

---

**2021\_GRMW\_00686 Kaderovereenkomst en medegaande aankoopovereenkomst met betrekking tot grond te Zwijnaarde, met het oog op de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Zwijnaarde II en III - Goedkeuring**

**Beslissing:** Behandeld in vergadering van 9 juni 2021

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Christophe Peeters; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Karin Temmerman; de heer Sven Taeldeman; mevrouw Stephanie D'Hose; mevrouw Zeneb Bensafia; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Sandra Van Renterghem; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; de heer Stijn De Roo; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Manuel Mugica Gonzalez; de heer Nicolas Vanden Eynden; de heer Filip Watteeuw; mevrouw Sofie Bracke; de heer Bram Van Braeckvelt; mevrouw Alana Herman de heer Bart Tembuysen

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Annelies Storms, Sofie Bracke

**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 en Boek III, titel VI 'Koop'.
- De opstalwet van 10 januari 1884

**Motivering**

De NV Alinso is eigenaar van een bedrijventerrein te Zwijnaarde, begrepen tussen de Nieuwscheldestraat, Nederzwijnaarde, de E17 en de E40.

Alinso maakte op 6/12/2016 over deze grond een masterplan op. Hiermee wenst Alinso de haar toebehorende terreinen, gekend als de voormalige DOMO-site en als bedrijventerrein Zwijnaarde II, opnieuw te ontwikkelen tot een hedendaags gemengd bedrijventerrein voor industriële, logistieke, maak- en/of nutsactiviteiten met hun kantoren, voor diverse soorten materiële en immateriële maakbedrijven en ondergeschikt voor distributiegroothandel en het hoofdkwartier van de Domo-groep en aan haar verbonden vennootschappen.

De Stad Gent nam akte van het Masterplan van Alinso op 24 mei 2017 met een gecoördineerd advies van de Stadsdiensten, dat het Masterplan op enkele cruciale punten bijstuurt of

nuanceert. Samengelezen vormen beide documenten een globale visie op de site waar de Stad Gent kan achterstaan.

Anderzijds wenst de Stad Gent een nieuwe openbare weg aan te leggen vanaf Nederzwijnaarde tot aan de rotonde van de afrit R4 (voorbij de onderdoorgang van de E40) voor de ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen Zwijnaarde II en III, hierna genoemd de “ontsluitingsweg”. Na grondig overleg en het onderzoeken van tal van alternatieven met alle betrokken stakeholders, is uiteindelijk gekozen voor het tracé vlak langsheen de E17-bocht, gelegen op de gronden van Alinso. Deze ontsluitingsweg zal het statuut van een gemeentelijke openbare weg aannemen. In functie van de aanleg van deze gemeenteweg is het noodzakelijk dat de Stad Gent een strook grond van 30 meter breed, te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein, aankoopt van Alinso en is de Stad hierover de onderhandelingen met Alinso opgestart. Het definitieve tracé van deze gemeenteweg moet immers buiten de 0 tot 10 m-zone langs het autosnelwegdomein gelegen zijn.

Alvorens er over deze grondverwerving een akkoord was afgesloten tussen Alinso en de Stad Gent vroeg Alinso in 2017, als eerste stap in de realisatie van haar masterplan, een omgevingsvergunning aan voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig industrieel pand tot hoofdkantoor van de Domo Investment groep, de zogenaamde “Polytoren”.

De Stad Gent heeft hierbij advies gegeven aan de vergunningverlenende overheden en gevraagd om – bij gebrek aan overeenkomst tussen Alinso en de Stad Gent over de realisatie en kostendeling van de ontsluitingsweg – de kosteloze afstand op te leggen van het deel van het bouwperceel waarop de ontsluitingsweg dient aangelegd te worden.

Aangezien de vergunning verlenende overheden dit advies van de Stad Gent niet hebben gevolgd en een vergunning zonder last van kosteloze grondafstand hebben verleend aan Alinso, heeft de Stad Gent de omgevingsvergunning in graad van beroep op 2/1/2019 aangevochten met een verzoek tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB).

Bij arrest van de RVVB van 12/05/2020 is deze omgevingsvergunning vernietigd zodat de Vlaamse Minister een nieuwe beslissing moet nemen. Deze beroepsprocedure is thans nog steeds lopende.

Vervolgens zijn Alinso en de Stad Gent opnieuw en deze keer succesvol in onderhandeling gegaan en tot een overeenkomst gekomen.

Over wanneer en hoe de weg aan te leggen, over het verwijderen van leidingen en slopen van gebouwen, over hoe omgegaan zal worden met de openstaande aanvraag voor de Polytoren, en over de bijhorende vastgoedverrichtingen werden wederzijdse afspraken gemaakt die het voorwerp uitmaken van een kaderovereenkomst.

De goedkeuring van deze kaderovereenkomst samen met de overeenkomst tot overdracht van de grond en het medegaand opstalrecht maken het voorwerp uit van onderhavige besluitvorming.

De grote krijtlijnen worden hierna uiteengezet:

#### **De prijs:**

De grond is overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Minister van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, gelegen in de non-aedificandizone, om op die manier de uitbreidingsmogelijkheden van de autosnelweg in de toekomst te vrijwaren.

De grond is aldus belast met een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

De dienst vastgoed deed samen met de juridische dienst en betrokken schatter uitvoerig onderzoekwerk naar het intellectueel kader van de waardering, inzonderheid over de vraag in welke mate deze concrete publieke erfdienstbaarheid al dan niet een minwaarde bij de waardering kan uitmaken.

Er zijn in de rechtsleer en in de rechtspraak hierover de meest uiteenlopende standpunten te vinden, gaande van geen minwaarde tot het hanteren van diverse percentages. Het blijkt vooral telkens een casuïstieke afweging te zijn van de feitelijke concrete minwaarde op de betrokken kavel.

Zowel Alinso als de stad legden een schatting voor. Na onderhandeling o.m. over de waarderingsmethoden, over de openbare lasten die rusten op het terrein, en over de kosten om het terrein bouwrijp te maken werd uiteindelijk een aankoopprijs overeengekomen van 150 euro/m<sup>2</sup>

Pro rata de aangekochte oppervlakte levert dit een koopsom op van €4.052.308,50.

Omdat de koop wordt gesloten onder enkele hierna uiteengezette opschortende voorwaarden zal de voormelde koopsom pas worden betaald bij het verlijden van de notariële akte van de bekrachtiging van de voorwaarden.

### **Het goed**

#### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

##### **Het verkochte deel**

##### **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 B379I en B391x en B391y, met een oppervlakte van 27.015,39 m<sup>2</sup>.

##### **Het in opstal gegeven deel**

##### **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 B379I en B391x en B391y, waarbij het bebouwde deel een oppervlakte heeft van 6.022,47 m<sup>2</sup>.

##### **De gefaseerde aanleg**

Op de beoogde strook grond bevindt zich deels een industriegebouw dat nog verhuurd is tot 2047.

Deze huurovereenkomst, waarvan de vroegtijdige beëindiging de Stad ontzettend veel geld zou kosten, maakt een onmiddellijke aanleg van de ontsluitingsweg onmogelijk.

Om die reden zal de Stad de geplande ontsluitingsweg in 2 fasen aanleggen:

1<sup>ste</sup> fase: tot 31/08/2048 een tijdelijke weg in de 0 tot 10m-zone;

2<sup>de</sup> fase: vanaf 1/9/2048, na de afbraak van de gebouwen, aanleg van de definitieve weg in de 10-30m zone.

Om dit mogelijk te maken zal Alinso het terrein waarop de tijdelijke en de definitieve ontsluitingsweg komen te liggen, in eigendom overdragen aan de Stad Gent.

Voor het gedeelte van het terrein waarop de gebouwen staan, zal de Stad een opstalrecht toekennen aan Alinso tot 31/08/2048.

##### **De timing van de aanleg van de tijdelijke en definitieve ontsluitingsweg en afsluiting**

##### **Nederzwinnaarde**

De Stad Gent verbindt er zich toe om de tijdelijke weg aan te leggen uiterlijk tegen 31/12/2025. De aanlegkost voor de tijdelijke weg en het vervangen van een deel van een bestaande (private) ringleiding wordt geraamd op 2.300.000 euro waarvan 1.000.000 euro subsidie via VLAIO aangevraagd wordt. De investering voor de stad wordt zo geraamd op 1.300.000 euro.

Hiervoor zal een visum onder voorbehoud worden verleend, deze middelen zullen pas vastgelegd worden na de overheidsopdracht voor werken voor de aanleg van de tijdelijke weg. Zodra Alinso start met de ontwikkeling van de zones 1 en 2 binnen het Masterplan, d.w.z. beschikt over een uitvoerbare omgevingsvergunning met hierbij de voorziening van een nieuwe hoofdingang, kan de Stad Gent de openbare weg "Nederzwijnaarde" ten zuiden van de site zo aanleggen dat gemotoriseerd personen- en vrachtverkeer van en naar bedrijventerrein Zwijnaarde II geen toegang meer krijgt tot Nederzwijnaarde, maar verplicht wordt om de site rechtstreeks via de nieuwe ontsluitingsweg richting de R4 te bereiken, resp. te verlaten. Na 2048 zal de Stad Gent de tijdelijke weg in de 0-10m zone opbreken en een definitieve weg aanleggen in de 10-30m zone.

De aanlegkost hiervan wordt geraamd op 1.500.000 euro. Hiervoor zal een visum onder voorbehoud worden verleend, ook hier zullen deze middelen pas vastgelegd worden na de overheidsopdracht van werken.

### **Afspraken in verband met de lopende vergunningsprocedure voor de Polytoeren**

Er is zoals in de aanhef gemeld door de Stad een administratieve beroepsprocedure lopende bij de bevoegde Vlaamse Minister tegen de omgevingsvergunning van de Polytoeren.

De Stad doet afstand van de in die procedure gevraagde kosteloze grondafstand als last van deze omgevingsvergunning en dit naar aanleiding van het geheel van de gemaakte afspraken tussen partijen in de thans voorliggende overeenkomsten.

### **De opschortende voorwaarden**

De aangekochte grond is omwille van de ligging in de non-aedificandizone in principe onbebouwbaar.

Om alsnog in die zone de weg te mogen aanleggen, zowel voor het tijdelijke als het definitieve tracé, hebben de betrokken bevoegde minister en het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) reeds informeel toegezegd een afwijking hierop te zullen verlenen en dit zowel voor de 0 tot 10m-zone als de 0 tot 30m-zone.

Dat Ministerieel Besluit is er op vandaag formeel nog niet.

Momenteel is er evenmin zekerheid over het bekomen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor de Polytoeren.

Huidige overeenkomsten worden dan ook gesloten onder volgende opschortende voorwaarden:

1° de betekening aan partijen van het Ministerieel Besluit dat de afwijkingen in de 0-30m-zone voor de aanleg van de tijdelijke en definitieve ontsluitingsweg goedkeurt.

2° het bekomen van de definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor de Polytoeren.

Artikel 8.2. van de kaderovereenkomst (dat handelt over de houding van de Stad Gent t.a.v. de vergunningsaanvraag Polytoeren) valt niet onder deze opschortende voorwaarden, en treedt wel onmiddellijk in werking. Hiertegenover staat dat Alinso zich in de kaderovereenkomst ertoe verbindt om geen gebruik te maken van deze omgevingsvergunning zolang het voormelde Ministerieel Besluit niet betekend is aan partijen.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend mits voorwaarden**

**Vastleggingnummer(s): 4521000773**

**Voorgestelde uitgaven: € 7.854.805,50**

Gebudgetteerd: Neen

Totaalbedrag = 7.854.805,50 euro waarvan 3.800.000 euro indicatieve raming. De koopsom van 4.052.308,5 euro werd verhoogd met notariskosten, welke geraamd werd op 2.500 euro. Aan de kaderovereenkomst zijn ook uitgaven verbonden, nl. de aanleg van een tijdelijke weg en het gedeeltelijk vernieuwen van een bestaande ringleiding (investering in 2023/2024) en de aanleg van een definitieve weg (investering in 2049). Indicatieve raming van 3.800.000 euro is samengesteld als volgt: \*De aanlegkost voor de tijdelijke weg en het vervangen van een deel van een bestaande (private) ringleiding wordt geraamd op 2.300.000 euro waarvan 1.000.000 euro subsidie via VLAIO aangevraagd wordt. De investering voor de stad voor de tijdelijke wegenis wordt zo geraamd op netto 1.300.000 euro uiterlijk tegen 31/12/2025. \*De aanlegkost voor de definitieve weg in 2049 wordt op dit moment geraamd op 1.500.000 euro. De middelen voor de aanleg van de tijdelijke weg, het verplaatsen van nutsleidingen, het plaatsen van een nieuwe ringleiding, en voor de definitieve weg, zijn momenteel nog niet voorzien in het budget en zullen pas vastgelegd worden na overheidsopdracht van werken voor aanleg van respectievelijk tijdelijke en definitieve weg. Hiervoor zal reeds een visum onder voorbehoud verleend worden.

?????????

Dienst*	Vastgoed	*Vastgoed	*Vastgoed
Budgetplaats	40620	40620	40620
Categorie*	I	I	I
Subsidiecode	NIET_RELEVANT	VLAIO (in aanvraag)	NIET_RELEVANT
2020			
2021	4.054.805,50		
2022			
2023			
2024			
2025		2.300.000	
Later			1.500.000
Totaal	4.054.805,50	*2.300.000	*1.500.000

Verwachte ontvangsten: € 1.000.000,00

Gebudgetteerd: Neen

Betreft een indicatieve raming tegen uiterlijk 31/12/2025: De aanlegkost voor de tijdelijke weg en het vervangen van een deel van een bestaande (private)ringleiding wordt geraamd op 2.300.000 euro waarvan 1.000.000 euro subsidie via VLAIO aangevraagd wordt.

?????????

Dienst*	*Vastgoed
Budgetplaats	40620
Categorie*	I
Subsidiecode	VLAIO (in aanvraag)
2020	
2021	

<b>2022</b>	
<b>2023</b>	
<b>2024</b>	
<b>2025</b>	1.000.000
<b>Later</b>	
<b>Totaal</b>	1.000.000

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

- Alinso schatting stad
- Alinso tegenschatting Kreps
- Alinso conceptplan tijdelijke weg
- Alinso conceptplan definitieve weg
- Alinso opmetingsplan met aanduiding van de opstal
- Alinso plan met aanduiding van de erfdienstbaarheden
- Alinso Plan met aanduiding van de nodige sloopwerken en vernieuwing deel ringleiding
- 20210517 - kaderovereenkomst - definitief (006).pdf (deel van de beslissing)
- 20210517 - onderhandse overeenkomst\_definitief (006\_met\_bodeminfo).pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

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

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde kaderovereenkomst met medegaande bijlagen met de NV Alinso te Zwijnaarde over de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein II en II te Zwijnaarde,

#### **Artikel 2:**

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst met medegaande bijlagen enerzijds tot aankoop jegens de NV Alinso van een perceel grond gelegen nabij de Nieuwescheldestraat, 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> mits de prijs van €4.052.308,50 en het verlenen anderzijds door de Stad aan de NV Alinso van een kosteloos opstalrecht op het bebouwd deel van een perceel grond gelegen nabij de Nieuwescheldestraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 24ste afdeling, sectie B, deel van perceelnummers B379l en B391x en B391y, waarbij het bebouwde deel een oppervlakte heeft van 6.022,47 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 3:**

Keurt goed dat de nodige kredieten voor de kosten van de tijdelijke wegenwerken, verplaatsen nutsleidingen en plaatsen van nieuwe ringleiding (momenteel geraamd op een totale netto kost van 1.300.000 euro ) zullen worden voorzien in het meerjarenplan 2020-2025

**Artikel 4:**

Keurt goed dat de nodige kredieten voor de kosten van de definitieve weg (momenteel gebaseerd op een indicatie van 1.500.000 euro) zullen worden voorzien in het meerjarenplan op het moment dat de definitieve weg zal aangelegd worden (2049).

## Kaderovereenkomst Alinso – Stad Gent

Tussen

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

**hierna genoemd Alinso**

**en**

**de Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw, mevrouw Sofie Bracke, Schepen van Economie, Handel, Sport, Haven, Digitalisering en Publiekszaken en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. .... <deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>;**

**hierna genoemd de Stad**

**Beide hierna ook individueel aangeduid als de ‘Partij’ of gezamenlijk als de ‘Partijen’.**

### **WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT**

1/ Volgens het Masterplan “ALINSO-SITE GENT” van 6 december 2016 (waarvan akte werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent op 24 mei 2017) wenst Alinso de haar toebehorende terreinen, gekend als de voormalige DOMO-site en als bedrijventerrein Zwijsnaarde II, opnieuw te ontwikkelen tot een hedendaags gemengd bedrijventerrein voor industriële, logistieke, maak- en/of nutsactiviteiten met hun kantoren, voor diverse soorten materiële en immateriële maakbedrijven en ondergeschikt voor distributiegroothandel en het hoofdkwartier van de Domo-groep en aan haar verbonden vennootschappen.

Daarbij beoogt Alinso met deze site, de bakermat en de historische wortels van de Domo-groep, zich blijvend stevig in de Gentse regio te verankeren en ook in de toekomst een substantiële bijdrage aan de economische ontwikkeling ervan te leveren.

In dat perspectief blijft de site ook op lange termijn in eigen portefeuille, hetgeen de mogelijkheden vergroot om ze duurzaam en stabiel uit te bouwen en te beheren.

2/ Anderzijds wil de Stad Gent zo snel als redelijkerwijze mogelijk een nieuwe weg aanleggen vanaf Nederzwijsnaarde tot aan de R4 (achter de onderdoorgang van de E40) voor de ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen Zwijsnaarde II en III, hierna genoemd “ontsluitingsweg”.

Na grondig overleg en zoeken naar een ideaal tracé met alle betrokken stakeholders, is uiteindelijk gekozen voor het tracé vlak langsheen de E17-bocht, o.m. omwille van de lange termijnplannen van de Vlaamse Waterweg om de Schelde te verbreden.

Dit tracé bevindt zich op gronden van Alinso. De Stad Gent wenst een strook grond van 30 meter breed te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein te verwerven. Op de strook die de Stad Gent wenst te verwerven bevindt zich een industriegebouw dat nog in gebruik is, hierna genoemd “de Gebouwen” .

Op 31 augustus 2018 heeft Alinso m.b.t. de Gebouwen een huurovereenkomst van gemeen recht afgesloten met de firma Soliver NV, een vennootschap van de AGP Group (hierna aangeduid als Soliver/AGP).

Deze overeenkomst loopt , vanaf 1 september 2018 tot en met 31 augustus 2047.

Het artikel 3 van deze huurovereenkomst bepaalt het volgende:

**ARTIKEL 3. Duur van de overeenkomst.**

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een vaste periode van 20 opeenvolgende jaren, die aanvang neemt op 1 september 2018 (de “Aanvangsdatum”) om van rechtswege te verstrijken op 31 augustus 2038.

De HUURDER heeft bij het verstrijken van de 20-jarige periode de mogelijkheid om de huurovereenkomst éénmalig te verlengen met 9 jaar tot en met 31 augustus 2047 aan de voorwaarden die op dat ogenblik zullen gelden overeenkomstig deze huurovereenkomst. De HUURDER laat dit per aangetekend schrijven te kennen geven aan de VERHUURDER ten laatste 24 maanden voor het verstrijken van de 20-jarige periode. Het verder gebruik van de gehuurde ruimten na het verstrijken van die verlengde periode zal in geen geval recht geven op een stilzwijgende verlenging.

Deze huurovereenkomst met Soliver/AGP maakt een onmiddellijke aanleg van de ontsluitingsweg in de 10 tot 30-meterzone zoals voorzien in het Masterplan onmogelijk.

Om die reden zal de Stad de geplande ontsluitingsweg in 2 fasen aanleggen:

1<sup>ste</sup> fase: Voorafgaand aan het definitief tracé in de 10 tot 30 m-zone (te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein), kan tot 31/08/2048 enkel een tijdelijk tracé in de 0 tot 10m-zone (te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein) langsheen de bestaande gebouwen aangelegd worden zodat geen afbraak of andere aanpassing aan deze gebouwen nodig is. Deze hierna te noemen “tijdelijke weg” is in concept weergegeven in bijlage 1 bij onderhavige overeenkomst.

2<sup>de</sup> fase: Na de afbraak van de Gebouwen binnen de 10 tot 30m-zone, waarop thans aan AGP gebruiksrechten zijn toegekend, kan vanaf 1/9/2048 overgegaan worden tot aanleg van het definitief tracé. Deze hierna te noemen “definitieve weg” is in concept weergegeven in bijlage 2 bij onderhavige overeenkomst.

Om dit mogelijk te maken zal Alinso het terrein waarop de tijdelijke en de definitieve ontsluitingsweg komen te liggen, in eigendom overdragen aan de Stad Gent. Voor het gedeelte van het terrein waarop de Gebouwen staan, zal de Stad een opstalrecht toekennen aan Alinso, zoals hierna bepaald is.

3/ Op 22/12/2017 heeft Alinso, als eerste stap in de realisatie van het Masterplan ‘Alinso-site Gent’ – versie 6 van december 2016, hierna verkort aangehaald als het ‘Masterplan’, een omgevingsvergunning aangevraagd voor 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, hierna verkort aangeduid als de vergunning m.b.t. het gebouw genaamd “Polytoren”. Dit dossier is gekend onder nummer OMV\_2017010247.

De Stad heeft hierbij advies gegeven aan de vergunningverlenende overheden en gevraagd om – bij gebrek aan overeenkomst tussen Alinso en de Stad over de realisatie en kostendeling van de ontsluitingsweg – de kosteloze afstand op te leggen van het deel van het bouwperceel waarop de ontsluitingsweg dient aangelegd te worden.

Aangezien de vergunning verlenende overheden dit advies van de Stad niet hebben gevolgd en een vergunning zonder last van kosteloze grondafstand hebben verleend aan Alinso, heeft de Stad de omgevingsvergunning met nummer OMV\_2017010247 verleend door de Vlaamse Minister in graad van beroep op 2/1/2019 aangevochten met een verzoek tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB).

Bij arrest van de RVVB van 12/05/2020 met nr. RvVb-A-1920-0827 is de omgevingsvergunning vernietigd zodat de Vlaamse Minister een nieuwe beslissing moet nemen. Bij opmaak van onderhavige overeenkomst is deze beroepsprocedure nog steeds lopende.

Waar onderhavige overeenkomst tot doel heeft de grond voor de aanleg van de ontsluitingsweg door Alinso over te dragen aan de Stad, valt daardoor de noodzaak weg om een kosteloze grondafstand als last op te leggen in het kader van de omgevingsvergunning voor de Polytoren.

4/ Alinso wenst volgende ontwikkelingen mogelijk te maken op het zuidelijk gedeelte van de Alinso-site, gelegen in het Gewestelijk RUP 'Domo', gekend als **zone 1 en 2 in het Masterplan** zoals dit is aangeduid op pagina 46 en op de bijhorende inrichtingschets op pagina 48 van het Masterplan.

Om naar een betere ruimtelijke ordening te streven wenst Alinso ook in zone 1 en 2 in de hoogte te bouwen waarbij de hoogste betreedbare werkvloer maximum 30 meter kan bedragen (technieken niet meegerekend).

Hiertegenover staat dat de Stad op 24 mei 2017 akte heeft genomen van het Masterplan samen met een gecoördineerd advies van de Stadsdiensten, dat op enkele cruciale punten het Masterplan bijstuurt of nuanceert.

Samengelezen vormen beide documenten een globale visie op de site waar de Stad kan achterstaan:

Het Masterplan met bijhorend gecoördineerd advies geeft een beeld van hoe de site zich in de toekomst kan ontwikkelen. In dat opzicht vormt het masterplan met bijhorend gecoördineerd advies de basis voor concrete projecten, zoals de herontwikkeling en hetgeen hierboven is uiteengezet. Het Masterplan met bijhorend gecoördineerd advies is geen kant-en-klaar plan dat tot in de puntjes vastlegt hoe de site eruit zal zien. Het brengt wel troeven en noden in kaart, maakt keuzes en geeft mogelijkheden aan. Het is een ruwe schets die de grote lijnen voor verdere (her)ontwikkeling vastlegt, en aangeeft hoe die grote lijnen achteraf uitgewerkt kunnen worden.

In de mate dat de hierboven geschetste ontwikkelingswensen van Alinso beantwoorden aan de inhoud van het gecoördineerd advies, kan de Stad Gent deze interpretatie van het Masterplan – vanuit ruimtelijk oogpunt – ondersteunen.

5/ De ontsluitingsweg zal – als gemeenteweg – aangelegd worden door en op kosten van de Stad.

De Stad zal een rooilijnplan voor de ontsluitingsweg opmaken met toepassing van artikel 16 e.v. gemeentewegendecreet.

De Stad zal tevens de noodzakelijke omgevingsvergunningen aanvragen die de aanleg van de wegenis mogelijk moeten maken.

Voor de ligging van het tijdelijke en/of definitief tracé binnen de 0 tot 30 m-zone heeft de Stad aan de bevoegde Minister een afwijking op artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de bouwvrije stroken langs autosnelwegen gevraagd.

## **GELET OP BOVENSTAANDE OVERWEGINGEN ZIJN DE PARTIJEN OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **Artikel 1: afspraken met betrekking tot de grondoverdracht ten bezwarende titel**

Alinso verbindt er zich toe om een stuk grond van 27.015,39 m<sup>2</sup>, deel van de kadastrale percelen Gent 24<sup>ste</sup> Afdeling, Sectie B met nrs B379l en B391x en B391y, aan de Stad te verkopen onder de gebruikelijke voorwaarden als naar recht, volgens opmetingsplan dd. 6 mei 2021 (in bijlage 3), voor de prijs van 150 EUR/m<sup>2</sup>, hetzij in het totaal 4.052.308,50EUR.

Deze verkoop omhelst niet de Gebouwen, zijnde het gedeelte van de bedrijfsgebouwen dat voor een oppervlakte van 6022,47m<sup>2</sup> op deze grond staat (aangeduid op het opmetingsplan gevoegd als bijlage 3). Om de eigendom van deze gebouwen afgesplitst te houden van de grond zal de Stad aan Alinso een opstalrecht verlenen, zoals nader toegelicht hieronder.

Voor deze grondoverdracht ten bezwarende titel en het verlenen van het opstalrecht wordt een afzonderlijke overeenkomst (verder genoemd "vastgoedovereenkomst") afgesloten tussen partijen.

Alinso en de Stad verbinden zich ertoe om deze vastgoedovereenkomst notarieel te laten verlijden binnen een termijn van 4 maanden na goedkeuring door de gemeenteraad van de vastgoedovereenkomst.

De Stad verbindt er zich toe de overeengekomen koopprijs te betalen de dag van het verlijden van de notariële akte, tenzij de opschortende voorwaarden 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.

### **Artikel 2: afspraken met betrekking tot het door de Stad te verlenen opstalrecht ten voordele van Alinso**

Alinso blijft eigenaar van het gedeelte van de bedrijfsgebouwen ("de Gebouwen") dat voor een oppervlakte van 6022,47m<sup>2</sup> op de aan de Stad te verkopen grond staat (aangeduid op het opmetingsplan gevoegd als bijlage 3).

Te dien einde verleent de Stad een kosteloos recht van opstal op de door haar aangekochte grond aan Alinso tot beloop van een oppervlakte van 6022,47 m<sup>2</sup> aangeduid op het opmetingsplan gevoegd als bijlage 3.

Voor het verlenen van dit opstalrecht ten voordele van Alinso wordt een afzonderlijke vastgoedovereenkomst afgesloten tussen partijen.

Essentiële voorwaarden voor de Stad Gent zijn dat het verleende recht van opstal een einde zal nemen op 31/08/2048 en dat Alinso zich ertoe verbindt de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen

van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld te verwijderen en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties uit te voeren op eigen kosten tegen uiterlijk 31/08/2048.

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

Voor zover het resterende deel van het gebouw (gelegen buiten de aan te kopen zone) zou blijven staan, verbindt Alinso zich ertoe dit resterende deel van het gebouw op haar terrein uiterlijk op 31/08/2048 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 het gebouw daarentegen volledig zou gesloopt worden, zal Alinso onmiddellijk na de sloop en uiterlijk op 31/08/2048 haar terrein langs de nieuwe weg – op eigen kosten – op een degelijke wijze afsluiten voor het publiek met een degelijke omheining.

### **Artikel 3: afspraken met betrekking tot de gebruiksrechten door Alinso toegekend aan Soliver/AGP**

Alinso heeft met betrekking tot “de Gebouwen” een overeenkomst afgesloten waarbij gebruiksrechten toegekend worden aan Soliver/AGP, onder de vorm van een huurovereenkomst met toepassing van het gemeen huurrecht.

Deze gebruiksrechten lopen tot en met 31 augustus 2038, met mogelijkheid van éénmalige verlenging tot en met 31 augustus 2047.

Alinso verbindt er zich toe om deze gebruiksrechten met Soliver/AGP niet te verlengen na 31 augustus 2047, minstens niet in de huidige vorm en op de huidige locatie, minstens niet met betrekking tot “de Gebouwen”.

Het staat Alinso vanzelfsprekend vrij om met Soliver/AGP een nieuwe overeenkomst af te sluiten voor zover die geen betrekking heeft op de Gebouwen.

Alinso verbindt er zich toe om bij het einde van de overeenkomst met Soliver/AGP “de Gebouwen” door laatstgenoemde te doen ontruimen binnen de grenzen van het terrein dat door de Stad wordt aangekocht.

### **artikel 4: afspraken in verband met de thans op de over te dragen grond aanwezige installaties en (nuts)leidingen**

#### **4.1/ waterzuivering**

Alinso verbindt zich ertoe om – op eigen kosten – de waterzuiveringsinstallatie, zijnde de 3 bekkens + bijhorende leidingen en eventuele andere aanhorigheden (zie blauwe zone op plan in bijlage 4) 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.

#### **4.2/ 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 4) 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.

#### **4.3/ 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 zoneop plan in bijlage 4) - 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.

#### **4.4/ verplaatsing/hernieuwing van de ringleiding met hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie.**

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”, 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 4).

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 opneemt. Om die reden wordt voor de ringleiding (zowel de huidige als het nieuw aan te leggen gedeelte) een erfdienstbaarheid voorzien, zoals hieronder in punt 4.5.1. vermeld.

#### **4.5/ 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 5 bij onderhavige overeenkomst. Op dit plan wordt per leiding/kabel vermeld of deze te behouden is, dan wel buiten dienst gesteld is/wordt.

##### **4.5.1./ te behouden nutsleidingen/kabels**

Voor de te behouden nutsleidingen of kabels volgens voornoemd plan van bijlage 5 verleent de Stad aan Alinso een niet in de tijd beperkte conventionele erfdienstbaarheid, nader te specificeren in de te verkrijgen authentieke akte-verkoop, voor zover deze blijven liggen in het door de Stad Gent aangekochte terrein.

Zeker wat betreft de (private) riolering en (private) drinkwaterleiding in de 0 tot 30-meter zone komen Partijen overeen dat Alinso hierop kan (blijven) aansluiten in de toekomst. Deze leidingen blijven zeker te behouden en zullen dus voorwerp uitmaken van een erfdienstbaarheid ten voordele van Alinso.

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.

Indien gekende te behouden ondergrondse (private) nutsleidingen/kabels (die dus op het plan van bijlage 5 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.

#### **4.5.2./ 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.

#### **4.5.3/ ongekende leidingen**

Indien tijdens de uitvoering van de wegenwerken ondergrondse nutsleidingen/kabels worden ontmoet die niet op bovenvermelde plan van bijlage 5 staan, zullen partijen in onderling overleg bepalen wat er dient te gebeuren en hoe eventuele extra kosten geregeld zullen worden.

#### **4.5.4/ 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 5.

#### **4.6/ regeling van niet bepaalde of onvoorziene kosten**

Partijen komen overeen om hierover overleg te plegen om in een geest van constructieve samenwerking te komen tot een billijke en evenwichtige oplossing.

### **artikel 5: financiële verbintenissen van partijen**

#### **5.1/ overzicht van de financiële verbintenissen in hoofde van Alinso**

Alinso verklaart dat zij zal instaan voor de betaling van de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de volgende werken, limitatief bepaald:

- Afbraak en afvoer bouwpuin van “de Gebouwen” die voorwerp zijn van het opstalrecht, thans in huur gegeven aan Soliver/AGP,

- Plaatsen van nieuwe gevel aan het gebouw, thans in huur gegeven aan Soliver/AGP, na de afbraak zoals vermeld hierboven, indien het overige deel van dat gebouw behouden blijft (volgens eigen keuze en inzicht van Alinso),
- Plaatsen van nieuwe toegangspoorten en omheining rondom de Alinso site,
- Sloop van de waterzuivering en opvulling van het terrein na sloop tot aan het maaiveld,
- sloop van alle annexgebouwen (aangeduid op het plan in bijlage 4) die de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg hinderen,
- opmaak van een oriënterend bodemonderzoek (OBO) in functie van de verkoop zoals is beschreven in artikel 1 van deze overeenkomst.

## **5.2/ overzicht van de financiële verbintenissen in hoofde van de Stad**

- aankoopprijs van de grond
- kosten van de wegenwerken
- kosten van eenmalige verplaatsing van te behouden gekende ondergrondse nutsleidingen en kabels tijdens de wegenwerken
- kosten van eenmalig plaatsen van nieuwe ringleiding met aanhorigheden (gedeelte op de te verkopen grond)

## **artikel 6: afspraken in verband met de ligging van de ontsluitingsweg**

6.1/ Partijen gaan akkoord dat het tijdelijk tracé van de ontsluitingsweg wordt aangelegd zoals getekend op het conceptplan gevoegd als bijlage 1.

6.2/ Partijen gaan akkoord dat het definitief tracé van de ontsluitingsweg wordt aangelegd binnen de 30 m zone. Het uiteindelijke tracé zal bepaald worden door de Stad Gent, o.m. op grond van overleg met AWW. Vast staat dat hiervoor de Gebouwen, waarvoor een opstalrecht is verleend binnen de 10 tot 30 m zone, zullen afgebroken moeten worden.

## **Artikel 7: wederzijdse toestemming om elkaars terrein te betreden**

7.1/ In functie van de aanleg of onderhoud van het tijdelijk en/of definitief tracé van de ontsluitingsweg is het de stad Gent toegelaten dat zij (alook derden of aannemers door haar aangesteld of gemandateerd) de site van Alinso betreden, op voorwaarde dat elke persoon vooraf een afspraak hiervoor maakt met Alinso en zich aan de ingang van de site op correcte wijze aanmeldt. Op de site van Alinso zullen altijd alle richtlijnen moeten gevolgd worden die daar van toepassing zijn, of die op dat moment door Alinso, haar aangestelden of haar huurders kenbaar worden gemaakt.

De site van Alinso is gesloten van 19u30 tot 07u00. Het betreden van de site tijdens deze uren is enkel mogelijk middels een badge en eventueel (op dat moment te bepalen) onder begeleiding van een aangestelde van Alinso, en uiteraard na voorafgaandelijke afspraak en correcte aanmelding aan de ingang. Alinso behoudt zich het recht voor om toegang tijdens de sluitingstijd te verbieden, zonder nood aan reden of motivering.

Alinso zal de richtlijnen die van toepassing zijn op de site, alsook de wijze waarop een afspraak moet gemaakt worden en de aanmelding moet verlopen, meedelen aan stad Gent.

7.2/ De Stad verleent toestemming aan Alinso om het grondperceel dat Alinso aan de Stad zal verkopen overeenkomstig artikel 1 van deze overeenkomst, te mogen betreden en gebruiken in functie van de werken in uitvoering van de omgevingsvergunning voor de "Polytoren".

Dit houdt concreet in dat de stad Gent dit gebruik van het perceel zal gedogen, zolang de werken aan de Polytoren in uitvoering zijn, en voorzover dit niet hinderlijk is voor de door de Stad uit te voeren wegenwerken en de voorbereiding ervan. De Stad verbindt zich ertoe dit gedogen niet zonder reden of motief op te zeggen, en in ieder geval elke gemotiveerde opzeg te laten samengaan met een opzegtermijn van één maand.

Dit gebruik door Alinso zal beperkt zijn tot de volgende zaken en handelingen: de plaatsing van een werfinrichting met werfkeet, plaatsing van een werfkraan, stockage van bouwmaterialen, zone voor vrachtwagens voor leveringen.

## **Artikel 8: timing voor de tijdelijke ontsluitingsweg en afsluiting Nederzwijnaarde (FASE 2 Masterplan)**

8.1/ Partijen verwijzen naar fase 2 van het Masterplan (pagina 59):

### FASE 2: ONTWIKKELING ZUIDWESTELIJK DEEL EN BUFFER

In een tweede fase wordt zo mogelijk de nieuwe hoofdontsluitingsweg Nieuwescheldestraat, inclusief groenas 4, langsheen de site gerealiseerd om de bedrijventerreinen Zwijnaarde II en III naar R4 te ontsluiten. Bij eventuele sloop van de bebouwing langsheen de snelweg zal de bouwlijn in deze zone achteruitgaan conform de afgesproken afstand met AWV (30 meter en op sommige plaatsen iets minder uit de gracht). Ook in deze fase wordt Leiestraat gesupprimeerd en twee nieuwe interne zuidelijke ontsluitingsassen loodrecht naar de Schelde toegevoegd naast het huidige centrale kantoorgebouw en de polytoren en naast de bestaande parking.

De, eventueel gefaseerde, aanleg van de zuidelijke buffer naar de woonbuurt gebeurt in elk geval in deze fase.

Het hierdoor ontsnipperde zuidwestelijke deel wordt vervolgens ontwikkeld voor bedrijvigheid, o.a. in de minder waardevolle delen omheen de parkkern. Dit speelt in op de grote markt vraag naar percelen en gebouwen voor (kleine en) middelgrote maakbedrijven.

8.2/ De Stad Gent verbindt er zich toe om binnen de 3 maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst de rooilijnprocedure voor de tijdelijke weg op te starten (opmaak, voorlopige vaststelling, openbaar onderzoek en definitieve vaststelling van het rooilijnplan).

Indicatieve timing: voorlopige vaststelling door gemeenteraad september 2021 en definitieve vaststelling door gemeenteraad januari 2022.

8.3/ De Stad Gent verbindt er zich toe om binnen de 3 maanden nadat het rooilijnplan definitief is geworden (d.w.z. dat er geen administratief beroep meer tegen mogelijk is) de aanvraag voor de omgevingsvergunning van de tijdelijke weg in te dienen in het omgevingsloket.

Indicatieve timing voor indienen van de aanvraag: 1 april 2022

8.4/ De Stad verbindt er zich toe om de tijdelijke weg aan te leggen uiterlijk tegen 31/12/2025.

8.5/ Alinso neemt zich voor om zodra mogelijk de nodige vergunningen aan te vragen overeenkomstig de visie en lezing van het Masterplan zoals is uiteengezet hierboven in punt 4 van de voorafgaandelijke uiteenzetting, voor de uitvoering van haar deel van fase 2 van het Masterplan (zone 1 en 2).

Alinso verbindt er zich toe om de aanleg van een nieuwe hoofdingang met aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg uit te werken in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de zones 1 en 2.

Het gaat hier om een inspanningsverbintenis.

Stad Gent verbindt er zich toe constructief en kaderend in het Masterplan de uitwerking van een herontwikkeling van onder meer deze zone 1 & 2 mogelijk te maken waarin een nieuwe toegangsweg voor Zwijnaarde II zal worden opgenomen die rechtstreeks op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zal aansluiten zodanig dat het gemotoriseerd auto- en vrachtverkeer via de R4 kan ontsloten worden.

Van zodra Alinso start met de ontwikkeling van de zones 1 en 2 binnen het Masterplan, d.w.z. beschikt over een uitvoerbare omgevingsvergunning m.b.t. nieuwe ontwikkelingen op de zone 1 of 2 volgens het Masterplan waarin een nieuwe hoofdingang is opgenomen, kan de Stad de openbare weg "Nederzwijnaarde" ten zuiden van de site zo aanleggen dat gemotoriseerd personen- en vrachtverkeer van en naar de Zwijnaarde II geen toegang meer krijgt tot Nederzwijnaarde, maar verplicht wordt om de site rechtstreeks via de nieuwe ontsluitingsweg richting de R4 te bereiken, resp. te verlaten.

De heraanleg van Nederzwijnaarde zoals hierboven beschreven, zal slechts mogen uitgevoerd worden van zodra een alternatieve hoofdingang is vergund, vervolgens is gerealiseerd en volledig bruikbaar is. Daarbij geldt eveneens dat een afsluiting van Nederzwijnaarde slechts mogelijk is nadat Alinso hierover door stad Gent schriftelijk werd geïnformeerd, minstens 3 maanden op voorhand, zodanig dat Alinso zich hier op kan voorbereiden.

Vermits de finale afsluiting van Nederzwijnaarde voor gemotoriseerd verkeer van en naar het bedrijventerrein Zwijnaarde II voor de Stad Gent een essentiële voorwaarde voor onderhavige overeenkomst is, komen partijen overeen, in de hypothese dat Alinso fase 1 en 2 voornoemd niet kan ontwikkelen binnen 5 jaar om redenen vreemd aan de contractspartijen, in overleg te treden om een alternatieve aansluiting van Zwijnaarde II op de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren.

Van zodra de tijdelijke ontsluitingsweg publiek is open gesteld voor het verkeer en er een verbinding is tussen Zwijnaarde II en III en de R4, zal Alinso de nodige interne signalisatieborden aanbrengen en de gebruikers schriftelijk informeren tot het verplichte gebruik van de nieuwe ontsluitingsweg naar de R4.

#### **artikel 9: afspraken in verband met de lopende vergunningsprocedure voor de Polytoren**

9.1/ Er is een administratieve beroepsprocedure lopende bij de bevoegde Vlaamse Minister, alwaar het vergunningsdossier gekend is onder nr. OMV\_2017010247, in verband met de door Alinso gevraagde omgevingsvergunning voor 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, ook verkort aangeduid als de vergunning voor de "Polytoren".

9.2/ De Stad doet afstand van de door haar gevraagde kosteloze grondafstand als last van deze omgevingsvergunning in het kader van het geheel van de afspraken tussen partijen in deze overeenkomst.

Bovendien ondersteunt de Stad de aanvraag voor deze omgevingsvergunning met behoud van het reeds verleende advies in eerste aanleg, met dien verstande dat partijen nu overeen komen dat de ontsluitingsweg gesitueerd langs de polytoren, die mee is opgenomen in de aanvraag, uit de vergunning mag gesloten worden.

Alinso is er zich van bewust dat er nog ongunstige adviezen bestaan van Vlaamse overheidsinstanties, en dat de beslissing om de vergunning te verlenen in beroep een exclusieve bevoegdheid is van de Minister, zodat de Stad Gent niet kan garanderen dat de vergunning verleend wordt op basis van de thans voorliggende aanvraag. Echter is het steeds zo overeengekomen in de geest van het overleg en deze overeenkomst dat het verkrijgen van de omgevingsvergunning een opschortende voorwaarde vormt van deze overeenkomst.

Indien Alinso de omgevingsvergunning Polytoren verkrijgt, verbindt zij zich er toe om de uitvoering van deze omgevingsvergunning pas aan te vatten na de betekening aan partijen van het Ministerieel Besluit van de bevoegde Vlaamse Minister houdende de goedkeuring van de ligging van het tijdelijke en het definitieve tracé van de ontsluitingsweg binnen de 0 tot 10 meter en de 10 tot 30 meter zone langs het autosnelwegdomein, zoals dit is aangeduid op het plan in bijlage 1 en 2.

9.3/ Partijen komen bovendien overeen dat het volledige gebouwencomplex gekend als de Polytoren (dossier OMV\_2017010247) in gebruik kan genomen worden alvorens de openbare ontsluitingsweg richting R4 door de Stad Gent zal aangelegd zijn.

#### **artikel 10: sancties bij niet naleving van de verbintenis tot verwijdering van de opstallen bij einde opstalovereenkomst**

Alinso zal, behoudens in geval van overmacht, een geïndexeerde vergoeding<sup>1</sup> van 250 euro per dag vertraging, met een maximum van 50.000 euro (te indexeren), verschuldigd zijn aan de Stad Gent, indien na 31 augustus 2048 de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld niet verwijderd zijn.

Deze vergoeding zal slechts verschuldigd zijn

- na ingebrekestelling bij aangetekende brief door de Stad, waarin de Stad Alinso aanmaant om haar verplichting tot verwijdering van de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties alsnog na te komen binnen een termijn van 6 maanden, en
- indien na verstrijken van die termijn van 6 maanden door een gerechtsdeurwaarder wordt vastgesteld dat de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld niet verwijderd zijn en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties niet zijn uitgevoerd.

Partijen verklaren dat onder meer als overmacht zal gelden en aanvaard wordt:

- het niet kunnen bekomen van een omgevingsvergunning en/of andere vergunning die vereist zal zijn voor uitvoering van de werken die hierboven zijn beschreven, op basis waarvan de verdragingsvergoeding verschuldigd zou zijn;
- handelingen door of beslissingen van derden op basis waarvan Alinso verhinderd wordt om de werken uit te voeren (of verder uit te voeren), zelfs als alle vergunningen en toelatingen werden bekomen (zoals bv. een stakingsbevel uitgesproken of opgelegd door een rechtbank of andere overheid, maatregelen opgelegd door een overheid ter bestrijding van een epidemie of pandemie, edm.).

---

<sup>1</sup> basisindex = indexcijfer consumptieprijzen maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst

In voorkomend geval zal Alinso de stad Gent informeren en zullen de Partijen in overleg een oplossing uitwerken zodanig dat de beoogde finaliteit van deze Overeenkomst kan bereikt worden.

#### **artikel 11: gewijzigde omstandigheden op lange termijn:**

Aangezien de afspraken in deze overeenkomst zich uitstrekken over een zeer lange periode, is de kans reëel dat bepaalde inzichten evolueren en wijzigen doorheen de tijd, mede op basis van o.m. gewijzigde maatschappelijke en economische omstandigheden. Evenzeer is de kans reëel dat bepaalde zaken/problemen heden ongekend zijn en om die reden niet in deze overeenkomst werden geregeld. Voor al deze aspecten komen de Partijen overeen om zich ertoe te verbinden hierover overleg te plegen om in een geest van constructieve samenwerking te komen tot een billijke en evenwichtige oplossing.

#### **Artikel 12: nietigheid van een bepaling**

Indien één of meerdere van de verbintenissen aangegaan in het kader van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ongeldig, nietig of niet-tegenstelbaar worden verklaard, dan zullen de andere clausules en beschikkingen of de andere onderdelen van de clausules of beschikkingen van deze dading geldig blijven. In zulk geval zullen de partijen onmiddellijk onderhandelingen aanvatten om de ongeldige, nietige of niet-tegenstelbare verbintenis te vervangen door een geldige, wettige en tegenstelbare verbintenis, die zowel wat betreft haar inhoud als wat betreft haar doelstelling zoveel mogelijk de juridische en economische gevolgen benadert die zouden zijn voortgevloeid uit de clausule of het onderdeel van de clausule dat ongeldig, nietig of niet-tegenstelbaar is.

#### **Artikel 13: overmacht**

Indien een partij van oordeel is dat hij zijn verbintenissen (uitgezonderd het bepaalde in artikel 9) niet (tijdig of langer) kan uitvoeren ten gevolge van overmacht, zal hij de wederpartij hierover bij aangetekende brief informeren binnen de 30 dagen na het ontstaan van de overmachtsituatie, met uitnodiging om hierover overleg te plegen om in een geest van constructieve samenwerking te komen tot een billijke en evenwichtige oplossing.

#### **Artikel 14: overdracht**

##### **14.1 overdracht van onroerend goed door Alinso**

Indien Alinso voor 31/08/2048 zou overgaan tot overdracht (verkoop, schenking, inbreng in vennootschap, onroerende leasing, ...) van of het toekennen van enig zakelijk recht op enig onroerend goed uitmakend van de Domo-site en dat niet het voorwerp is van verkoopovereenkomst aan de Stad, verbindt Alinso zich ertoe de op deze onroerende goederen betrekking hebbende verbintenissen uit deze kaderovereenkomst mee over te dragen aan de overnemer.

##### **14.2 overdracht van de kaderovereenkomst**

Het is Alinso niet toegestaan rechten of plichten uit deze kaderovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (of in te brengen in) een andere natuurlijke of rechtspersoon zonder de voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad.

De Stad kan haar rechten of plichten uit deze kaderovereenkomst enkel (geheel of gedeeltelijk) overdragen aan of inbrengen in een gemeentelijk verzelfstandigd agentschap in de zin van het decreet lokaal bestuur hetzij aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De Stad zal dit vooraf melden aan Alinso.

#### **Artikel 15: bevoegdheid**

Huidige overeenkomst is onderworpen aan, en wordt geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgische recht.

Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst zal behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen Afdeling Gent.

#### **artikel 16: opschortende voorwaarden**

16.1/ Huidige kaderovereenkomst wordt afgesloten onder volgende opschortende voorwaarden.

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

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.

16.2/ In afwijking van artikel 16.1 treedt artikel 9.2 onmiddellijk in werking bij ondertekening van de overeenkomst.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent, op

Voor de NV Alinso,

Voor de Stad Gent,

Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	
Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 24 januari 2019	Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 24 januari 2019
Sofie Bracke Schepen van Economie, Handel, Sport, Haven, Digitalisering en Publiekszaken	Filip Watteeuw Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw

## **Bijlagen**

Bijlage 1: conceptplan tijdelijke weg

Bijlage 2: conceptplan definitieve weg

Bijlage 3: opmetingsplan dd. 6 mei 2021 (oppervlakte van de grond en van de opstallen)

Bijlage 4: plan met aanduiding van sloopwerken door Alinso en vernieuwing ringleiding door de Stad

Bijlage 5: plan met erfdienstbaarheden en afspraken over nutsleidingen en kabels



## 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 erfdienstbaarheden, 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 erfdienstbaarheden 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 Nederzwinnaarde 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid.

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)

Vornoemd 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 rijtuien: 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-torengedouw, 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 verharden 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 bij delegatiebesluit van 13 november 2019
Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Annelies Storms Schepen van Feesten en Evenementen, Facility 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

