



Vergadering van 23 januari 2024

**2024\_RMW\_00014 Sluiten van een bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 09/10/2018 met betrekking tot een deel van het onroerend goed gelegen te Ledeberg, Walstraat 1 - 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 78, 11°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

De Stad en OCMW Gent hebben sinds 09/10/2018 een opstalovereenkomst betreffende gronden gelegen aan de Walstraat te 9050 Gent (Ledeberg), in functie van de aanleg van het park De Vijvers. Via deze overeenkomst heeft het OCMW, eigenaar, het park in opstal gegeven aan de Stad, die als opstalhouder instaat voor de aanleg en beheer van het park.

Voor de aanleg van een nieuwe overdekte fietsenstalling door de Stad dient nog een bijkomend deel van een perceel toegevoegd te worden aan de opstal d.d. 09/10/2018. De grond waar de nieuwe fietsenstalling zou komen, maakt nl. momenteel nog deel uit van het Woonzorgcentrum De Vijvers in eigendom van het OCMW Gent.

Daarom werd een bijakte opgemaakt aan de opstalovereenkomst om de footprint van de nieuwe fietsenstalling mee op te nemen in de opstal. Alle kosten voor de plaatsing en het onderhoud van de fietsenstalling vallen ten laste van de Stad en zullen steeds in overleg gebeuren met het OCMW.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit een overeenkomst niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt het OCMW een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel er geen schuld is als gevolg van deze bijakte aan de opstalovereenkomst, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Aan de OCMW-raad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 09/10/2018. De bijakte gaat in vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad enerzijds en door de OCMW-raad anderzijds.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 09.10.2018 - OCMW (deel van de beslissing)
- plan De Vijvers fietsenstalling (deel van de beslissing)

**Voorstel**

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

**Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 09/10/2018, te sluiten met de Stad Gent, voor een deel van het onroerend goed gelegen te Ledeberg aan de Walstraat 1 en dit vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad en de OCMW-raad.

**Artikel 2:**

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.



## BIJAKTE AAN DE OPSTALOVEREENKOMST D.D. 09/10/2018

### Tussen de partijen:

1) **OCMW Gent**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, met ondernemingsnummer 0212.214.125.

En hier vertegenwoordigd door:

- a) De heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke planning,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd " **het OCMW** " of " **de Opstalgever** ",

en

2) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder 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 anderzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de opstalhouder**",

## **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.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst 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.

Partijen hebben sinds 09/10/2018 een opstalovereenkomst betreffende gronden gelegen aan de Walstraat te 9050 Gent (Ledeberg), in functie van de aanleg van het park De Vijvers. Voor de aanleg van een nieuwe overdekte fietsenstalling door de Stad dient nog een bijkomend deel van een perceel toegevoegd te worden aan de opstal d.d. 09/10/2018. Onderhavige overeenkomst heeft als doel de afspraken daarrond vast te leggen.

## **II. OVEREENKOMST**

### **Artikel 2**

Aan het voorwerp van de opstalovereenkomst d.d. 09/10/2018 afgesloten tussen de Stad Gent en OCMW Gent betreffende een perceel grond aan de Walstraat, 9050 Gent (Ledeberg) wordt een deel van het perceel 346/G, Gent, 23<sup>e</sup> afdeling, sectie A toegevoegd, met een oppervlakte van 39,80 m<sup>2</sup>.

Het onroerend goed is ingetekend als Lot 1 bij opmetingsplan d.d. 16/06/2023 opgemaakt door landmeter-expert Marijke Brondeel zoals gevoegd in bijlage.

Dit perceel zal worden gebruikt voor de bouw van een (buurt)fietsenstalling. De Stad neemt alle kosten op zich voor de bouw en onderhoud van het perceel en de fietsenstalling.

Onderhavige overeenkomst neemt aanvang na goedkeuring door de gemeenteraad en OCMW-raad.

Alle overige bepalingen van de opstalovereenkomst d.d. 09/10/2018 blijven onverminderd van toepassing.

### **Algemene bepalingen**

#### **Artikel 2 - BODEMATTEST**

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst 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 08/08/2023 luidt als volgt :

datum toestand op: 01.01.2023  
afdeling : 44363 GENT 23 AFD/GENTBRUGGE 3AFD/  
straat + nr. : Walstraat 1  
sectie : B  
nummer : 0346/00G000

#### **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 risicoground.

## 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 25.05.2018, en op de

hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.3.1 Historische verontreiniging

attestnummer: 20230570224 - volgnummer: 000

formuliernummer: 20230566371

dossiernummer: 84638

pagina 2 van 2

DATUM: 25.05.2018

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek: OCMW Gentbrugge (voormalige ijzerhandel), Walstraat 1 te Gentbrugge

AUTEUR: Saneco BV

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.

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

## Artikel 3 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

### 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 :

- a) Dat er voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt:

Dossier OMV\_2022123820

Aanvraag omgevingsproject

Beslissing 5 januari 2023 - Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund - College van

burgemeester en schepenen

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen

het plaatsen van een nieuwe technische cabine, ondergrondse kabels vanaf het openbaar

domein tot in de cabine, de aanleg van een toegangspad in waterdoorlatende klinkers en

het voorzien van een toegangspoort in de omheining

Dossier OMV\_2022131783  
 Aanvraag omgevingsproject  
 Beslissing 22 december 2022 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen  
 Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen  
 het regulariseren van de aanleg buurtparking en parking bij woon- en zorgcentrum (WZC)  
 De Vijvers en het bouwen van een buurtfietsenstalling

Dossier 2017/03085 Dig  
 ASTVER2014  
 Beslissing 7 augustus 2017 - Vergunning - College  
 Behandelende overheid College  
 het uitbreiden WZC De Vijvers

Dossier 2016/03028  
 ASTVEROI2009  
 Beslissing 12 mei 2016 - Vergunning - Stedenbouw  
 Postadres Stad Gent – Botermarkt 1 | 9000 Gent  
 Balie Bouwen | Tel. 09 266 79 50 | bouwen@stad.gent  
 Dienst Milieu en Klimaat | Tel. 09 268 23 01 | milieuenklimaat@stad.gent  
 Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent  
 Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.  
 Ga voor meer informatie naar [www.stad.gent](http://www.stad.gent) en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.  
 Behandelende overheid Stedenbouw  
 het rooien van 1 boom

Dossier 2014/20141  
 ASTVEROI2009  
 Beslissing 27 januari 2015 - Vergunning - Stedenbouw  
 Behandelende overheid Stedenbouw  
 de inrichting van het park 'De Vijvers' en het 'Adolf Papeleupark' met wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkmeubilair en groenvoorziening  
 Dossier 2009/20236  
 ASTVEROI  
 Beslissing 10 december 2009 - Vergunning - Stedenbouw  
 Behandelende overheid Stedenbouw  
 het plaatsen van een nieuwe totem met een hoogte van 2,70 m. Deze zal geplaatst worden rechts van het bestaande hek aan de ingang van het terrein  
 Dossier 2004/20215  
 ASTVEROI  
 Beslissing 31 maart 2005 - Weigering - Stedenbouw  
 Behandelende overheid Stedenbouw  
 bouwen van een welzijnsbureau

Dossier 2000/20080  
 ASTVEROI  
 Beslissing 5 augustus 2003 - Vergunning - Stedenbouw  
 Behandelende overheid Stedenbouw  
 de aanleg van 86 parkeerplaatsen en binnenwegen (voorstel tot regularisatie)

Dossier 1996/20155  
 ASTVEROI  
 Beslissing 31 oktober 1996 - Vergunning - Stedenbouw  
 Behandelende overheid Stedenbouw  
 oprichten van een rust- en verzorgingstehuis:wijzigen van vergunning

Dossier 1994/20095

ASTVEROI

Beslissing 1 februari 1995 - Vergunning - Stedenbouw

Behandelende overheid Stedenbouw

oprichten rust-en verzorgingstehuis

Dossier 1991/20097

ASTVEROI

Beslissing 17 september 1991 - Vergunning - Stedenbouw

Behandelende overheid Stedenbouw

het bouwen van een rust- en verzorgingstehuis

Dossier 1984/141 (BB 125/2 GB)

ASTVEROS

Beslissing 29 maart 1984 - Vergunning - College

Behandelende overheid College

slopen van een woning en stalling

Postadres Stad Gent – Botermarkt 1 | 9000 Gent

Balie Bouwen | Tel. 09 266 79 50 | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

Dienst Milieu en Klimaat | Tel. 09 268 23 01 | [milieuenklimaat@stad.gent](mailto:milieuenklimaat@stad.gent)

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.

Ga voor meer informatie naar [www.stad.gent](http://www.stad.gent) en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

Dossier KW V-37-78 (5004LE)

ASTVEROS

Beslissing 31 juli 1978 - Vergunning - College

Behandelende overheid College

het afbreken van twee bouwvallige woningen

Dossier 1974 GB 85/122

ASTVEROS

Beslissing 6 september 1974 - Weigering - College

Behandelende overheid College

het bouwen van een handelscentrum

- 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 *strook voor privaat park en gebouwen voor openbaar nut (bejaardencentrum OCMW)* strook voor privaat park;
- d) dat het verkochte 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 voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) dat voorschreven goed niet of wel 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 31/07/2023 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 overstroming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed bij haar weten niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied doch niet in een risicozone voor overstromingen OF De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

### **Artikel 4 – BESCHERMINGSMAATREGELEN**

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het goed

- niet opgenomen 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).
- niet definitief beschermd als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.
- niet opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en de verkoper heeft
- geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

### **Artikel 5 - BEZOEK**

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

### **Artikel 6 – SPLITSBAARHEID**

De nietigheid van één der 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 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 het opstalrecht aangesteld:

- de Stad en OCMW Gent: Notaris Maarten Duytschaever, Voetbalstraat 1, 9050 Gentbrugge

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

#### **Artikel 8 – 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.

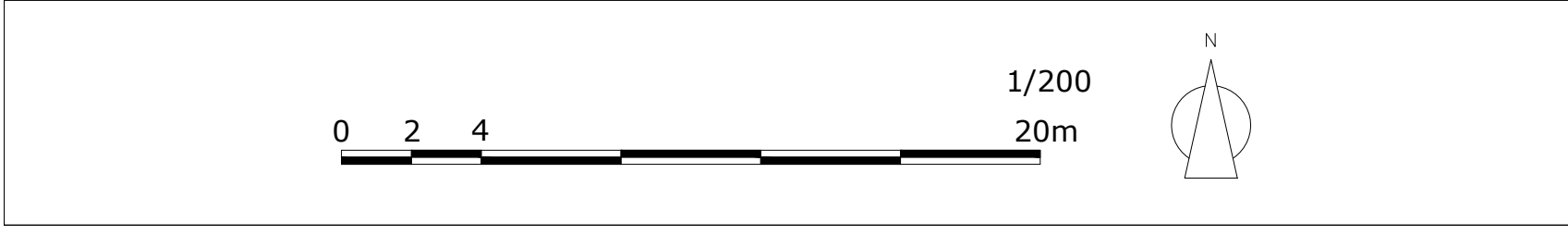
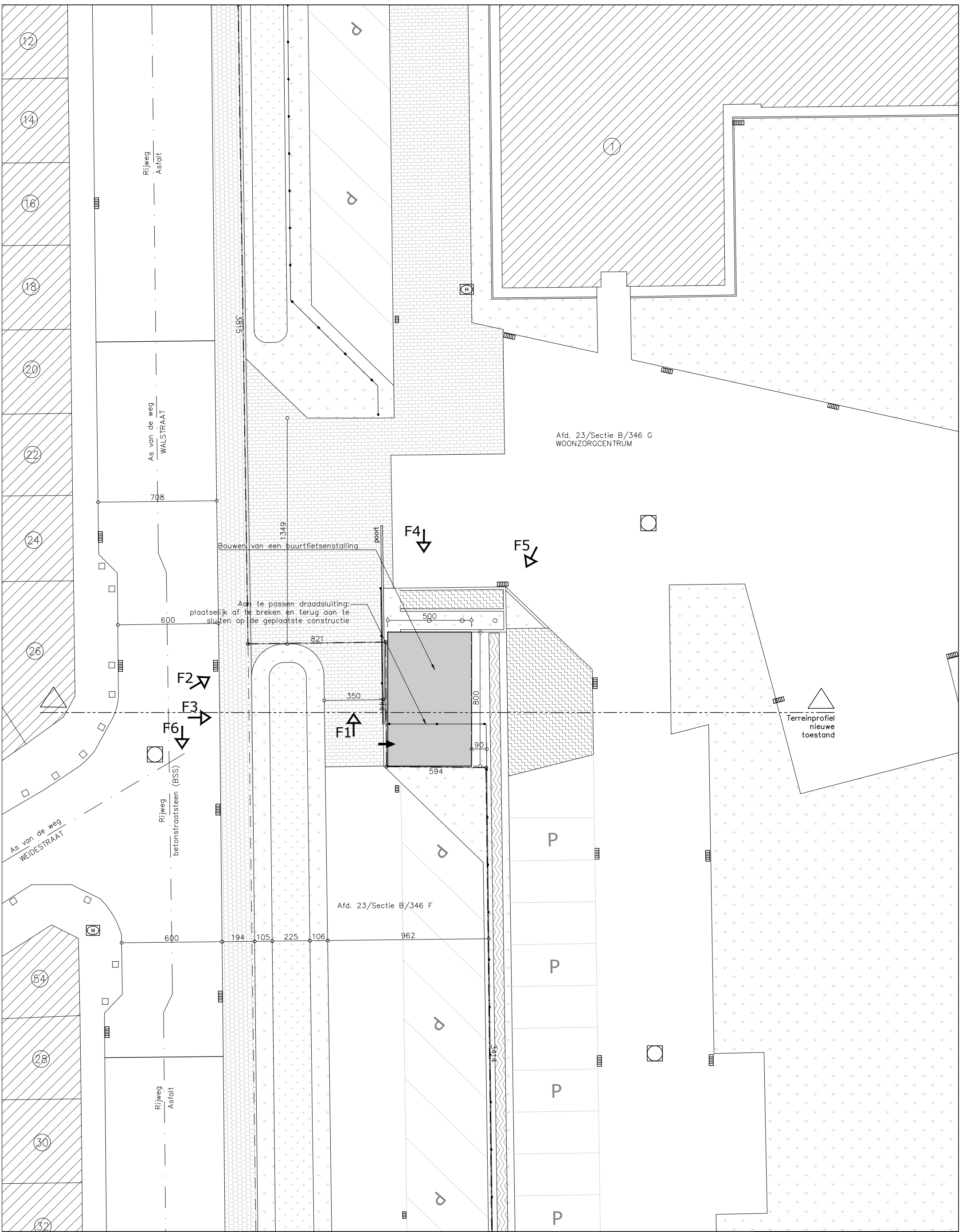
Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

#### **Artikel 9 – 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.

Voor het OCMW Gent

Voor de Stad Gent



<b>Stad Gent</b>		
Walstraat 1 <b>Buurtfietsenstalling</b> Inplantingsplan nieuwe toestand		
Schaal: 1/200	Kostenplaatsnr.: xxxxx	Datum: 8/08/2022

