



BIJAKTE NR. 1 AAN DE OPSTALOVEREENKOMST D.D. 18 DECEMBER 2017

UITBREIDING BESTAAND OPSTALRECHT T.A.V. DE HULPVERLENINGSZONE CENTRUM

Tussen de partijen:

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

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

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

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

en

2) De **Hulpverleningszone centrum (Brandweerzone centrum), afgekort "HVZC"**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Roggestraat 70, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0500.927.497, hier vertegenwoordigd door:

- 1) De heer Mathias De Clercq, voorzitter van de Zoneraad,
- 2) De heer Wim Van Zele, Zonecommandant,

in uitvoering van de Zoneraad d.d. _____,

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd "**HVZC**" of "**Hulpverleningszone Centrum**" of "**de opstalhouder**",

hierna samen ook genoemd "de partijen",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Vanaf 1 januari 2015 is de Stad Gent toegetreden tot de Hulpverleningszone Centrum die vanaf dat ogenblik werd opgericht als hulpverleningszone met rechtspersoonlijkheid.

Overeenkomstig artikel 215, §1 ev. van de Wet van 15 mei 2007 betreffende de Civiele Veiligheid *‘worden de kazernes en de andere onroerende goederen, hierin begrepen de goederen onroerend door bestemming, die eigendom zijn van de gemeente, en die noodzakelijk zijn voor het onderbrengen van het administratief en operationeel personeel [van de brandweer] overgedragen aan de zones of ter beschikking gesteld onder de voorwaarden bepaald door de Koning bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.’*

In uitvoering van dit artikel en als overgangsfase werd met betrekking tot de kazerne in de Roggestraat een bruikleenovereenkomst d.d. 16 december 2014, gewijzigd bij addenda d.d. 23 februari 2015 en d.d. 22 februari 2016, afgesloten met de Hulpverleningszone Centrum, ingaande op 1 januari 2015 om van rechtswege te eindigen na 3 jaar.

In zitting van 18 december 2017 keurde de gemeenteraad de onderhandse opstalovereenkomst goed, tot vestiging van een opstalrecht van 40 jaar en recht van doorgang ten behoeve van de HVZC.

De Hulpverleningszone Centrum wenst de hoofdkazerne in de Roggestraat uit te breiden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is gebleken dat een aantal opbergboxen van de HVZC niet zijn opgenomen in de contouren van de opstalovereenkomst d.d. 18 december 2017. De opbergboxen zijn gelegen op een deel van de FNO site, te 9000 Gent, Nieuwevaart 153+, Gent, 10ste afdeling, sectie K, perceelnummer 0039 S (lot A). Deze opbergboxen dienen sowieso deel uit te maken van de omgevingsvergunning van de HVZC, waardoor het ook aangewezen is de opstalcontouren ernaar aan te passen.

Bovendien wordt, in functie van een betere circulatie op het terrein ten behoeve van de ontsluiting voor brandweerinterventies naar de FNO site en een betere inplanting van de fietsenstalling van de HVZC, de opstalovereenkomst uitgebreid met een deel van het perceel, gelegen te 9000 Gent, Roggestraat z/n, Gent, 10ste afdeling, sectie K, perceelnummer 0039 W (lot B).

Aan de voorzijde van de brandweerkazerne zal de HVZC een strook terrein verhard en een nieuwe afsluiting plaatsen. De opstalovereenkomst wordt uitgebreid met een deel van het perceel, gelegen te 9000 Gent, Roggestraat z/n, Gent, 10ste afdeling, sectie K, perceelnummer 0039 W, zodat de HVZC de nieuwe afsluiting kan plaatsen op eigen terrein (lot C).

Om deze redenen dient de bestaande opstalovereenkomst uitgebreid te worden met drie loten.

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

II. OVEREENKOMST

Artikel 1

Het in opstal gegeven goed, gelegen te 9000 Gent, Roggestraat 70, kadastraal bekend onder Gent, 10^{de} afdeling, sectie K, perceelnummer 0039 V, met een gemeten oppervlakte van 10.936 m², aangeduid als Lot 1 op het opmetingsplan d.d. 26 september 2017, opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 18 december 2017 en notarieel verleden op 9 oktober 2018, wordt uitgebreid met volgende 3 loten:

Lot A: een deel van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Nieuwevaart 153+, kadastraal bekend onder Gent, 10ste afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 S, met een gemeten oppervlakte van 170,99 m², zoals aangeduid als Lot A op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 5 juli 2021 dat in bijlage wordt gevoegd.

Het opstalrecht wordt gevestigd met overdracht -voor de duur van het opstalrecht- van de op dit perceel staande opbergboxen.

Lot B: een deel van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Roggestraat z/n, kadastraal bekend onder Gent, 10ste afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 W, met een gemeten oppervlakte van 36,35 m², zoals aangeduid als Lot B op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 5 juli 2021 dat in bijlage wordt gevoegd.

Lot C: een deel van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Roggestraat z/n, kadastraal bekend onder Gent, 10ste afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 W, met een gemeten oppervlakte van 116,57 m², zoals aangeduid als Lot C op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 5 juli 2021 dat in bijlage wordt gevoegd.

De Stad Gent geeft deze loten in opstal onder de voorwaarden bepaald in de onderhandse opstalovereenkomst d.d. 18 december 2017, aan de opstalhouder die dit uitdrukkelijk aanvaardt.

De opstalhouder verklaart de opstallen voldoende te kennen en er geen nadere bijschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.

De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormelde onroerende goederen en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

Artikel 2 – Ontbindende voorwaarde gekoppeld aan lot B

De naastgelegen FNO-site van de Stad is momenteel enkel ontsloten naar de Roggestraat via een zone naast het in opstal gegeven perceel van de Hulpverleningszone Centrum. Deze ontsluitingsweg is evenwel niet geschikt om te dienen als een volwaardige ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer. Om deze reden is de Stad in onderhandeling met de eigenaar van het perceel 29Z2 om een deel daarvan aan te kopen. Dit met het oog op de creatie van een nieuwe volwaardige ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer vanop de FNO-site rechtstreeks naar de Nieuwe vaart.

Wanneer de beoogde ontsluiting niet gerealiseerd kan worden omdat de Stad de noodzakelijk gronden niet kon verwerven binnen een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf het moment van het verlijden van de notariële akte m.b.t. onderhavige overeenkomst, dan komt de uitbreiding van de opstalovereenkomst met lot B automatisch te vervallen, tenzij de Stad binnen deze termijn afziet van de aankoop van de gronden.

De ontbinding zal plaatsvinden, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld en de opstalhouder ervan bij aangetekend schrijven van op de hoogte is gebracht. De ontbinding zal dienen bevestigd te worden bij authentieke akte. De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'.

Wanneer de voorwaarde werd vervuld, en bijgevolg lot B terug naar de Stad komt, dan zal de Hulpverleningszone Centrum instaan om dit deel van het perceel naar de oorspronkelijke toestand brengen binnen een termijn van 60 dagen, alsook de kosten en erelonen verbonden aan de notariële akte, ter vaststelling van het vervuld zijn van de ontbindende voorwaarde, op zich nemen.

De voorwaarde is definitief niet vervuld en het opstalrecht derhalve onherroepelijk gevestigd, op het moment dat de minnelijke aankoop van de gronden notarieel werden verleden, of wanneer het vonnis, in geval van een gerechtelijke onteigening, definitief werd uitgesproken, en dit binnen bovenvermelde termijn (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures).

De ontbindende voorwaarde is evenmin gerealiseerd wanneer de Stad binnen de termijn van 5 jaar zelf uitdrukkelijk afziet van haar voornemen tot aankoop van de gronden en zij de opstalhouder hiervan bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld.

Artikel 3

Voor wat betreft lot A:

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 18/12/17 een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende de percelen, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 2 juni 2021 luidt als volgt :

1. KADASTRALE GEGEVENS

afdeling: 44810 GENT 10 AFD
 postnummer: 9000
 straat + nr.: NIEUWEVAART 153 +
 sectie: K
 nummer: 0039/00S000

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.

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 31.01.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 02.02.2010 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. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

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

- Het bodemsaneringsproject van 28.03.2012 werd bij de OVAM ingediend op 26.04.2012. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

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

Voor wat betreft loten B en C:

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 18/12/17 een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 25 juli 2021 luidt als volgt :

1 KADASTRALE GEGEVENS

afdeling : 44810 GENT 10 AFD

straat + nr. : Roggestraat

sectie : K

nummer : 0039/00W000

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 bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 31.01.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 07.10.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Nieuwe Vaart te Gent

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV

DATUM: 06.08.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Fno-Site, Nieuwevaart 153 te 9000 Gent

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 31.01.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek -Eindfase- Fno-Site, Nieuwe Vaart te Gent.

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 28.03.2018

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Brandweerkazerne - Roggestraat, Roggestraat 70, 9000 Gent

AUTEUR: Saneco BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Artikel 4

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

Voor wat betreft lot A:

- a) Dat er voor het onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
 - 2011/40360 - de aanleg van het Bloemekenspark met wandel- en fietspaden, speelheuveld, parkmeubilair en groenvoorziening;
 - 2006/40026 - 6 meter opschuiven van reeds vergunde uitvalsweg bij nieuwbouw Brandweerkazerne;
 - 2003/867 - de oprichting van een nieuwe brandweerkazerne;
 - KW N-2-74 - het bijbouwen van een stookolietank van 200 ton binnen het complex;
 - KW R-20-63 - slopen woonhuis en hangaar;
 - KW R-1-70 - het steken van een ingangdeur in de straatgevel.
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is: deels gelegen in een zone voor park, deels in een zone voor
- d) gemeenschapsvoorzieningen en deels in een zone voor stedelijk woongebied;
- e) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- f) dat op het onroerend goed geen voorkeursrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, behalve ten aanzien van de NV Waterwegen en Zeekanaal;
- g) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de

meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 14 juni 2021 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

Voor wat betreft loten B en C:

- a) Dat er voor het onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt op:
 - 2017/06309 - het plaatsen van een overdekte fietsstalling met verharding;
 - 2011/40360 - de aanleg van het Bloemekenspark met wandel- en fietspaden, speelheuvelds, parkmeubilair en groenvoorziening;
 - 2006/40026 - 6 meter opschuiven van reeds vergunde uitvalsweg bij nieuwbouw Brandweerkazerne;
 - 2003/867 - de oprichting van een nieuwe brandweerkazerne;
 - KW N-2-74 - het bijbouwen van een stookolietank van 200 ton binnen het complex;
 - 1987/1591 - het slopen van 20 woningen;
 - KW R-20-63 - slopen woonhuis en hangaar;
 - KW R-1-70 - het steken van een ingangdeur in de straatgevel.
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is: gelegen zijn in een zone voor park;
- d) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- e) dat op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, behalve ten aanzien van de NV Waterwegen en Zeekanaal;
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 14 juni 2021 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

2. Risicozone voor overstrooming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstrooming, noch in een mogelijk of effectief overstroomingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstroomingsgebied.

Artikel 5

De overige voorwaarden, onderschreven in de onderhandse opstalovereenkomst d.d. 18 december 2017, blijven behouden.

Artikel 6 – AUTHENTIEKE AKTE

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

- de Stad Gent: Notaris Van der Straeten, Dendermondsesteenweg 432, 9070 Destelbergen.
- de opstalhouder: Notaris

Partijen verbinden zich ertoe notaris Van der Straeten aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

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

Artikel 7 – GESCHILLEN

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

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

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Artikel 8 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.

Artikel 9 - SLOTBEPALINGEN

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

Opgemaakt te Gent op

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

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

Voor de opstalhouder,

Mathias De Clercq
voorzitter van de Zoneraad,

Wim Van Zele,
Zonecommandant,