



Vergadering van 21 november 2023

2023_GR_00987 Sluiten van een bijakte nummer 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 april 2004 met betrekking tot een stadseigendom gelegen te Gent, Strandlaan - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

Motivering

De Stad is grondeigenaar van verschillende percelen grond aan de Blaarmeersen, meer bepaald onder meer van volgende percelen:

- een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Strandlaan 3, kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, nummer 661T2 (perceel A)
- een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Strandlaan 3, kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, nummer 661X2 (perceel B).

Tussen de Stad Gent en Sport Vlaanderen werd nl. op 27 april 2004 een erfpachtovereenkomst gesloten betreffende gebouwen op en met grond, gestaan en gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan+5, nu gekend als Strandlaan 3, heden kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, perceelnummer 661T2, voor een periode van 36 jaar, om te eindigen op 31 januari 2040, waarbij de Stad een kosteloos recht van erfpacht verleent aan Sport Vlaanderen voor perceel A met als doel het behoud en de valorisering van het wielercentrum en de polyvalente sport- en recreatieaccommodatie.

Op 11 februari 2009 werd een bijakte gesloten voor het toevoegen van een gedeelte van een perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Hooge Blaermeeschen, heden kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, perceelnummer 661X2. Sport Vlaanderen staat sindsdien in voor de realisatie en exploitatie van de BMX-piste op hogergenoemd perceel.

Voor de hoofdfietsroute 'Westerringspoor' wordt door Stad Gent een nieuw wandel- en fietspad gerealiseerd tussen het Alice Béviairepad en de Vissersdijk. Dit fietspad loopt ook door de Blaarmeersen, en deels ook over de percelen die in erfpacht gegeven zijn aan Sport Vlaanderen. Ter realisatie van dit wandel- en fietspad worden twee loten uit de erfpachtovereenkomst van Sport Vlaanderen gehaald. Door een lopend bodemonderzoek kon deze overdracht niet notarieel verleden worden voor aanvang van de werken.

Teneinde de werken, gestart in januari 2023, niet te vertragen werd op 8 december 2022 een overeenkomst met bouwrecht en accessoir opstalrecht opgesteld tussen Sport Vlaanderen en Stad Gent. Op die manier kon de Stad alvast overgaan tot de aanleg van het fietspad.

Intussen is het bodemonderzoek afgerond en kan het voorwerp van de erfpachtovereenkomst tussen de Stad en Sport Vlaanderen aangepast worden, in die zin dat de delen van het perceel voor het fietspad er uit gehaald worden en terug bij de Stad komen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte nummer 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27/04/2004 tussen de Stad Gent en Sport Vlaanderen met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, Strandlaan 3.

De bijakte heeft als doel een oppervlakte van 1.313,69 m² uit de erfpacht te lichten voor de volledige duur van de erfpacht en dit in functie van de aanleg van een fietspad door de Stad.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 april 2004 (deel van de beslissing)
- Erfpacht - opmetingsplan

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde bijakte nummer 2 aan de erfpachtovereenkomst van 27 april 2004, te sluiten met Sport Vlaanderen, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Arenbergstraat 5, voor het stadseigendom gelegen Strandlaan 3, Gent, vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad.



BIJAKTE NR. 2 AAN DE ERFPACHT-OVEREENKOMST D.D. 27 APRIL 2004

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- a) Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

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

en

2) **Sport Vlaanderen**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Arenbergstraat 5, ingeschreven in het RPR onder het nummer 0248.142.826, vertegenwoordigd door: Philippe Paquay, administrateur-generaal

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachter**",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 4 februari 2020 houdende 'Het nieuwe goederenrecht' van het Burgerlijk Wetboek, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Tussen de Stad Gent en Sport Vlaanderen werd op 27 april 2004 een erfpachtovereenkomst gesloten betreffende gebouwen op en met grond, gestaan en gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan+5, nu gekend als Strandlaan 3, heden kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, perceelnummer 661T2, voor een periode van 36 jaar, om te eindigen op 31 januari 2040.

Op 11 februari 2009 werd een bijakte gesloten voor het toevoegen van een gedeelte van een perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Hooge Blaermeeschen, heden kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, perceelnummer 661X2.

Voor de realisatie van één doorlopende fietsverbinding vanaf de Bloemekenswijk tot aan de Blaarmeersen en het station Gent-Sint-Pieters wordt de brug over de Watersportbaan met aansluitend een fietspad tot aan de Vissersdijk aangelegd. Voor de aanleg van het fietspad van de Strandlaan tot de Vissersdijk dringt een wijziging in het voorwerp van voornoemd erfpacht zich op. Een oppervlakte van 1313,69 m² wordt uit het erfpacht gelicht.

Teneinde de werken, gestart in januari 2023, niet te vertragen werd op 8 december 2022 een overeenkomst met bouwrecht en accessoir opstalrecht opgesteld tussen Sport Vlaanderen en Stad Gent. Op die manier kon de Stad alvast overgaan tot de aanleg van het fietspad.

II. OVEREENKOMST

Artikel 1

Het voorwerp van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 april 2004 wordt, vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte, gewijzigd door:

Een verkleining van het voorwerp met volgende gedeelten van percelen:

- gedeelte van het perceel grond, gelegen ter hoogte van Strandlaan 3, kadastraal gekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 661X2, zijnde lot 6, voor een oppervlakte van 211,89 m²
- gedeelte van het perceel grond, gelegen te Strandlaan 3, kadastraal gekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 661T2, zijnde lot 7, voor een oppervlakte van 1101,80m²

zoals deze percelen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op een plan opgemaakt door de heer Lode Fonck, landmeter-expert van de Landmeetcel van Stad Gent op 13 juli 2021.

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

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

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

Artikel 2

De overige voorwaarden, onderschreven in de erfpachtovereenkomst d.d. 27 april 2004 en de bijakte d.d. 11 februari 2009 blijven behouden, voor zover hiervan in onderhavige bijakte niet wordt afgeweken.

Algemene bepalingen

Artikel 3 – BODEMATTEST

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige bijakte aan de erfpachtovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het beide percelen waarop de erfpacht rust, en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van het eerste attest, afgeleverd door OVAM op 18 oktober 2022 luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens
Afdeling: 44809 GENT 9 AFD
Straat + nr.: HOOGHE BLAERMEERSCHEN
Sectie: B
Nummer: 0661/00X002
2. Inhoud van het bodemattest:

Na analyse van de stalen zijn er geen concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor het vaste deel van de aarde. Op basis van de analyses van het grondwater, is er geen reden om aan te nemen dat het vaste deel van de aarde verontreinigd is. In het grondwater werden verhoogde gehalten aan arseen vastgesteld die van nature voorkomen. Op basis van het 'Stappenplan bodemonderzoek asbest' is dit kadastraal perceel niet asbestverdacht.

De inhoud van het tweede attest, afgeleverd door OVAM op 18 oktober 2022 luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens
Afdeling: 44809 GENT 9 AFD
Straat + nr.: Strandlaan 3
Sectie: B
Nummer: 0661/00T002
2. Inhoud van het bodemattest:

Na analyse van de stalen zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor zware metalen, PAK en minerale olie in het vaste deel van de aarde ter hoogte van de voormalige blekerij. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de voormalige blekerij, ten tijde van 1951 tot 1981.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens of milieu. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden. In het grondwater werden verhoogde gehalten aan arseen vastgesteld die van nature voorkomen.

Op basis van het 'Stappenplan bodemonderzoek asbest' is dit kadastraal perceel niet asbestverdacht.

Artikel 4 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

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

Artikel 5 – SPLITSBAARDHEID

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

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

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

Artikel 6 – WERKEN

Stad Gent zal, in overeenstemming van de erfpachter, instaan voor het plaatsen van een omheining rondom het nieuwe fietspad tenzij andere afspraken worden gemaakt tussen partijen. De kosten van deze omheining vallen ten laste van Stad Gent.

Artikel 7 – 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 de erfpacht aangesteld:

- de Stad Gent: Jean De Groo te 9000 Gent, Kouter 27;
- de erfpachter: Jean De Groo te 9000 Gent, Kouter 27;

Partijen verbinden zich ertoe notaris Niek Van der Straeten aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van de erfpacht voor te bereiden en vervolgens 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 Stad Gent.

Artikel 9 – GESCHILLEN

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de erfpachter op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Artikel 10 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

Artikel 11 – SLOTBEPALINGEN

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

Opgemaakt en verleden 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,

Voor de erfpachter,

Philippe PAQUAY
Administrateur-generaal
Sport Vlaanderen

