



2024_CBS_12045 Sluiten van een bijzonder convenant met een operator voor het exploiteren van een basisstation voor mobiele communicatie met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Gent, Sint-Salvatorstraat 16 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; 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
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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 56, §3, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2016 over het sluiten van bijzondere convenanten met de telecomoperatoren voor de telecomsites op diverse stadseigendommen, artikel 10.

Motivering

In zitting van 29 mei 2007 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan het sluiten van een kaderovereenkomst met drie telecomoperatoren - Proximus nv, Orange Belgium nv en Telenet Group nv - voor het plaatsen en exploiteren van telecomsites voor mobiele communicatie op stadseigendommen.

De gemeenteraad heeft toen tevens het omzetten van de lopende huurovereenkomsten in bijzonder convenanten goedgekeurd. Deze bijzonder convenanten werden, conform de voorwaarden, zoals opgenomen in de kaderovereenkomst, gesloten voor een periode van negen jaar.

In zitting van 29 november 2012 werd m.b.t. het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Sint-Salvatorstraat 16, een bijzonder convenant gesloten voor een periode van negen jaar met nv Mobistar, thans Orange Belgium nv, ingegaan op 1 oktober 2007 om te eindigen op 30 september 2016.

In zitting van 22 februari 2016 heeft de gemeenteraad bevestigd dat het college van burgemeester en schepenen gemachtigd is om vanaf 1 januari 2016 alle verlengingen van bijzonder convenanten en nieuwe bijzonder convenanten met de drie telecomoperatoren - Proximus nv, Orange Belgium nv en Telenet Group nv - af te sluiten, conform de voorwaarden, zoals opgenomen in de kaderovereenkomst, en overeenkomstig de aangepaste voorwaarde inzake belastingen, bijdragen en taksen die aanvullend en afwijkend is op artikel 7 van de kaderovereenkomst.

In zitting van 1 september 2016 werd het bijzonder convenant d.d. 29 november 2012 verlengd voor een nieuwe periode van negen jaar, ingaande op 1 oktober 2016 om te eindigen op 30 september 2025.

De operator, Orange Belgium nv, staat in voor het verkrijgen van alle nodige vergunningen voor de bouw en/of wijzigingen aan het basisstation op desbetreffende locatie.

Tijdens de lopende huurperiode is vastgesteld dat de operator niet over de nodige vergunning beschikte.

De operator heeft het nodige gedaan en op 15 september 2022 werd door de Vlaamse overheid de omgevingsvergunning OMV_2020168235 onder voorwaarden afgeleverd.

Er werd een aangepast bijzonder convenant opgemaakt omwille van de gewijzigde opstelling van de GSM site op basis van de afgeleverde omgevingsvergunning onder voorwaarden.

In zitting van 22 juni 2023 heeft het college van burgemeester en schepenen het aangepast bijzonder convenant voor de resterende termijn, eindigend op 30 september 2025, goedgekeurd.

Op 5 januari 2024 vroeg de operator om een verlenging van het bijzonder convenant, conform artikel 4 van de Kaderovereenkomst.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd het bijzonder convenant met Orange Belgium nv, met maatschappelijke zetel te 1140 Evere, Bourgetlaan 3, voor de exploitatie van een GSM site op het stads eigendom, gelegen te 9000 Gent, Sint-Salvatorstraat 16, voor de duur van negen jaar, ingaande op 1 oktober 2025 om te eindigen op 30 september 2034, goed te keuren.

Aangezien er een onderzoek loopt om werken uit te voeren in dit gebouw de komende jaren, voorziet het bijzonder convenant de mogelijkheid voor de Stad het bijzonder convenant op te zeggen, mits het geven van een opzegtermijn van 18 maanden.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 128.920,50

Gebudgetteerd: Ja

Het bijzonder convenant wordt vernieuwd voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2025, om te eindigen op 30 september 2034. De jaarvergoeding bedraagt 14.324,50 euro incl. 21% btw. De jaarvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst en dient jaarlijks betaald te worden.

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2025	3.581
2026	14.324,50
2027	14.324,50
2028	14.324,50
Later	82.365,87
Totaal	128.920,50

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzonder Convenant (deel van de beslissing)
- Kaderovereenkomst

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed het bijzonder convenant met Orange Belgium nv, met maatschappelijke zetel te 1140 Evere, Bourgetlaan 3, voor de exploitatie van een GSM site op het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Sint-Salvatorstraat 16, vanaf 1 oktober 2025 om te eindigen op 30 september 2034.

2024_CBS_12045 - Sluiten van een bijzonder convenant met een operator voor het exploiteren van een basisstation voor mobiele communicatie met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Gent, Sint-Salvatorstraat 16

Bijzonder Convenant tussen de Stad Gent en de Operatoren voor het plaatsen van basisstations voor Mobiele Communicatie

SITE CODE: 1-30255-G1 / 30255G1_1

Tussen de ondergetekenden:

1) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden:

-Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,

-Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. 29 mei 2007, het gemeenteraadsbesluit d.d. 22 februari 2016 en het collegebesluit d.d.

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

en

2) **Orange Belgium nv**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1140 Evere, Bourgetlaan 3. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 456.810.810.

Hier vertegenwoordigd door:

de heer Stefan Moons, External Relations Expert,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd " **de operator** ".

Preambule

Overeenkomstig de voorwaarden van de kaderovereenkomst, afgesloten op 29 mei 2007, geeft de Stad aan de operator de toelating om in/op het hieronder beschreven onroerend goed een basisstation voor mobiele elektronische telecommunicatie te exploiteren.

In zitting van 29 november 2012 werd m.b.t. het onroerend goed een bijzonder convenant gesloten voor een periode van negen jaar met nv Mobistar, thans Orange Belgium nv, ingegaan op 1 oktober 2007 om te eindigen op 30 september 2016.

In zitting van 1 september 2016 werd het bijzonder convenant verlengd voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 oktober 2016 om te eindigen op 30 september 2025.

De operator staat in voor het verkrijgen van alle nodige vergunningen voor de bouw en/of wijzigingen aan het basisstation op desbetreffende locatie.

Op 24 mei 2019 werd door het departement Omgeving van de Vlaamse overheid de vergunningsaanvraag van de operator voor het plaatsen van antennes voor telecommunicatie geweigerd.

Vervolgens werd een bemiddelingstraject opgestart.

Op 9 mei 2022 werd door de operator een nieuwe aanvraag ingediend voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van antennes voor telecommunicatie op een gebouw met bijhorende infrastructuur.

Op 15 september 2022 werd door de Vlaamse overheid de omgevingsvergunning OMV_2020168235 onder voorwaarden afgeleverd:

Art 1. *Aan de Orange Belgium nv met als adres Bourgetlaan 3 te 1140 Evere, wordt de vergunning verleend voor het plaatsen van antennes voor telecommunicatie op een gebouw met bijhorende infrastructuur, gelegen aan Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, kadastraal gekend als Gent, 1e Afdeling, Sectie A, perceel 2735/00H002 zoals ingetekend op het omgevingsloket,*

Met volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling (+ type)	Beknopte beschrijving
ANTENNES	<i>Nieuwbouw infrastructuur / installaties als nutsvoorzieningen en aanhorigheden</i>	<i>Plaatsen van 3 antennemasten met antennes voor telecommunicatie waarvan 2 op de zijgevels onder de kroonlijst en één tot 8 m boven het platte dak van een bestaand gebouw.</i>

TECHNISCHE-INSTALLATIE	<i>Nieuwbouw infrastructuur / installaties als nutsvoorzieningen en aanhorigheden</i>	<i>Aanbrengen van balustrades op het dak en een kooiladder met rustplatformen op de zuidelijke gevel.</i>
------------------------	---	---

Bijkomend worden tevens de kabelgoot, en -doorvoer, en de stapstenen, zoals weergegeven op BA_30255G1-1_1_I_N_1, vergund.

Art. 2 *De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit.*

Art. 3 *De omgevingsvergunning wordt verleend voor:*

- *onbepaalde duur wat betreft de stedenbouwkundige handelingen*

Art. 4 *De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden en/of lasten:*

§1 de volgende voorwaarden en lasten met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

- **De voorwaarden gestipuleerd in het advies d.d. 28 juli 2022 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent en het advies van de Hulpverleningszone Centrum dd. 20 juni 2022:**

- *De constructies moeten voldoende stevig zijn, zodat deze tegen stormachtige toestanden opgewassen zijn.*

Art.5 § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

In zitting van 22 juni 2023 werd een aangepast bijzonder convenant gesloten, ingaande op 1 oktober 2022 om te eindigen op 30 september 2025, omwille van de gewijzigde opstelling van de GSM site op basis van de afgeleverde omgevingsvergunning onder voorwaarden.

Alle voorwaarden van de kaderovereenkomst d.d. 29 mei 2007, zoals gewijzigd bij het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2016 (art. 7), zijn integraal van toepassing op het bijzonder convenant behoudens uitzonderingen hierin opgenomen.

Mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord vanwege de Stad met de plannen kan de operator de uitrustingen aanpassen aan nieuwe technologieën en gedeelde netwerkcapaciteit. Desgevallend kunnen door de Stad in dat geval bijkomende voorwaarden opgelegd worden, onder meer, maar niet beperkt tot, een aangepaste vergoeding.

Op 5 januari 2024 vroeg de operator om een verlenging van het bijzonder convenant, conform artikel 4 van de Kaderovereenkomst.

Dit bijzonder convenant betreft de afspraken tussen periode voor de periode tussen 1 oktober 2025 - 30 september 2034.

Artikel 1: Ligging van het perceel

ADRES	Sint-Salvatorstraat 16 9000 Gent
KADASTRALE GEGEVENS	Gent eerste afdeling Sectie A - perceelnummer 2735 H 2

Artikel 2: Duur

Het bijzonder convenant d.d. 29 november 2012 werd gesloten voor een periode van negen jaar, ingegaan op 1 oktober 2007 om te eindigen op 30 september 2016.

In zitting van 1 september 2016 werd het bijzonder convenant verlengd voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 oktober 2016 om te eindigen op 30 september 2025.

Bij onderhavige overeenkomst wordt het bijzonder convenant verlengd voor de duur van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2025 om te eindigen op 30 september 2034.

Aan de operator wordt meegegeven dat het onroerend goed mogelijks gedurende deze looptijd van het bijzonder convenant kan worden herbestemd en/of afgebroken. Aanvullend op de kaderovereenkomst kan de Stad Gent in dit geval het bijzonder convenant voortijdig opzeggen mits het geven van een opzegtermijn van 18 maanden.

Artikel 3: Jaarlijkse huurvergoeding

De jaarlijkse huurvergoeding zal verder worden betaald en geïndexeerd in overeenstemming met de voorwaarden van de artikelen 5 en 6 van de kaderovereenkomst.

Artikel 4: Bijzondere toegangsvoorwaarden

De Stad verleent aan de operator het recht om het gebouw in kwestie te betreden met het oog op de installatie, de exploitatie en het onderhoud van het basisstation en dit in samenspraak met de verantwoordelijke van de Diensten Vastgoed en FM Themagebouwen.

De uitvoering van enige werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het tracé van de kabelgoten en de wijze van dak doorvoer dient voorafgaandelijk afgestemd te worden met de technische diensten van de Stad.

Het door de operator aangestelde personeel dient zich te allen tijde te kunnen legitimeren.

Artikel 5: Contactpersonen

Contactpersoon voor de Stad:

Melissa Galle
Consulente
Stad Gent - Dienst Vastgoed
p/a Botermarkt 1
9000 GENT

E-mail: melissa.galle@stad.gent

Contactpersoon voor de operator:

jan.vanstraelen@mwingz.be
+32(0)495 57 99 77

Artikel 6: Bijzondere bepalingen

Wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan uit de Omgevingsvergunning OMV_2020168235 of wanneer de Omgevingsvergunning komt te vervallen heeft de Stad de mogelijkheid het bijzonder convenant voortijdig op te zeggen mits het geven van een opzegtermijn van 18 maanden.

Aanvullend en gedeeltelijk afwijkend op artikel 7 van de hierboven vermelde kaderovereenkomst zijn ten laste van de operator alle belastingen, bijdragen en taksen, nu of later geheven door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie en de Gemeente, die rechtstreeks en onlosmakelijk verbonden zijn met de installatie van de operator.

Ten uitzonderlijke titel en enkel met het oog op het behoud van de continuïteit van de dienstverlening die wordt verleend aan het publiek, kan de eventueel door de Stad Gent verschuldigde onroerende voorheffing en de eventueel door de Stad Gent verschuldigde belasting op de onroerende inkomsten, pro rata het door de operator in gebruik genomen gedeelte van het onroerend goed, door de Stad Gent worden doorgerekend aan de operator. Deze doorrekening gebeurt op basis van voorlegging van de aanslagbiljetten, alsook de berekening van het pro rata gedeelte en op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de in hoofde van de Stad Gent aftrekbare kosten.

De operator behoudt zich het recht voor deze belastingen, bijdragen en taksen in voorkomend geval (gerechtelijk) te betwisten ook indien deze worden geheven door de Stad Gent. Daartoe zal de Stad Gent tijdig alle informatie aan de operator doorspelen zodat deze in staat wordt gesteld om de wettelijkheid van deze belastingen, bijdragen en taksen te beoordelen. Bij onwettigheid zal de Stad Gent haar volledige medewerking verlenen om die belastingen, bijdragen en taksen dan ook formeel en tijdig te betwisten naar de overheidsdienst die de betrokken belasting, bijdrage of taks heeft geheven.

Artikel 7: Slotbepalingen

Ter uitvoering van het bijzonder convenant en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent op het stadhuis;
- de operator in zijn maatschappelijke zetel.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt te Gent in 3 originele exemplaren. Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de burgemeester,
bij delegatiebesluit
(zie ook:
www.stad.gent/handtekendelegatie)

Voor de operator,

Orange Belgium nv

Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Schepen van Personeel, Jeugd,
Facilitair Management en
Internationale Solidariteit

Stefan Moons
External Relations Expert