



---

**2024\_RMW\_00005 Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot een deel van het OCMW-eigendom gelegen te Gent, Walstraat 1 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 29 januari 2024

**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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Karlijn Deene; Carl De Decker; Mieke Bouve; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; 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

**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 vennootschap 'Fiberklaar' met als maatschappelijke zetel Raymonde de Larocheaan 13/203, 9051 Gent heeft een aanvraag gedaan voor 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 op het grondgebied van Woonzorgcentrum De Vijvers gelegen te 9050 Gent, Walstraat 1, (afdeling 23 sectie B nr. 346G), thans eigendom van het OCMW Gent.

De cabine betreft een Point of Presence-cabine, of kortweg PoP-cabine. Zij is noodzakelijk om de ontplooiing van het glasvezelnetwerk in de Stad Gent te faciliteren. Het glasvezelnetwerk is niet exclusief voor 1 verdeler of aanbieder.

Deze Pop-cabine wordt ingeplant tussen de bestaande fietsenstalling van het woonzorgcentrum en de openbare weg, zijnde de perceelsgrens van een fiets- en voetgangerstoegang tot het naastliggende Park de Vijvers . Deze zone is op vandaag onverhard.

De cabine heeft een breedte van 2,44 m bij 4,64 m en een hoogte van 2,43 m (gemeten ten opzichte van het maaiveld). De oppervlakte bedraagt 11,33m<sup>2</sup>. De gevels worden afgewerkt met een houtafwerking die gelijkaardig is als de afwerking van de fietsenstalling. De houtafwerking wordt zodanig doorgetrokken dat de nieuwe cabine en de fietsenberging visueel aaneensluiten.

De cabine wordt zo dicht mogelijk tegen de fietsenberging geplaatst en er wordt grind of een gelijkaardig materiaal tussen de cabine en fietsenstalling voorzien om te vermijden dat er veel onkruid groeit op die plaats.

De toegang tot de PoP-cabine bevindt zich rechts van deze cabine. Ter hoogte van deze toegang wordt een recht van doorgang gegeven van 1 meter breed rechtstreeks naar de openbare weg, zijnde de perceelsgrens van de fiets- en voetgangerstoegang tot het naastliggende Park de Vijvers.

In de bestaande omheining op de perceelsgrens wordt een toegangspoort voorzien.

De toegang naar de cabine wordt volledig afgesloten en omheind uit veiligheidsredenen voor de bewoners van het woonzorgcentrum zodanig dat zij het terrein van het woonzorgcentrum niet zonder toezicht kunnen verlaten.

Alle kosten van bouw, aanleg, herstelling, onderhoud en afbraak hiervan worden gedragen door Fiberklaar.

De fiets- en voetgangerstoegang tot het naastliggende Park de Vijvers blijft enkel te voet toegankelijk. Indien er werken gebeuren aan de PoP-cabine, kan het fietspad niet aangewend worden om een (vracht)wagen te parkeren.

Fiberklaar is erkend als nutsmaatschappij. Conform artikel 97 van de wet van 21/03/1991 tot hervorming van sommige economische overheidsbedrijven beschikt elke operator van een elektronisch-communicatienetwerk over een wettelijke erfdienstbaarheid om leidingen en toebehoren (zoals bv. een cabine) aan te leggen op het openbaar domein.

Voor de aanleg van leidingen en toebehoren op privaat domein is er geen wettelijke erfdienstbaarheid voorzien, waardoor er een burgerlijk contract dient afgesloten te worden met de overheid die eigenaar is van het betreffende perceel behorend tot het privaat domein.

Het beoogde perceel, gelegen aan de Walstraat, behoort tot het privaat domein van het OCMW Gent. Om deze reden werd een opstalovereenkomst onderhandeld met Fiberklaar voor de plaatsing van de nutscabine en aanleg van de leidingen.

De venale waarde van het perceel grond waarop het opstalrecht wordt toegekend werd geschat op 48,04 euro. Gelet op deze beperkte venale waarde en de doelstelling van algemeen belang waarvoor het opstalrecht wordt toegekend, wordt het opstalrecht zelf toegestaan mits betaling van een symbolische euro (€ 1,00).

Er werd een ontwerp van akte opgemaakt, welke met huidig besluit ter goedkeuring van de OCMW-raad wordt voorgelegd.

Het opstalrecht wordt toegekend voor een termijn van 40 jaar, ingaande vanaf goedkeuring door de OCMW-raad van de Stad. Na verloop van deze periode wordt het goed terug gegeven in de oorspronkelijke staat en dienen alle opstallen verwijderd te worden.

De opstalovereenkomst doet geen uitspraak over de vergunbaarheid en de opstalhouder moet instaan voor het bekomen van de nodige vergunning voor de plaatsing van de cabine op de voorziene plaats.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum:**

**Voorgestelde uitgaven:** € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

**Verwachte ontvangsten:** € 1,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Gezondheid en zorg
<b>Budgetplaats</b>	W13100000
<b>Categorie*</b>	E
<b>Subsidiecode</b>	Niet-Relevant
<b>2024</b>	1
<b>Totaal</b>	1

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

- 20231208\_Opstal OCMW Gent - Fiberklaar\_def ontwerp.pdf (deel van de beslissing)
- 20230509\_DO\_S2023656\_schattingsverslag.pdf

## **Beslissing**

**Op voorstel van Het vast bureau**

**Beslist het volgende:**

- Met unanimiteit

### **Artikel 1:**

Keurt goed de opstalovereenkomst, inclusief erfdiensbaardheid te sluiten met Fiberklaar met zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Raymonde de Larocheaan 13/203, voor deel van het OCMW-eigendom, gelegen te 9050 Gentbrugge, Walstraat 1, met een oppervlakte van 11,33m<sup>2</sup>, mits betaling van 1 euro en voor de duur van 40 jaar.

### **Artikel 2:**

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

2024\_RMW\_00005 - Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot een deel van het OCMW-eigendom gelegen te Gent, Walstraat 1