vergund
- 17/7/2008: het plaatsen van 2 silo's: vergund
- 27/6/1996: plaatsen van een antenne met bijbehorende technische cabine: vergund
- 4/2/1993: het uitbreiden van de personeelsparking: vergund
- 16/6/1980: uitbreiden van fabriekshall: vergund
- 31/12/1997: het oprichten van 2 silo's voor de opslag van nylonkorrels: vergund
- 23/12/1986: verbouwen bureelgebouw tot 4 woningen: vergunning geweigerd
- 25/2/1969: bouwen magazijn: vergund
- 02/03/2000: aanvraag tot het plaatsen van een schotelantenne: vergund
- 06/04/2000: aanvraag tot het plaatsen van 4 silo's en het aanbrengen van een verharding: vergund
- 03/05/1984: bouwen van een magazijn: vergund
- 05/03/1974: bouwen magazijn als uitbreiding bedrijf: vergund
- 25/04/1985: bouwen 5 magazijnen: vergund
- 14/04/1980: uitbreiding fabrieksgebouw: vergund
- 05/05/1992: het renoveren van afvalwaterzuiveringsstation: vergund
- 13/11/1963: uitbreiding industrieel complex: vergund
- 15/08/1992: het afbreken van een waterbehandelingsstation, een Acryl-torengedebouw, een vezelmagazijn en Scheldewa: vergund
- 07/03/1967: BOUWEN MAGAZIJNEN: vergund
- 27/06/1996: het rooien van een italiaanse populier: vergund
- 04/02/1975: oprichten blaasbare hall als magazijn: vergund
- 18/02/1975: bouwen pompstation voor zuiveringswater: vergund
- 31/12/1968: uitbreiding fabriek: vergund
- 26/11/1992: het slopen en heroprichten van een portiersloge: vergund
- 17/09/1971: bouwen van een onderstation elektriciteit: vergund
- 06/04/2000: aanvraag tot het verbouwen van een pand tot labo, kantoor en archief: vergund
- 28/04/1980: uitbreiding fabrieksgebouw: vergund
- 15/04/1969: BOUWEN MAGAZIJN: vergund
- 23/12/1986: verbouwen van een gebouw voor sociale doeleinden en refter tot 5 woningen en 1 showroom: geweigerd
- 22/01/1964: bouwen industrieel complex: vergund
- 23/12/1986: verbouwen van een bestaande woning tot 2 appartementen met gedeelte aanbouw: geweigerd
- 21/03/1985: BOUWEN VAN EEN MAGAZIJN: vergund
- 19/10/1962: opslagplaats voor vezels, vergroten nylonspinnerij, vergroten nylon textielafdeling: vergund
- 16/04/1964: bouwen schoorsteen: vergund
- 01/09/1980: uitbreiden bestaand fabriekscomplex: vergund
- 11/03/1975: bouwen magazijn: vergund
- 08/03/1994: het bouwen van een hoopspanningsstation 12.500 Kva: vergund
- 27/06/1996: het bouwen en uitbreiden van een afvalwaterzuiveringsinstallatie: vergund
- 16/05/1977: oprichten 6 flotronics voor de uitbreiding van het polymerisatiegebouw: vergund
- 25/10/2018: het plaatsen van een laadzone aan een bestaand magazijn op een bestaande industriële site: gedeeltelijk voorwaardelijk vergund

### **Perceel 391X**

- 16/06/2016: het verwijderen van twee bomen, het verwijderen van een bomengroep van kleinere orde en het nivelleren van een grasberm en graszone (regularisatie) + het verharden van het buitenterrein voor opslag van materialen en het parkeren van rijtuigen : vergund
- 31/10/2013: slopen van aeroformhal: vergund

12/01/2017: het nivelleren van een grasberm en graszone (regularisatie) – het verharderen van een buitenterrein voor opslag van materialen, laad- en loszone voor exploitatie-activiteiten: vergund

05/10/2011: het wijzigen van de vergunning voor de wegeniswerken voor het doortrekken van de R4-Zuid ten gevolge van de geplande aanleg van een kaaimuur en zwaairom en omwille van de bouwvrije strook langs de snelwegen: vergund

17/07/2008: het plaatsen van 2 silo's: vergund

17/07/2008: het heraanleggen van een losplaats: vergund

27/06/1996: plaatsen van een antenne met bijbehorende technische cabine: vergund

23/12/1986: verbouwen bureelgebouw tot 4 woningen: vergunning geweigerd

24/11/1992: het uitbreiden van de personeelsparking: vergund

24/08/2000: aanvraag tot de plaatsing van een thermische olieinstallatie: vergund

05/03/1974: bouwen magazijn als uitbreiding bedrijf: vergund

31/12/1997: tot het oprichten van 2 silo's voor de opslag van nylonkorrels: vergund

17/06/1998: het uitbreiden van een kantoorgebouw voor het coördinatiecentrum: vergund

03/05/1984: bouwen van een magazijn: vergund

25/02/1969: BOUWEN MAGAZIJN: vergund

06/04/2000: aanvraag tot het plaatsen van 4 silo's en het aanbrengen van een verharding: vergund

16/06/1980: uitbreiden van fabriekshall: vergund

24/06/1999: het aanbouwen van een werkplaats: vergund

07/03/1967: BOUWEN MAGAZIJNEN: vergund

05/05/1992: het renoveren van afvalwaterzuiveringsstation: vergund

13/11/1963: uitbreiding industrieel complex: vergund

03/04/1997: het slopen van een waterreservoir (2.676 m<sup>3</sup> inhoud): vergund

31/10/1996: het oprichten van een kantoorgebouw: vergunning geweigerd

23/08/2001: plaatsing van 10 ecocontainers: vergund

25/04/1985: bouwen 5 magazijnen: vergund

04/02/1975: oprichten blaasbare hall als magazijn: vergund

15/08/1992: het afbreken van een waterbehandelingsstation, een Acryl-torengedouw, een vezelmagazijn en Scheldewa: vergund

16/11/2000: aanvraag tot de plaatsing van 4 silo's, 2 opslagtanks en 2 gastanks met vulstation: vergund

14/04/1980: uitbreiding fabrieksgebouw: vergund

28/11/1996: het slopen van een schoorsteen: vergund

15/05/1997: plaatsen enkelzijdige lichtreclame ter vervanging van een bestaande lichtreclame: vergund

26/02/1974: afbraak woonhuis: vergunning geweigerd

31/12/1968: uitbreiding fabriek: vergund

17/09/1971: bouwen van een onderstation elektriciteit: vergund

06/04/2000: aanvraag tot het verbouwen van een pand tot labo, kantoor en archief: vergund

05/06/1997: het plaatsen van een naverbrandingsinstallatie: vergund

28/04/1980: uitbreiding fabrieksgebouw: vergund

15/04/1969: BOUWEN MAGAZIJN: vergund

22/01/1964: bouwen industrieel complex: vergund

26/11/1992: het slopen en heroprichten van een portiersloge: vergund

23/12/1986: verbouwen van een gebouw voor sociale doeleinden en refter tot 5 woningen en 1 showroom: vergunning geweigerd

23/12/1986: verbouwen van een bestaande woning tot 2 appartementen met gedeelte aanbouw: vergunning geweigerd

01/09/1980: uitbreiden bestaand fabriekscomplex: vergund

21/03/1985: BOUWEN VAN EEN MAGAZIJN: vergund

16/04/1964: bouwen schoorsteen: vergund

02/03/2000: aanvraag tot het plaatsen van een schotelantenne: vergund

18/02/1975: bouwen pompstation voor zuiveringswater: vergund  
 19/10/1962: opslagplaats voor vezels, vergroten nylonspinnerij, vergroten nylon textielafdeling: vergund  
 11/03/1975: bouwen magazijn: vergund  
 08/03/1994: het bouwen van een hoopspanningsstation 12.500 Kva: vergund  
 07/05/1998: het oprichten van een overdekte laadplaats: vergund  
 27/06/1996: het bouwen en uitbreiden van een afvalwaterzuiveringsinstallatie: vergund  
 - 16/05/1977: oprichten 6 flotronics voor de uitbreiding van het polymerisatiegebouw: vergund  
 16/11/2020: het exploiteren van een atelier (schrijnwerk): vergunning geweigerd  
 02/04/2020: het plaatsen van een verlichtte banner, met bedrijfsgebonden reclame, op de gevel van een bedrijfsgebouw: voorwaardelijk vergund  
 04/02/2021: het exploiteren van een standenbouwbedrijf met een magazijn en eigen schrijnwerkerij: aktename  
 07/11/2019: exploitatie van een magazijn met gekoelde producten: aktename  
 14/01/2019: bronbemaling voor het tijdelijk verlagen van de natuurlijke grondwaterstand ifv aanpassingswerken aan een industriegebouw, bouwwerf voor bouw/aanleg van kabelgoten: aktename  
 - 19/11/2020: Melding stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van ingedeelde inrichting of activiteit: ongegrond, niet rechtsgeldig  
 18/07/2019: het exploiteren van een bedrijf dat akoestische panelen en schermen vervaardigt: aktename  
 17/09/2020: het exploiteren van patrimoniumbeheer voor een bedrijvensite: voorwaardelijk vergund  
 02/01/2019: het verbouwen en uitbreiden van een voormalig industrieel pand tot hoofdkantoor van de Domo Investment groep en nieuwbouw parkeergebouw, het slopen van een aantal bedrijfsgebouwen en het rooien van 4 hoogstammige bomen: voorwaardelijk vergund  
 04/02/2021: het herbouwen van een kantoor-inkom en een bestaand appartement tot een berging: voorwaardelijk vergund  
 04/07/2019: het exploiteren van een inrichting voor de productie van gehard en gelaagd glas: vergund  
 - 25/10/2018: het plaatsen van een laadzone aan een bestaand magazijn op een bestaande industriële site: gedeeltelijk voorwaardelijk vergund

1.b. dat voor het onroerend goed geen **meldingen** werden gedaan, met uitzondering van:

**Perceel 391Y** : 18/12/2015: het omvormen van 2 bestaande magazijnen tot 1 kantoor voor de dienst exploitatie FARYS + 1 centraal magazijn

2. dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het hiervoor vermeld goed de volgende is:

- volgens het gewestplan: **Industrie** (perceel 391Y en perceel 391X) **en park** (perceel 391L);

- Op het goed is het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” d.d. 16/12/2005 van toepassing, meer bepaald valt het gebied onder het deelgebied van dit RUP “Deelproject Domo” met bestemming **gemengd regionaal bedrijventerrein**;

- Op perceel 379L en 391X is het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Thematisch RUP groen” d.d. 29/9/2020 van toepassing;

3.- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper/opstalgever het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4.- dat voor dit eigendom geen recht van voorkoop geldt, met uitzondering voor:

*- recht van voorkoop De Vlaamse Waterweg NV;*

*5.- dat voor dit eigendom geen niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;*

*6.- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

*7.- dat dit eigendom op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.*

De partijen – elk in hun hoedanigheid - bevestigen een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen te hebben ontvangen, dagtekenend van minder dan één jaar voor heden, met name de dato 26 en 28 april 2021.

### 3. Verplichte vermeldingen inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening

De koper en de opstalhouder zullen zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plannen van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.

De verkoper en opstalgever verklaren dat bij hun weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening of dat er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is.

De verkoper en opstalgever verklaren dat bij hun weten het goed niet opgenomen is in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).

Melding wordt gedaan:

- 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.

- dat artikel 4.2.1 van het VCRO stelt:

*“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :*

*a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*

*b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*

*c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;*

*9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.*

#### 4. Diverse verklaringen

De verkoper en de opstalgever verklaren verder - bij hun weten - :

*dat het goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract;*

*dat het goed niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;*

*dat er geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden;*

*dat het goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;*

*dat het goed, behoudens perceel 379L, niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is; De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals in het bosdecreet staat bepaald;*

*Het goed is niet gelegen in een afgebakende oeverzone;*

*Het goed is niet gelegen in een risicozone overstromingen m.b.t. de natuurrampenverzekering*

*Het goed is niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied*

***perceel 391L en perceel 391X:***

*wel gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied*

*niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied*

***perceel 391Y:***

*niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied*

#### 5. Authentieke akte – notariskeuze

De Partijen verbinden zich ertoe de notariële akte binnen de vier maanden na datum van deze overeenkomst te laten verlijden.

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: notaris Liesbeth Muller, Kerkstraat 25, 9250 Waasmunster

voor de koper: notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen

#### 6. Registratie en betaling van taksen.

De opstalhouder doet binnen de twee weken na het ondertekenen van deze opstalovereenkomst het nodige voor de registratie aan het vast tarief.

De opstalhouder is uitsluitend gehouden tot alle belastingen, taksen, belastingen op de toegevoegde waarde en aanslagen van welk danige aard ook waartoe de bouwwerken zullen aanleiding geven.

#### 7. Splitsbaarheid

Indien bepaalde clausules in deze overeenkomst in strijd zouden zijn met enige rechtsregels van dwingend recht of openbare orde, leiden deze niet tot de nietigheid van de overige bepalingen van onderhavige opstalovereenkomst. De partijen vervangen in onderling overleg de aangetaste clausule met een rechtsgeldige tekst in de geest van de overeenkomst zodat zij enig nuttig gevolg kan hebben met gelijke economische waarde.

## 8. Opschortende voorwaarden van de volledige vastgoedovereenkomst

Huidige vastgoedovereenkomst wordt afgesloten onder volgende opschortende voorwaarden.

1° de betekening aan partijen van het Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van de bevoegde Vlaamse Minister voor de ligging van het tijdelijke en het definitieve tracé van de ontsluitingsweg binnen de 0 tot 10 meter en de 10 tot 30 zone zoals dit is aangeduid op het plan in bijlage 1 en 2 (bijlagen van de kaderovereenkomst);

2° het bekomen van de definitief uitvoerbare omgevingsvergunning (d.w.z. dat deze niet meer vatbaar is voor enig administratief beroep) voor de Polytoren, gekend onder dossiernummer OMV\_2017010247.

## 9. Totstandkoming van de overeenkomst

De partijen hebben er kennis van dat onderhavige overeenkomst slechts tot stand komt mits goedkeuring door hun respectievelijke beslissingsorganen en specifiek wat de stad betreft, mits het genomen gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichthoudende overheid.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent, op

Voor de NV Alinso,

Voor de Stad Gent,

|  |   |
|--|---|
|  | Voor de voorzitter van de gemeenteraad<br>bij delegatiebesluit van 13 november 2019 |
| Mieke Hullebroeck<br>Algemeen directeur<br>Stad en OCMW Gent | Annelies Storms<br>Schepen van Feesten en Evenementen, Facility<br>Management       |

## **Bijlagen**

Bijlage 1: opmetingsplan dd. 6 mei 2021 (oppervlakte van de grond en van de opstallen)

Bijlage 2: plan met erfdienstbaarheden en afspraken over nutsleidingen en kabels

Bijlage 3: plan met aanduiding van sloopwerken door Alinso en vernieuwing ringleiding door de Stad