

OVEREENKOMST BETREFFENDE DE INRICHTING, OPENSTELLING, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE TUIN MELKERIJSTRAAT/OTTERGEMSESTEENWEG

PREAMBULE

Overwegende dat de behoefte aan woongroen in de omgeving van de Melkerijstraat groot blijkt;

Overwegende dat de UGent op 6 maart 2013 aan de Melkerijstraat een stedenbouwkundige vergunning verkregen heeft voor de aanleg van een parking en groenzone (afd. 8 sectie H nr. 477 K sectie H nr. 557 B) met wadi; dat deze werken kaderen in het masterplan van de UGent;

Overwegende dat de UGent, op vraag van de Stad Gent, bereid is deze groenzone voor een beperkte periode toegankelijk te maken voor de buurt op voorwaarde dat hier geen extra lasten aan verbonden zijn en deze groenzone af te scheiden is van de rest van de campus, die niet publiek toegankelijk is;

Overwegende dat de Stad Gent de vraag aan de UGent heeft gesteld teneinde een voorlopige oplossing te vinden voor het inrichten van een groenzone in de buurt en zich tevens engageert om op zoek te gaan naar een locatie voor een wijkpark in de omgeving Ottergemsesteenweg/De Pintelaan zoals beschreven in het Groenstructuurplan van de Stad Gent;

Overwegende dat door het toegankelijk maken van deze zone een doorgang van de Ottergemsesteenweg naar de Melkerijstraat mogelijk wordt zonder dat dit toekomstige ontwikkelingen van deze campus door UGent mag hypothekeren en onder uitdrukkelijk voorbehoud dat deze doorgang geenszins als een trage weg of een erfdienstbaarheid van doorgang kan worden beschouwd;

Overwegende de noodzaak om de rechten en verplichtingen in hoofde van de Stad Gent en de UGent vast te leggen met betrekking tot de inrichting, de openstelling, het beheer en het onderhoud van de groenzone, hierna "de tuin" genoemd;

Gelet op de Overeenkomst d.d. 1 december 2014 tussen de Stad Gent en de Universiteit Gent betreffende de inrichting, opstelling, beheer en onderhoud van de tuin Melkerijstraat/Ottergemsesteenweg;

Overwegende dat de partijen hebben onderhandeld inzake een vernieuwing van de voormelde overeenkomst;

ZIJN

De Stad Gent, gevestigd in 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie tekenen mevrouw Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur van de Stad en OCMW Gent, beiden met zetel ten stadhuize;

Hierna “de Stad Gent”

en

De Universiteit Gent, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid ingevolge het bijzonder decreet betreffende de Universiteit Gent d.d. 26/06/1991 (B.S. 29/06/1991), waarvan de bestuurszetel gevestigd is te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25, alhier vertegenwoordigd door mevrouw Ellen Lauwereys, Directeur Campus en Gebouw, handelend in uitvoering van het Delegatiebesluit van de Raad van Bestuur inzake Campus en Gebouw;

Hierna “de UGent” genoemd;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De UGent geeft hierbij aan de Stad Gent toelating om, onder de hierna omschreven voorwaarden, gebruik te maken van een deel van het perceel grond kadastraal gekend als perceel 557 B en deel van perceel 477 N (voorheen gekend als 477 K en nadien meermaals gemuteerd), gelegen langsheen de Ottergemsesteenweg te 9000 Gent. Het plan met afbakening van de zone (groen omlijnd) wordt als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehecht.

De Stad Gent verbindt zich ertoe om dit perceel grond uitsluitend aan te wenden voor het inrichten en openstellen van een tuin ten behoeve van de buurt.

Onderhavige overeenkomst definieert de rechten en verplichtingen van de partijen en in het bijzonder de modaliteiten van samenwerking en financiering met betrekking tot:

- Eventuele bijkomende inrichtingen van de reeds ingerichte tuin tussen de Ottergemsesteenweg en de Melkerijstraat ten westen van de parking ten behoeve van de ontwikkeling van een publiek toegankelijke tuin;
- het beheer en onderhoud van de tuin;
- de openstelling van de tuin.

De inrichting van de tuin gebeurde reeds na het afsluiten van de eerste overeenkomst en omvatte grosso modo volgende werken: de beplanting, het aanleggen van graspaden, het voorzien van enkele banken en een picknickbank, een speeltoestel, afvalkorven, het vernieuwen van afsluitingen en poorten en het afsluiten van deze zone van de rest van het terrein dat niet publiek toegankelijk is.

ARTIKEL 2. GEBRUIKSVERGOEDING

Het perceel grond wordt aan de stad Gent ter beschikking gesteld tegen een forfaitaire vergoeding van **duizend vierhonderd vijftig (1.450) euro** per jaar.

De gebruiksvergoeding zal worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex, overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\text{(basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer)} / \text{aanvangsindexcijfer} = \text{nieuwe prijs}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- de basisvergoeding: de vergoeding zoals hiervoor bepaald;
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van indexatie (= maart);
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van inwerkingtreding van de overeenkomst (= maart 2026).

De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden, en dit telkens op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De overeenkomstig dit artikel berekende geïndexeerde vergoedingen kunnen nooit lager zijn dan de vergoedingen die op de aanvangsdatum van de huur van toepassing zijn.

Elke aanpassing van de vergoedingen geschiedt van rechtswege. De UGent zal krachtens vermelding van de indexatieformule op de factuur de huurder in kennis stellen van elke aanpassing.

In geval van een dwingende wijziging of afschaffing van de berekening van het gezondheidsindexcijfer, komen de partijen overeen dat de indexering zal gekoppeld worden aan de alternatieve index welke dan gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad of aan enig ander systeem dat het gezondheidsindexcijfer op dwingende wijze zal vervangen, zonder dat dit ooit tot gevolg kan hebben dat de aldus berekende vergoedingen lager zou uitvallen dan de vergoedingen die op de aanvangsdatum van toepassing zijn. Indien er geen enkel dergelijk indexsysteem zou bestaan, om welke reden ook, zal de UGent het recht hebben de vergoedingen te verhogen en dit in overeenstemming met de toename van de kosten van levensonderhoud. Partijen zullen in dat geval alle inspanningen doen om te goeder trouw een alternatieve formule te onderhandelen en bij gebreke hieraan de discussie voorleggen aan de bevoegde rechter.

De gebruiksvergoeding is steeds vooruit betaalbaar. De UGent stuurt daartoe jaarlijks de factuur toe aan de Stad Gent, telkens rond de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

ARTIKEL 3. EIGENDOMSVERHOUDINGEN EN BESTEMMING

Het perceel grond zoals omschreven in artikel 1, is en blijft volle eigendom van UGent voor de volledige duur van de overeenkomst.

De tuininfrastructuur die door en op kosten van Stad Gent werd geplaatst, blijft eigendom van Stad Gent. UGent doet te dien einde afstand van het recht van natrekking.

De UGent geeft de toestemming om de tuin toegankelijk te maken via de Melkerijstraat en via de Ottergemsesteenweg.

Het perceel wordt bestemd tot tuin, toegankelijk voor het publiek. De UGent stemt ermee in dat Stad Gent te dien einde paden aanlegt.

Het door UGent verleende gebruiksrecht kan onder geen enkel beding een publiekrechtelijke erfdiensbaarderheid van doorgang of een trage weg onder een andere juridische vorm doen ontstaan.

ARTIKEL 4. INRICHTING VAN DE TUIN

4.1. BASISAANLEG GROENZONE DOOR UGENT

De UGent heeft het terrein aangelegd volgens de voorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 6 maart 2013 en trad op als aanbestedende overheid voor de aanleg van de parking en de wadi met inbegrip van alle noodzakelijke accessoire opdrachten als daar zijn het grondmechanisch onderzoek, de veiligheidscoördinatie en de noodzakelijke bodemsaneringen.

De UGent nam ook de integrale kost van voornoemde opdrachten ten laste.

4.2. INRICHTING TOT PUBLIEKE TUIN DOOR STAD GENT

De Stad Gent stond in voor het ontwerp en de inrichting van de zone tot een publiek toegankelijke groenzone.

Hiertoe heeft de Groendienst van de Stad Gent het bestaande inrichtingsplan van de UGent verder gedetailleerd en aangevuld met infrastructuur noodzakelijk om de toegankelijkheid te regelen. Dit omvat onder meer het afsluiten van de toegangsweg ter hoogte van de Melkerijstraat met de campus.

De aanleg van de tuin is gebeurd door en voor rekening van de Stad Gent. De Stad Gent vernieuwde samen met 2 aangelanden ook de afsluitingen op de perceelgrenzen met de private aangelanden en het openbaar domein.

De UGent staat in voor het afsluiten van haar terrein, doch enkel de afsluiting zijde Campus Farmacie en afsluiting zijde Ottergemsesteenweg. Mocht in de toekomst blijken dat aan de andere zijden een (betere) afsluiting wenselijk is met de aanpalende eigendommen dan zal de Stad Gent hiertoe het nodige doen, voor eigen rekening.

ARTIKEL 5. OPENSTELLING VAN DE TUIN

Partijen komen overeen de tuin permanent open te stellen voor het publiek onder voorwaarde van naleving van de van toepassing zijnde politiereglementen voor openbaar toegankelijk groenzones. De Stad Gent verbindt zich ertoe een infobord op te hangen aan de beide toegangen van het park met een aantal gebruiksregels die van toepassing zijn en met de de uitdrukkelijke vermelding dat UGent haar toestemming geeft tot het publieke gebruik van de tuin, met inbegrip van de toegang via de Melkerijstraat en de Ottergemsesteenweg. Het infobord wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de Ugent.

ARTIKEL 6. BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE TUIN

Stad Gent staat in voor het beheer en onderhoud die deze inrichting tot toegankelijke tuin met zich meebrengt. Stad Gent heeft een beperkt beheerplan (ontwerpplan met beheerrichtlijnen) voor deze groenzone opgesteld gebaseerd op de principes van het Harmonisch Park- en Groenbeheer. Op basis hiervan wordt het onderhoud beschreven dat de Stad Gent i.s.m. de buurt zal uitvoeren. Zij zal in het kader hiervan tevens instaan voor het verwijderen van het zwerfvuil in de tuin. De Stad Gent gedraagt zich bij de uitvoering van deze verplichting als een goede huisvader. Zij voert dit beheer uit met de nodige aandacht voor natuur en milieu. Er zullen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Zij kan voor het beheer beroep doen op derden of bewoners inschakelen.

Op vraag van een van de partijen kan er jaarlijks een overleg tussen UGent en stad Gent georganiseerd worden om het beheer te evalueren.

Het beheer en onderhoud valt volledig en uitsluitend ten laste van Stad Gent.

ARTIKEL 7. AANSPRAKELIJKHEID, GESCHILLEN EN RECHTSMACHT

7.1. AANSPRAKELIJKHEID

De Stad Gent vrijwaart de UGent voor alle aanspraken van derden wegens burenhinder die rechtstreeks voortvloeien uit het publieke gebruik van de tuin.

UGent kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schade ten gevolge van ongevallen die zich voordoen op het perceel, waarvan zij eigenaar is.

7.2. GESCHILLEN

Partijen verbinden zich ertoe om indien een geschil rijst met betrekking tot de uitvoering van onderhavige overeenkomst, in eerste instantie een oplossing in der minne te vinden. Indien dit niet mogelijk, legt de meest gereede partij het geschil voor aan de bevoegde rechter.

Indien UGent in een rechtsgeding wordt betrokken naar aanleiding van een geschil met een derde, komt de Stad Gent op eerste verzoek vrijwillig tussen in de procedure.

7.3. RECHTSMACHT

In geval van betwisting omtrent de naleving van deze overeenkomst, zijn enkel de hoven en rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Gent bevoegd.

ARTIKEL 8. WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd mits schriftelijk akkoord tussen partijen.

ARTIKEL 9. INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst neemt aanvang op 1 april 2026 om te eindigen op 31 maart 2036.

De overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van 10 jaar. De overeenkomst kan niet worden opgezegd. Stilzwijgende verlenging na het verloop van de duurtijd van 10 jaar wordt hierbij uitdrukkelijk uitgesloten. Indien een verlenging van de overeenkomst wenselijk is, dient de Stad Gent hiertoe een uitdrukkelijke schriftelijke vraag te richten aan de UGent, waarover de UGent haar volledige beslissingsbevoegdheid voorbehoudt.

ARTIKEL 10. VERPLICHTINGEN BIJ BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Op het einde van de overeenkomst dient de Stad Gent, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen het terrein in de oorspronkelijke staat terug te geven aan UGent conform de plaatsbeschrijving in bijlage3. De Stad Gent dient daartoe alle nodige herstellingen te doen.

De Stad Gent neemt in elk geval het door haar geplaatste meubilair weg en verwijdert, indien door UGent gewenst, de door haar aangelegde wandelpaden en afsluitingen.

ARTIKEL 11. BIJLAGEN

Volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Plan

Bijlage 2: Plaatsbeschrijving

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 BW slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Ondertekend op de plaats en de datum van ondertekening zoals hierna bepaald, waarbij de laatste datum van ondertekening geldt als datum van ondertekening van deze Overeenkomst, en waarvan elke Partij erkent een volledig ondertekend exemplaar digitaal te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent

Hafsa El-Bazioui

Eerste schepen en schepen van Participatie,
Gent
Buurtwerk, Mondiale Solidariteit,
Facilitair Management en Digitalisering

Mieke Hullebroeck

Algemeen directeur Stad
en OCMW Gent

Voor de Universiteit Gent

Ellen Lauwereys

Directeur Campus en Gebouw