



---

**2023\_GR\_00961 Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Wispelbergstraat - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 november 2023

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

Christophe Peeters, voorzitter  
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Evita Willaert

**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'.

**Motivering**

Het Atheneum Wispelberg heeft sinds jaren gronden van de Vlaamse Overheid in gebruik als speelplaats. Dit is enkele jaren geleden aan het licht gekomen en sindsdien bekijkt Dienst Vastgoed met de Vlaamse Overheid mogelijkheden om deze situatie te regulariseren en eigenaar te worden van deze gronden.

In het voorjaar 2021 ontving de Dienst Vastgoed een concreet aanbod van de Vlaamse Overheid om de grond aan te kopen tegen geschatte prijs, meer bepaald 114.150,00 EUR (78,45 EUR/m<sup>2</sup>).

De dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid heeft nadien verder onderzoek gedaan naar erfdienstbaarheden die betrekking hebben op de aan te kopen percelen en aansluitend is ook een aangepast opmetingsplan opgemaakt. Na overleg met het departement Onderwijs en dienst FM Onderwijs, is een akkoord om de voorgestelde percelen aan te kopen tegen de voorgestelde vergoeding. De Stad verbindt zich ertoe om de toegang tot perceel 2210/N/2 ten alle tijde te vrijwaren voor de aanpalende eigenaars die een erfdienstbaarheid van doorgang hebben. Dit heeft geen invloed op het gebruik van de percelen 2210/L/2 en 2210/M/2 als speelplaats van de school.

In augustus 2023 heeft Dienst Vastgoed een finaal ontwerp van aankoopovereenkomst ontvangen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te geven aan de aankoopovereenkomst betreffende een aantal percelen gelegen te 9000 Gent, aan de Wispelbergstraat. Het betreft de volgende kadastrale percelen:

Gent, 15e afdeling, sectie F nummers 2210N2 P0000, 2210M2 P0000, 2210L2 P0001

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 20/10/23**

**Vastleggingnummer(s): 4523001167**

**Voorgestelde uitgaven: € 114.150,00**

Gebudgetteerd: Ja

Te vermeerderen met de aktekosten

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	3443306AT
<b>Categorie*</b>	I
<b>Subsidiecode</b>	NIET_RELEVANT
<b>2024</b>	114.150,00
<b>Totaal</b>	114.150,00

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

niet van toepassing

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

- 2023\_01 verkoop onbebouwd.pdf (deel van de beslissing)

- 20230808\_AV\_opmetingsplan aankoop Wispelbergstraat.pdf
- Schattingsverslag.pdf

## **Beslissing**

### **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

#### **Beslist het volgende:**

- Met unanimiteit

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst tot aankoop van een aantal percelen grond gelegen te 9000 Gent, Wispelbergstraat, kadastraal bekend of het geweest zijnde Gent, 15e afdeling, sectie F, perceelnummer(s) 2210/N/2, 2210/M/2 en 2210/L/2, met een gemeten oppervlakte van 1.522 m<sup>2</sup>, mits de prijs van 114.150,00 euro (honderdveertienduizend honderdvijftig euro).

2023\_GR\_00961 - Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Wispelbergstraat

## **AKTE VERKOOP ONROEREND GOED**

Op \$ tweeduizend drieëntwintig, zijn voor mij, \$, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De **VLAAMSE GEMEENSCHAP**, Beleidsdomein Kanselarij, Bestuur, Buitenlandse Zaken en Justitie, met ondernemingsnummer 0220.923.141, eigenaar, voor wie optreedt als beherende entiteit: het **agentschap Facilitair Bedrijf**, vestigingseenheidsnummer 2199.300.992, waarvan de burelen zijn gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 60.

Hier vertegenwoordigd door de voornoemde Vlaams commissaris, krachtens:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaams Gewest, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;

c) Het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (eerst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Hierna verder genoemd "**de overdrager**".

2) De Stad Gent, met administratieve zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ondernemingsnummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreden:

- Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit, wonende te 9000 Gent, Kempstraat 65, die tekent bij delegatiebesluit van 3 januari 2022;
- Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, wonende te \$.

Hier optredende ingevolge het gemeenteraadsbesluit van \$.

De Stad Gent bevestigde aan de instrumenterende ambtenaar dat dit besluit definitief is aangezien zij binnen de toepasselijke termijn van het algemeen bestuurlijk toezicht geen bericht tot vernietiging heeft verkregen.

Hierna verder genoemd "**de verkrijger**".

## **VERKOOP**

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt. De verkrijger verklaart het hierna beschreven goed te verwerven om reden van openbaar nut, en meer in het bijzonder met het oog op de organisatie van onderwijsactiviteiten.

## **AANDUIDING VAN HET GOED**

### **1. Geografische en kadastrale beschrijving**

#### **STAD GENT - VIJFTIENDE AFDELING**

1) Een oppervlakte van tweeënzeventig centiare (72ca), te nemen uit een perceel, gelegen Wispelbergstraat, gekadastréerd als weg, sectie F, nummer 2210N2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van één are negentig centiare (1a 90ca), gekadastréerd volgens titel sectie F, deel van nummers 2210H1, 2210P1, 2210S1, 2210R1, 2210T1, 2210O1 en 2210U1, met een totale oppervlakte volgens titel van zestien are vierenvijftig centiare (16a 54ca), met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer 44815 F 2210 K3 P0000.

2) Een perceel grond, gelegen Wispelbergstraat 7+, gekadastréerd als bergplaats, sectie F, nummer 2210M2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van negen are dertig centiare (9a 30ca), gekadastréerd volgens titel sectie F, deel van nummers 2210H1, 2210P1, 2210S1, 2210R1, 2210T1, 2210O1 en 2210U1, met een totale oppervlakte volgens titel van zestien are vierenvijftig centiare (16a 54ca).

3) Een perceel grond, gelegen Wispelbergstraat, gekadastréerd als bouwgrond, sectie F nummer 2210L2 P0001, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf are twintig centiare (5a 20ca), gekadastréerd volgens titel sectie F, deel van nummers 2210H1, 2210P1, 2210S1, 2210R1, 2210T1, 2210O1 en 2210U1, met een totale oppervlakte volgens titel van zestien are vierenvijftig centiare (16a 54ca).

Hierna genoemd “**het goed**”.

### **Plan**

Het goed sub 1 staat afgebeeld als Kavel 2 op het opmetingsplan met referentie ‘2022.34328’, opgemaakt op 9 september 2022 door beëdigd landmeter-expert Wouter De Maegt, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 44815-10301. Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

### **2. Eigendomstitel**

Het goed behoorde oorspronkelijk voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de Belgische Staat om het verkregen te hebben jegens de provincie Oost-Vlaanderen blijkens akte verleden voor Odilon Broekaert, Voorzitter van het Verwervingscomité van onroerende goederen voor rekening van de Staat te Gent, van 24 december 1934, overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor te Gent op 26 december 1934, boek 6459 nr. 24.

De Belgische Staat heeft het goed met ingang van 1 januari 1989 overgedragen aan de Vlaamse Gemeenschap ingevolge artikel 57, §1

en §4 van de Bijzondere Wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten.  
De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

### **VOORWAARDEN**

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

#### **1. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

#### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **2. Gebreken - Oppervlakte**

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager. Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging.

#### **3. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt overgedragen met al zijn lijdende en heersende, zichtbare en niet zichtbare erfdiensbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, andere dan de wettelijke, met uitzondering van volgende erfdiensbaarheden:

- De erfdiensbaarheden opgenomen in de verkoopakte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 27 oktober 2017

betreffende de woningen gelegen in de Wispelbergstraat 3, 4 en 5, hierna letterlijk weergegeven:

*"De eigendomstitel van de verkoper vermeldt letterlijk het volgende:*

*De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen vermeld in de akte verkoop verleden voor notaris Van der Straeten Nick, te Destelbergen, op 24 januari 2012, zoals voormeld:*

*"Uit akten verleden voor notaris Bernard Jacques Van Acker te Gent op 17/05/1857 en 21/04/1863, wordt letterlijk het volgende overeengekomen:*

*"Stad Gent*

*Een huis met hof gestaan en gelegen in de Casinostraat nummer 31, kadastraal sectie F numeros 2210v en 2210y, groot een are achtenzeventig centiaren, houdend aan de ene zijde een gangskan, waarover een deel van dit huis gebouwd is, en langs waar dit huis ook recht van uitgang met sleutel heeft, aan de andere zijde het huis..."*

*Deze erfdienstbaarheid staat aangeduid op het vorenvermeld opmetingsplan van 17/05/2011 opgemaakt door de heer Philippe Verbeke, als volgt:*

*"Perceel 2210/K/2 heeft een recht van overbouw over perceel 2210/P/2 (aangeduid op plan met groene kruisjes).*

*Perceel 2210/K/2 heeft een hek uitgevend op perceel 2210/L/2 en een doorgang via een deur naar perceel 2210/N/2"*

*Voor wat betreft de uitgang van perceel 2210/K/2 via een hek uitgevend op perceel 2210/L/2 aangeduid op voormeld opmetingsplan, verklaren partijen te weten dat dit op heden een loutere gedoogzaamheid is, die geen enkel recht doet ontstaan ten opzichte van het naburige perceel 2210/L/2, toebehorende aan de Universiteit Gent."*

- Het goed sub 1 wordt als doorgang gebruikt voor de woningen aan het Casinoplein nummers 28, 30 en 31 (percelen nummers 2210X2, 2210Y2 en 2210Z2) die achteraan elk in hun tuin een deur hebben die uitgeeft op het gangpad.

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **4. Afsluitingen op grenslijn**

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

#### **5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening**

Uit a) de stedenbouwkundige uittreksels en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Gent van 4 en 8 augustus 2023, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het

hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1. Het goed is gelegen in het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977, met als bestemming 'woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde'.

Het goed is gelegen in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Sint-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, met als bestemming 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten', 'zone C voor woningen en tuinen' en 'referentie toegelaten bouwhoogte (in meter)', voor wat betreft het goed sub 1, en met als bestemming 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten' voor wat betreft de goederen sub 2 en 3.

Het goed is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, gelegen binnen de 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent'.

2. Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- 'Het plaatsen van een prefab paviljoen', met dossiernummer '2000/463', vergund op 26 juli 2000 (*enkel voor de goederen sub 2 en 3*);

- 'Het verwijderen van tijdelijke containerklassen', met dossiernummer '2011/511', vergund op 24 oktober 2011 (*enkel voor het goed sub 3*);

- 'Het plaatsen van een evacuatietrapp als tweede vluchtweg', met dossiernummer '2016/10205', vergund op 23 maart 2017 (*enkel voor het goed sub 2*);

- 'Het plaatsen van een hoogspanningscabine', met dossiernummer '2017/10155 Dig', vergund op 7 december 2017 (*enkel voor het goed sub 2*);

- 'Het plaatsen van een hoogspanningscabine, de afbraak van een fietsenberging en het veranderen (door toevoeging van de hoogspanningscabine) van een school', met dossiernummer 'OMV\_2020086206', voorwaardelijk vergund op 19 november 2020 (*enkel voor de goederen sub 2 en 3*).

Met betrekking tot het goed sub 2 werd in het vergunningenregister op 15 januari 2012 de beslissing van het schepencollege opgenomen waarbij werd vastgesteld dat werd aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, en dat het goed niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied is gelegen (dossiernummer 44021\_2011\_196134).

3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4. Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

5. Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende instrumenterende ambtenaar bij aangetekend schrijven van 26 januari 2023 het plan van verdeling betreffende het voorschreven goed sub 1 evenals een attest met de aard van de akte en de bestemming van de kavels overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent.

De stad Gent heeft bij schrijven van 6 februari 2023 volgende opmerkingen geformuleerd, die hier bij wijze van inlichting worden vermeld:

*In antwoord op uw brief waarin u meldt dat het perceel gelegen Wispelbergstraat-Casinoplein, 9000 Gent (kadastraal bekend als: 15de afdeling, sectie F, nr. 2210N2) zal worden verdeeld, delen wij u volgende gegevens mee:*

*Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 126 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.*

*Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977). Het perceel ligt in de bestemmingszone woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht*

*en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

*Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.*

*Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.*

*Het perceel ligt binnen de grenzen van een BPA 115 'Binnenstad - Deel St-Michiels' (goedgekeurd door op 5 juni 2003). Deels gelegen zijn in een zone voor B voor woningen en tuinen en deels in een zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.*

*Het perceel ligt niet binnen een goedgekeurde verkaveling.*

*Het perceel ligt niet langs een gewestweg.*

*De in deze brief vermelde gegevens moeten in de akte worden vermeld.*

*In de akte moet tevens vermeld worden dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)."*

Voor de verdeling van voormeld goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Bijgevolg kan geen zekerheid worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

## **6. Erfgoed**

A. De overdrager verklaart dat het goed niet voorkomt op een (voor)ontwerprijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

B. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen, met uitzondering van hetgeen volgt:

### **Inventaris**

1.1. Het bij deze voorschreven goed staat vermeld in een vastgestelde inventaris, zijnde de inventaris van archeologische zones als deel van de historische stadskern van Gent, op grond van het Ministerieel Besluit van 19 februari 2016, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 maart daarna onder nummer C – 2016/35350.

1.2. Het voorschreven goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften en verplichtingen opgelegd door of krachtens het decreet

van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed meer bepaald hoofdstuk 4 en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

1.3. De verkrijger verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bijzonder statuut van een goed ingeschreven op de vastgestelde inventaris van archeologische zones wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de instrumenterende ambtenaar werden verstrekt.

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdiensbaarheden als gevolg van voormelde opname in de vastgestelde inventaris archeologische zones.

2.1. Het bij deze voorschreven goed sub 1 staat vermeld in een vastgestelde inventaris, zijnde de inventaris van het bouwkundig erfgoed op grond van het Besluit van de administrateur-generaal houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 28 november 2014, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 1 december daarna onder nummer C – 2014/36802.

2.2. Het voorschreven goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften en verplichtingen opgelegd door of krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed meer bepaald hoofdstuk 4 en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2.3. De verkrijger verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bijzonder statuut van een goed ingeschreven op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de instrumenterende ambtenaar werden verstrekt.

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdiensbaarheden als gevolg van voormelde opname in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.

De overdrager verklaart dat de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed alleen betrekking heeft op de stadswoningen aan het Casinoplein, en dat daarom het goed sub 1 hier buiten schijnt te vallen.

C. De overdrager verklaart ten slotte dat het goed deel uitmaakt van de bufferzone Unesco werelderfgoed "Belfort, lakenhal en Mammelokker".

## **7. Bodemdecreet**

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van 4 augustus 2023 van de stad Gent blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden, behoudens hetgeen hierna vermeld:

Enkel voor wat betreft het goed sub 2:

***"Dossier OMV\_2020086206***

***Aanvraag omgevingsproject***

**Beslissing** 19 november 2020 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen

**Behandelende overheid** College van burgemeester en schepenen  
het plaatsen van een hoogspanningscabine, de afbraak van een fietsenberging en het veranderen (door toevoeging van de hoogspanningscabine) van een school

**Inrichting** Atheneum Wispelberg (**Inrichtingsnr.** 20200716-0093, **klasse 2**)

**Vergunde rubrieken** 12.2.1°, 16.3.2°a), 17.4., 24.1., 3.2.2°a), 3.4.1°b), 32.1.1°, 32.2.2°, 43.1.1°b)”

- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;

- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.

3) De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM werden afgeleverd op 17 december 2020, luidt telkens als volgt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

**2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

**2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de

verkrijger wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

#### **8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop**

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.

De overdrager verklaart dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk voorkooprecht.

#### **9. Bosdecreet en Natuurdecreet**

##### Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

##### Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **10. Integraal waterbeleid – Risicozone overstromingen**

##### Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 6 februari 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd);
- gebouwenscore: ONBEKEND;
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

b) Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

### **11. Asbestinventarisatetest**

De overdrager verklaart dat er zich op het goed geen toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen. Bijgevolg dient er geen asbestinventarisatetest te worden afgeleverd.

### **12. Voorbehoud**

Alle meters en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortspruitend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren m.b.t. de ligging bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan via <https://overheid.vlaanderen.be/help/node/253#vraag3> of hij een planaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>

## **EIGENDOM – GENOT – BELASTINGEN**

### **1. Eigendom - Genot**

De verkrijger heeft de volle eigendom en het genot van het goed vanaf heden.

De overdrager verklaart dat het goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden, behoudens hetgeen vermeld in artikel 3 betreffende de erfdiensbaarheden.

De verkrijger verklaart hiervan voldoende op de hoogte te zijn, en zowel de overdrager als de instrumenterende ambtenaar te ontslaan van alle aansprakelijkheid hieromtrent.

### **2. Lasten**

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf heden.

Het aandeel pro rata van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, zal door de overdrager berekend worden op basis van het

ontvangen aanslagbiljet. De verkrijger verbindt zich ertoe deze betaling van het pro rata aandeel onroerende voorheffing te volbrengen op eerste aanvraag van de overdrager. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

### **PRIJS**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van **HONDERDVEERTIENDUIZEND HONDERDVIJFTIG EURO (€ 114.150,00)**. De overdrager bevestigt de prijs ontvangen te hebben vóór de ondertekening van deze akte door middel van een overschrijving op het rekeningnummer IBAN BE90 3751 1174 9032 op naam van Financiën en Begroting, Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties met als betaamededeling '09856-001', en dit vanaf het rekeningnummer \$ op naam van \$. De instrumenterende ambtenaar verleent definitieve kwijting namens de overdrager, hiertoe gemachtigd door artikel 11§1 van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, kwijting die dubbel gebruik uitmaakt met alle andere kwijtingen die voor hetzelfde voorwerp zouden afgeleverd geweest zijn.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

#### **Registratie**

#### **Kosteloze Registratie**

Hierbij verzoekt de verkrijger om de kosteloze registratie in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **AFSCHRIFT AKTE**

De verkrijger verzoekt de instrumenterende ambtenaar om het afschrift van huidige akte te versturen naar het volgende e-mailadres:

[WingShan.Fong@stad.gent](mailto:WingShan.Fong@stad.gent).

De verkrijger verklaart er van op de hoogte te zijn dat op eenvoudig verzoek een papieren afschrift kan worden verkregen.

#### **SLOTBEPALINGEN**

1. De partijen verklaren van oordeel te zijn dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte. Zij ontslaan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bij deze dan ook uitdrukkelijk tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van deze akte.

2. Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de verkrijger.

3. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

4. De instrumenterend ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

5. Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;

- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te \$ op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.

