

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 21 oktober 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeijs, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

19. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring van de aankoop door de stad tegen de nv Connectimmo van gronden langsheen de Struikheidestraat te Mechelen/Muizen voor een gedeeltelijke verlegging van de Hanswijkbeek (2^o categorie), de aanleg van een overloopgracht naar de Hanswijkbeek en de aanleg van openbare groenvoorziening.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 03.07.2001: Ministerieel Besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan stad Mechelen met als bindende bepaling: de gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan volgend gebied tot woonzone te herbestemmen: gebied tussen Leuvensesteenweg en kanaal (Spreeuwenhoek-Venne), van agrarisch gebied naar wonen.
- 18.07.2008: het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Mechelen wordt definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering.
- College 22.08.2008:
 - geeft zijn principiële goedkeuring voor het uitvoeren van strategische aankopen in nieuwe woongebieden (o.a. Spreeuwenhoek).
 - geeft opdracht aan de diensten ruimtelijke planning en stadsontwikkeling om een lijst op te stellen van zowel de noodzakelijke als de nuttige percelen per projectgebied en na te gaan welke de mogelijkheden zijn van de stad om deze percelen te verwerven: recht van voorkoop, minnelijke aankoop, onteigening.
- 19.12.2008 (49 KG 46): college hecht goedkeuring aan de lijst van percelen binnen de projectgebieden Spreeuwenhoek en Stuijbergenvaart die in aanmerking komen voor strategische aankopen en geeft opdracht aan vastgoedbeleid voor het aanvragen van een schattingsverslag bij het aankoopcomité voor deze percelen en deze aankopen te bespoedigen.
- 22.10.2010: college keurt voorontwerp RUP Spreeuwenhoek-Venne goed.
- 25.10.2011: definitieve vaststelling RUP Spreeuwenhoek-Venne door gemeenteraad.
- 05.01.2012: goedkeuring RUP door bestendige deputatie.
- 28.02.2012: gemeenteraad besluit tot voorlopige aanvaarding van het onteigeningsplan, tabel en motivatie RUP Spreeuwenhoek-Venne met het oog op de hoogdringende onteigening van de eigendommen opgenomen in de onteigeningstabel.
- 26.04.2012: verschijning goedkeuring RUP Spreeuwenhoek-Venne in Belgisch Staatsblad.

- 29.01.2013: gemeenteraad besluit tot definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, tabel en motivatie RUP Spreeuwenhoek-Venne met het oog op de hoogdringende onteigening van de eigendommen opgenomen in de onteigeningstabel (o.a. percelen 9° D nrs. 25/D, 26, 27/C, 29/B/deel, 30/A/deel en 33).
- 11.06.2013: ondertekening onteigeningsbesluit door bevoegde minister.
- Arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen 28.11.2017: vernietiging stedenbouwkundige vergunning aan Stad Mechelen mbt wegenis Lotelingenstraat (Luysenberchstraat).
- 16.03.2018: college beslist tot opmaak van een nieuw RUP voor Spreeuwenhoek.
- 18.06.2019: ondertekening overeenkomst houdende aankoop door de stad tegen de nv Connectimmo van de hiervoor vermelde percelen grond, gekadastreerd Mechelen 9° afdeling sectie D nrs. 25/D, 26, 27/C, 29/B/deel, 30/A/deel en 33.
- 31.07.2019: opmaak meetplan van betrokken percelen.
- 26.08.2019: college beslist om de opdracht tot opmaak van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan Spreeuwenhoek-Venne bis te gunnen aan IGEMO in kader van de raamovereenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 juni 2019.
- oktober 2019: voorlegging door notaris D. Luyten van ontwerp van aankoopakte.
- Collegevergadering 07.10.2019 - punt 56: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

In het onteigeningsplan "Spreeuwenhoek – Venne" zijn volgende percelen opgenomen:

- de percelen die noodzakelijk zijn voor de ontsluitingswegen;
- de percelen voor de toekomstige groene zone, aansluitend aan de wegenis;
- de percelen voor de herlocalisatie van de voetbal;
- het eigendom (inclusief hoeve) van dhr. Van Looy.

In uitvoering van de hiervoor vermelde collegebeslissingen, het door de gemeenteraad reeds definitief vastgesteld onteigeningsplan RUP Spreeuwenhoek en de onteigeningsmachtiging van de bevoegde minister kon er thans een minnelijk akkoord afgesloten worden omtrent de verwerving tegen de nv Connectimmo van percelen grond gelegen langsheen de Struikheidestraat te Mechelen/Muizen.

Deze percelen grond palen reeds aan andere stadsgronden en zijn o.a. noodzakelijk voor een gedeeltelijke verlegging van de Hanwijkbeek (2° categorie), de aanleg van een overloopgracht naar de Hanswijkbeek en voor het overige de aanleg van openbare groenvoorziening.

Naar aanleiding van de heraanleg van diverse straten in de Sint-Albertuswijk te Mechelen/Muizen wordt er voor de opvang van overtollig regenwater immers een bufferbekken aangelegd langsheen de Struikheidestraat (perceel 9° D nr. 55/A). Dit bekken zal in verbinding staan met de nabijgelegen Hanswijkbeek via een overloopgracht die zal aangelegd worden op de thans aan te kopen percelen grond.

Op 18.06.2019 werd, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, met de nv Conectimmo een verkoopovereenkomst afgesloten. De belangrijkste voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst zijn o.a.:

- De stad koopt navolgende eigendommen aan tegen de nv Connectimmo, Koning Albert II-laan 27 te 1030 Schaarbeek:
 - 1) een perceel grond gelegen nabij de Struikheidestraat te Muizen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als weiland Mechelen 9° afdeling sectie D nummer 25/D/P0000, groot volgens kadaster 11a 70ca.
 - 2) een perceel grond gelegen nabij de Struikheidestraat te Muizen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bos Mechelen 9° afdeling sectie D nummer 26/P0000, groot volgens kadaster 16a 60ca.
 - 3) een perceel grond gelegen nabij de Struikheidestraat te Muizen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bos Mechelen 9° afdeling sectie D nummer 27/C/P0000, groot volgens kadaster 11a 50ca.
 - 4) een perceel grond gelegen nabij de Struikheidestraat te Muizen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bos Mechelen 9° afdeling sectie D deel van nummer 29/B/P0000, groot volgens meting 32a 45ca (lot A + inneming 6 van het meetplan dd. 31.07.2019).
 - 5) een perceel grond gelegen nabij de Struikheidestraat te Muizen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bos Mechelen 9° afdeling sectie D deel van nummer 30/A/P0000, groot volgens meting 56a 03ca (lot B + inneming 7 van het meetplan dd. 31.07.2019).

- 6) een perceel grond gelegen nabij de Struikheidestraat te Muizen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest als bos Mechelen 9° afdeling sectie D nummer 33/P0000, groot volgens kadaster 2a 70ca.
- Deze aankoop geschiedt mits de totale prijs van 157.178,14,- euro (12,- euro/m²), alle vergoedingen van welke aard ook inbegrepen (o.a. wederbeleggingsvergoeding).
- De prijs is betaalbaar bij de ondertekening van de notariële akte die zal verleden worden voor notaris D. Luyten te Mechelen, met tussenkomst voor de verkoper van notaris Alexis Lemmerling te Brussel.
- De stad heeft de volle eigendom van de goederen vanaf de ondertekening van de notariële akte. De goederen zijn niet verhuurd/verpacht en vrij van gebruik.
- De percelen 9° D nummers 25/D/P0000, 26/P0000, 27/C/P0000 en 33/P0000 zijn geen risicogronden zoals bedoeld in het Bodemdecreet (bodemattesten OVAM dd. 27.02.2019). De percelen 9° D nummers 29/B/P0000 en 30/A/P0000 zijn opgenomen in het grondeninformatieregister maar volgens het bodemdecreet moeten er op deze gronden geen verdere maatregelen worden uitgevoerd (bodemattesten OVAM dd. 27.02.2019).
- De goederen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden, voor vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire lasten, met alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het zou kunnen bezwaren.
- Alle kosten van de akte zijn ten laste van de stad.
- De aankoop door de stad Mechelen geschiedt voor openbaar nut met het oog op de verwezenlijking van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Spreeuwenhoek-Venne en meer bepaald een gedeeltelijke verlegging van de Hanswijkbeek (2° categorie), de aanleg van een overloopgracht naar de Hanswijkbeek en voor het overige de aanleg van openbare groenvoorziening.

De opgemaakte overeenkomst is conform de gemaakte afspraken en dient, overeenkomstig de bepalingen van het decreet Lokaal Bestuur, nog te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Juridische grond

Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. aankoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De uitgave voor deze aankoop (157.178,14,- euro) is te verrekenen op ramingnummer 2019142975 (strategische aankopen) waarop, na aanpassingen van ramingen, voldoende krediet beschikbaar is:

- 45.000,- euro van ramingnummer 2019172226 (deel voorzien voor aankoop grond Yellow Red KV Mechelen) naar ramingnummer 2019142975 (strategische aankopen).
- 76.636,85 euro van ramingnummer 2019143412 (strategische aankopen en onteigeningen) naar ramingnummer 2019142975 (strategische aankopen).

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de aankoop door de stad tegen de nv Connectimmo van gronden gelegen langsheen de Struikheidestraat te Mechelen/Muizen voor een gedeeltelijke verlegging van de Hanswijkbeek (2° categorie), de aanleg van een overloopgracht naar de Hanswijkbeek en de aanleg van openbare groenvoorziening.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening

Erik Laga

algemeen directeur



Mechelen, 23 oktober 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

VERKOOPOVEREENKOMST

Dellingstraat 53 te 2812 Mechelen (15MEC)

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

ENERZIJD:

De naamloze vennootschap "**CONNECTIMMO**", met maatschappelijke zetel te 1030 Schaarbeek, Koning Albert II-laan 27, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0477.931.965, BTW belastingplichtig onder nummer BE 477.931.965.

Alhier vertegenwoordigd door :

- De Heer Patrick GEEROMS, Managing Director
- De Heer Sébastien DEWASMES, National Portfolio Manager

Emmanuel Lion, Letting & Sales Manager

Hierna genoemd: "DE VERKOPER".

EN ANDERZIJD:

De STAD MECHELEN met zetel te Mechelen, Grote Markt 21, 2800 Mechelen, RPR Mechelen 0207.499.430.

Alhier vertegenwoordigd door:

- Fabienne Blavier, voorzitter gemeenteraad
- Erik Laga, algemeen directeur

Beiden handelend in opdracht van het college van burgemeester en schepenen, ondervoorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad.

Hierna genoemd: "DE KOPER".

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

Bij Ministerieel Besluit van 11/6/2013 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22/7/2013, werd besloten ten behoeve van het RUP Spreeuwenhoek-Venne over te gaan tot de onteigening van de benodigde percelen. Ter voorkoming van een gerechtelijke onteigeningsprocedure werd tussen partijen volgende overeenkomst afgesloten.

C:/POM/ELI

15MEC_Verkoopovereenkomst_DEF_clean

- 1/11 -

Sensitivity: Confidential

I. Algemeen

De VERKOPER verklaart:

- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot het hierna beschreven goed;
- enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en alle bevoegdheden te hebben om hierover te beschikken.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;
- in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen;
- niet failliet verklaard te zijn;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- dat haar vennootschapsgegevens en vertegenwoordiging conform zijn aan wat hierboven vermeld is.

II. Specifiek:

- Via deze overeenkomst gaat ConnectImmo over tot de verkoop van de hieronder beschreven site.
- De site is op heden verhuurd door ConnectImmo aan PROXIMUS.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De VERKOPER verklaart bij deze te verkopen aan de KOPER, in het kader van een minnelijke onteigening, die aanvaardt:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD MECHELEN / 9AFD / MUIZEN

Volgende percelen :

- Perceel 29 B/deel voor een oppervlakte van 32a45ca
- Perceel 30 A/deel voor een oppervlakte van 56a03ca
- Perceel 25 D (volledig) voor een oppervlakte van 11a70ca
- Perceel 26 (volledig) voor een oppervlakte van 16a60ca
- Perceel 27 C (volledig) voor een oppervlakte van 11a50ca
- Perceel 33 (volledig) voor een oppervlakte van 2a70ca

CI/POM/ELI

15MEC_Verkoopovereenkomst_DEF_clean

- 2/11 -

Sensitivity: Confidential

Hierna gezamenlijk genoemd "het goed"

Zoals dit goed is opgemeten op het plan Projectgebied Spreeuwenhoek – Onteigening ter algemeen nut, opgemaakt door BVBA @TOPO, Frederik de Merodestraat 111 te 2800 Mechelen, op 01/06/2016 (in bijlage 1).

Het goed is voldoende beschreven in de eigendomstitel van het goed, waarvan de KOPER uitdrukkelijk verklaart kennis genomen te hebben en voorafgaandelijk dezer een kopie te hebben ontvangen.

De KOPER, die verklaart het goed meerdere malen te hebben bezocht en het goed voldoende te kennen, wenst geen verdere gedetailleerde beschrijvingen.

A. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Gezien de KOPER een rechtspersoon is en dus niet dient te worden beschouwd als een consument in de zin van artikel 1.1.2° van het Wetboek van economisch recht, zijn de bepalingen van Boek VI van het Wetboek economisch recht, die betrekking hebben op de verkoop van onroerende goederen, niet van toepassing op deze verkoop.

Deze verkoop wordt gerealiseerd en aanvaard aan de volgende voorwaarden:

1. STAAT VAN HET GOED

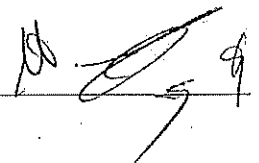
Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, d.w.z.:

- met alle zichtbare en verborgen gebreken;
- met alle gemeenschappen;
- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen een twintigste of meer;
- met alle zichtbare en onzichtbare, actieve en passieve, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het goed begunstigen of belasten, ook al zijn deze niet bekend. De KOPER kan zich gebeurlijk op de ene beroepen en zich tegen de andere verzetten, doch dit alles op zijn kosten en risico zonder tussenkomst van de VERKOPER noch verhaal tegen hem.

De KOPER zal geen enkel verhaal hebben tegen de VERKOPER wegens gebreken van eender welke aard in het gebouw, de grond of de ondergrond. Hij aanvaardt de grond op eigen risico en ontlast de VERKOPER van elke mogelijke aansprakelijkheid, in het bijzonder deze op basis van de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek. De VERKOPER verklaart dat hij geen kennis heeft van verborgen gebreken.

De VERKOPER verklaart, bij zijn weten, zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat hij geen kennis heeft van eventuele erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden behoudens deze opgesomd in de eigendomstitels of deze in deze verkoopovereenkomst opgenomen.

De VERKOPER waarborgt evenmin de juistheid van de kadastrale gegevens, die enkel ten titel van inlichting zijn verstrekt.



CI/POM/ELI

15MEC_Verkoopovereenkomst_DEF_clean

- 3/11 -

Sensitivity: Confidential

De KOPER heeft geen aanspraak op vergoeding, noch prijsvermindering wegens voormelde oorzaken en verzaakt aan iedere vordering tot koopverbreking -of ontbinding uit dien hoofde alsook aan ieder verzoek tot vermindering van de koopprijs.

Alle meters en leidingen die geïnstalleerd zouden zijn in het goed en die niet het eigendom zijn van de VERKOPER, zijn niet in de huidige verkoop begrepen.

Indien het goed mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, bescherming, decreten, wetten of besluiten van eender welke overheid inzonderheid stedenbouw, ruimtelijke ordening en milieu, zal de KOPER zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder enig verhaal tegen de VERKOPER te kunnen uitoefenen wegens verlies van grond of eender welke andere eigendomsbeperkingen of verbod. De VERKOPER verklaart dat hem geen onteigeningsontwerp werd betekend.

2. ASBEST

Niet van toepassing

3. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De KOPER wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de VERKOPER betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte van verkoop.

De VERKOPER verklaart de gezegde garantie niet te hebben ingeroepen.

4. OVERDRACHT VAN EIGENDOM EN RISICO'S - INGENOTTREDING

4.1. Overdracht van eigendom en risico's

De KOPER zal in de volle eigendom komen van het goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, mits integrale betaling van de prijs en kosten.

De overdracht van de risico's gebeurt tevens bij de notariële akte.

4.2. Ingenottreding

De KOPER zal het genot van het verkochte goed hebben vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte.

Gedurende de periode tussen de getekende verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de VERKOPER zich ertoe om het goed als een "goed huisvader" te blijven onderhouden.

5. BELASTINGEN



CI/POM/ELI

15MEC_Verkoopovereenkomst_DEF_clean

- 4/11 -

Sensitivity: Confidential

Alle belastingen en taksen zullen door de KOPER betaald worden vanaf zijn ingenottreding, en zulks *prorata temporis* voor de belastingen en taksen die zijn verschuldigd voor het jaar waarin de notariële akte wordt ondertekend.

6. VERZEKERINGEN

De VERKOPER verklaart dat het verkochte goed verzekerd is tegen brand en samenhangende gevaren en dat hij zich in elk geval verbindt, maar zonder andere waarborgen, zijn contract in voege te houden, ten minste tot en met de dag der ondertekening van de notariële akte. Vanaf deze dag zal de KOPER zelf het nodige doen voor het aangaan van een nieuwe polis om verzekerd te zijn tegen brand en andere risico's.

7. NOTARIËLE AKTE

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder verhoging van de kosten, hebben voor het opstellen van de notariële akte als notaris aangesteld:

- de VERKOPER: Notaris Alexis Lemmerling, te Brussel
- de KOPER: Notaris Dirk Luyten, te Mechelen

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de notariële akte, op de datum vastgesteld door de instrumenterende notaris.

8. KOSTEN EN BELASTINGEN MET BETREKKING TOT DE VERKOOP

Alle kosten en taksen, met inbegrip van schrijfrechten en registratierechten en de erelonen van de verkoopakte zijn ten laste van de KOPER, evenals alle leveringskosten en eventuele kosten voor plannen, kosten van een proces-verbaal van een landmeter, afpaling en verkavelingskosten in het algemeen.

Partijen zijn genoegzaam op de hoogte gesteld van de verplichting om huidige verkoopovereenkomst voor te leggen aan de bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, binnen de vier (4) maanden vanaf heden, of vanaf de realisatie van eventuele opschortende voorwaarde(n), op straffe van boete ingevolge het niet verlijden van de authentieke akte binnen deze termijn. Partijen verzoeken de aangestelde notarissen om niet over te gaan tot registratie alvorens dezen geen voorafgaandelijke en schriftelijke instructies hebben ontvangen. Indien nodig, dan zal het de KOPER zijn die het nodige bedrag zal moeten voorzien om tot de formaliteiten van registratie te kunnen overgaan.

Eventuele boetes of rechten met betrekking tot huidige verkoop zijn ten laste van de KOPER. Hij zal de VERKOPER in dit verband volledig vrijwaren.

9. HYPOTHEKEN

De verkoop is gedaan middels de verplichting voor de VERKOPER om het goed vrij en zuiver te maken van alle hypothecaire bezwaren en inschrijvingen, die het zouden bezwaren ten voordele van eender welke schuldeiser.

Indien er hypothecaire bezwaren of beslagexploiten, zouden bestaan, geldig betekend aan de instrumenterende notaris, voor een bedrag hoger dan de verkoopprijs, dan is onderhavige verkoop gedaan onder opschortende voorwaarde van het bekomen van het geschreven akkoord van alle schuldeisers, uiterlijk acht dagen vóór de uiterste datum die werd overeengekomen voor het verlijden van de notariële akte, om handlichting te geven van hun inschrijvingen, overschrijvingen of beslagen. Deze voorwaarde is gestipuleerd in het belang van de KOPER die de enige is die zich er kan op beroepen.

10. TIJDELIJKE OF MOBIELE WERKPLAATSEN

Niet van toepassing

11. PANDREGISTER

Omwille van de mogelijkheid voorzien in de wet van 11 juli 2013 tot vestiging van een pand of een eigendomsvoorbehoud bij de uitvoering van werken, verklaart de VERKOPER dat alle werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) uitgevoerd op zijn vraag in zijn hoedanigheid van opdrachtgever of bouwheer in hun totaliteit werden betaald en dat er tot op heden geen schuld meer bestaat ten opzichte van een aannemer of vakman dewelke het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister

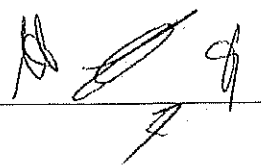
B. BIJZONDERE VOORWAARDEN – ERFDIENSTBAARHEDEN

Op het goed heeft de exploitant Proximus geen activiteiten die milieuplichtig zijn, wel op het gedeelte, onder grotere oppervlakte, dat niet in deze verkoop is inbegrepen. Voor het gedeelte dat niet in deze verkoop is inbegrepen, werd op datum van 30.01.2018 volgende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met referentie OMV_2018010357 en houdende uitspraak over de omgevingsvergunningsaanvraag van NV Proximus voor de verandering van de exploitatie van een telefooncentrale gelegen te Dellingsstraat 53, 2800 Mechelen:

Met betrekking tot een afwijking van drie meter groenschermband, wordt hierin bepaald dat dit groenschermband ruimschoots wordt gecompenseerd door de inheemse beplanting door onder andere de zone achteraan, voorwerp van huidige verkoop.

De KOPER verklaart expliciet deze zone in die staat te houden en vrijwaart de VERKOPER hierin volledig.

Indien hierin een wijziging zou komen door toedoen van de KOPER, dan zal deze de VERKOPER hiervoor vergoeden op basis van de kosten die nodig zijn om een deel van het gedeelte dat niet in deze verkoop is inbegrepen om te vormen tot groenschermband, vermeerderd met een gebruiksderiving.



CI/POM/ELI

15MEC_Verkoopovereenkomst_DEF_clean

- 6/11 -

C. STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

1. De koper verklaart expliciet dat hij, als onteigenaar in der minne, zelf dient in te staan voor het bekomen van de actuele stedenbouwkundige inlichtingen, op zijn kosten.

2. Indien het goed mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, bescherming, decreten, wetten of besluiten van eender welke overheid inzonderheid stedenbouw, ruimtelijke ordening en milieu, zal de KOPER zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder enig verhaal tegen de VERKOPER te kunnen uitoefenen wegens verlies van grond of eender welke andere eigendomsbeperkingen of verbod.

3. De VERKOPER verklaart zoals de wetsbepalingen inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening voorschrijven, dat hij geen enkele verbintenis op zich neemt met betrekking tot de mogelijkheid om op het goed nieuwe bouwwerken of verbouwingen uit te voeren, of een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag er opgericht worden zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen. De KOPER zal het nodige doen om op zijn kosten en verantwoordelijkheid alle vergunningen aan te vragen voor de eventuele bouwwerken die hij op het goed wenst uit te voeren.

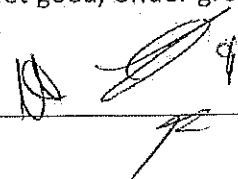
4. De KOPER erkent dat het instandhouden van eventuele bouwovertreddingen eveneens een inbreuk uitmaakt op de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw.

5. De KOPER zal het nodige doen om, op zijn kosten en verantwoordelijkheid, alle vergunningen aan te vragen voor de bouwwerken die hij op het verkochte goed wenst uit te voeren en dit zonder verhaal jegens de VERKOPER.

6. De KOPER erkent de heersende wettelijke, decretale, verordenende of reglementaire voorschriften inzake stedenbouw, monumentenzorg e.a. van toepassing of eventueel van toepassing te zullen naleven. In het bijzonder verklaart hij te weten dat de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende de coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, op onderhavige verkoop van toepassing zijn.

7. Het geheel van de aanvragen door de KOPER voor vergunningen, zal voorafgaand het schriftelijke akkoord van de VERKOPER moeten ontvangen, teneinde de huidige en toekomstige exploitatie van het goed, onder grotere oppervlakte, door PROXIMUS of om het even welke andere dochtermaatschappij van PROXIMUS te garanderen, zijnde de exploitatie van een logistieke site met kantoorfunctie.

De KOPER verbindt zich, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden, ertoe om op geen enkele wijze de activiteit van PROXIMUS in het goed, onder grotere



oppervlakte, te hypothekeren, zoals die activiteit wordt vermeld in de vergunningen waarvan sprake hierboven.

D. OPSPLITSING

Deze verkoop gebeurt onder de voorwaarde dat de bevoegde administratie geen negatief advies uitbrengt met betrekking tot de voorgenomen splitsing en dit conform artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uiterlijk acht dagen vóór de hiervoor vermelde datum voor het verlijden van de authentieke akte.

De VERKOPER wijst op eigen kosten een deskundige expert aan voor het uitvoeren van het opmetingsverslag dat eventueel nog nodig is voor de realisatie van de opsplitsing waarnaar hierboven wordt verwezen. Daarvoor zal de aangeduide landmeter contact opnemen met de KOPER en hem uitnodigen om op de afgesproken datum en tijd de site te bezoeken en het opmetingsverslag op een tegenstrijdige manier vast te stellen.

Alle kosten die voortvloeien uit de fysieke scheiding tussen het verkochte goed en het deel van de site dat eigendom blijft van de VERKOPER, zijn voor rekening van de KOPER (bijvoorbeeld: hekwerk, enz.).

De contacten in dezer zijn :

Voor de VERKOPER :

Koendraad.ravoet@connectimmo.be

+32 475 67 53 67

Voor de KOPER :

jan.pluys@mechelen.be

E. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Huidige verkoop wordt gesloten onder voorbehoud van volgende opschortende voorwaarden:

1. BODEMDECREET

De partijen verklaren dat ze ingelicht werden over de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

De KOPER verklaart dat hij op eigen kosten het nodige heeft gedaan / zal doen tot het bekomen van alle nodige bodemattesten, door OVAM (Openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest) af te leveren, die huidige verkoop mogelijk maken.

De VERKOPER verklaart dat op de grond, voorwerp van deze overeenkomst, een inrichting gevestigd is of was die wordt beschouwd als een risico-inrichting in de zin van het Vlaamse Bodemdecreet.

De KOPER heeft geen aanspraak op vergoeding, noch prijsvermindering wegens voormelde oorzaken en verzaakt aan iedere vordering tot koopverbreking -of ontbinding uit dien hoofde alsook aan ieder verzoek tot vermindering van de koopprijs.

Voor zover bovenvermelde verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de KOPER de risico's van eventuele bodemverontreiniging, alsook de mogelijke schade en kosten, met inbegrip van deze tengevolge van grondverzet, die daaruit zouden kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de VERKOPER hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

2. WETTELIJKE VOORKOOPRECHTEN

Indien onderhavige verkoop dient onderworpen te worden aan een wettelijk voorkooprecht voorzien door:

- de artikelen 2.4.1 en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende de coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening
- het artikel 85 van de Vlaamse Wooncode
- het artikel 56 van de Wet van 22 juli 1970 op de Ruilverkaveling van Landeigendommen
- het artikel 37 van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu

zal de huidige verkoop geschieden onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van hun voorkooprecht door de instanties in wiens voordeel dit voorkooprecht van toepassing is.

F. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

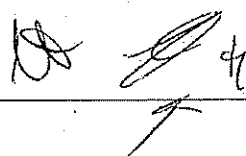
Niet van toepassing.

G. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Niet van toepassing.

H. WET VAN 21 MAART 1991 BETREFFENDE DE HERVORMING VAN SOMMIGE ECONOMISCHE OVERHEIDSBEDRIJVEN

De KOPER verklaart kennis te hebben van de Wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven en in het bijzonder Hoofdstuk IX, Titel III, artikel 99 "Kabels, bovengrondse lijnen en bijbehorende uitrustingen".



I. PRIJS EN BETALING

Deze verkoop is gedaan en aanvaard voor de prijs van 157.178,14 euro, exclusief kosten, als volgt samengesteld :

kad nr	kad opp	in te nemen opp	prijs 10 EUR/m ²	prijs incl wederbeleg
29b	4191	3245	32450	39065,74
30a	5560	5603	56030	65715,21
25d	1170	1170	11700	14424,64
26	1660	1660	16600	20465,73
27c	1150	1150	11500	14178,06
33	270	270	2700	3328,76
				157178,14

De integrale prijs zal betaald worden bij de ondertekening van de authentieke akte via een overschrijving op rekening nummer BE10 3101 6588 1204 van CONNECTIMMO N.V., met de vermelding "15MEC/VERKOOP/PRIJS". De KOPER verklaart dat dit bedrag zal worden betaald met middelen van rekeningnummer BE47 091 0010 2180.

J. SANCTIES

Ingeval van niet naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder gevolg gelaten gedurende een periode van vijftien dagen, zal deze verkoping van rechtswege ontbonden zijn.

In dit geval zal een som van 10% van de verkoopprijs verschuldigd zijn door de partij die in gebreke blijft, als schadevergoeding.

Partijen behouden zich nochtans het recht voor de gedwongen uitvoer van deze overeenkomst te vragen.

K. OPENBAAR NUT

Onderhevige aankoop door de stad Mechelen geschiedt voor openbaar nut met betrekking tot de verwezenlijking van een overstortgracht en een openbare groenvoorziening.

L. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van huidige overeenkomst kiezen partijen woonplaats in hun respectievelijke zetel/woonplaats zoals hierboven aangeduid.

M. RECHTSKEUZE – BEVOEGDE RECHTBANKEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Ieder geschil met betrekking tot de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst zal uitsluitend worden beslecht door de Rechtbanken van Mechelen.

N. SLOTBEPALINGEN

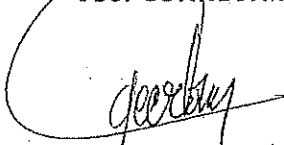
Deze overeenkomst vormt tussen de partijen de enige overeenkomst en vervangt het geheel van afspraken en bepalingen tussen partijen of vermeld in brieven, documenten of andere stukken.

De nietigheid van een bepaling in deze overeenkomst zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van deze verkoopovereenkomst met zich meebrengen.


Partijen engageren zich om in de mate van het mogelijke de geannuleerde bepaling te vervangen door een nieuwe bepaling met een gelijkaardig resultaat en economisch aanvaardbaar.

Opgemaakt in drie originele en identieke exemplaren te Brussel op *18 juni 2019*
Elke partij erkent zijn exemplaar ontvangen te hebben.

DE VERKOPER,
Voor CONNECTIMMO N.V.



Patrick GEEROMS
Managing Director



Sébastien DEWASMES
National ~~Connectimmo N.V.~~ *(afw.)*
Emmanuel LION
Letting & Sales Manager

DE KOPER,
Voor de Stad Mechelen



Fabienne Blavier,
voorzitter gemeenteraad



Erik Laga, algemeen directeur

Bijlage :

plan Projectgebied Spreeuwenhoek – Onteigening ter algemeen nut, opgemaakt door BVBA @TOPO, Frederik de Merodestraat 111 te 2800 Mechelen, op 01/06/2016

CI/POM/ELI

15MEC_Verkoopovereenkomst_DEF_clean

- 11/11 -

Sensitivity: Confidential

BVBA @TOPO

Frederik de Merodestraat 111, 2800 Mechelen

tel: 015/28.60.40

fax: 015/28.60.44

Email: info@landmeterpeeters.be

www.landmeterpeeters.be



Peeters & Verboven
Landmeter & Engenieurkantoor

Stad Mechelen – 9de afdeling – Muizen

Projectgebied Spreuwenhoek Onteigening ter algemeen nut

Eigendom : Sectie D nrs. 29 B en 30 A
Eigenaar : vennootschap Connectimmo
Te onteigenen opp. : 32a45ca en 56a03ca

Onteigeningsplan

Opdrachtgever:
Stad Mechelen
Bafferstraat 25
2800 Mechelen

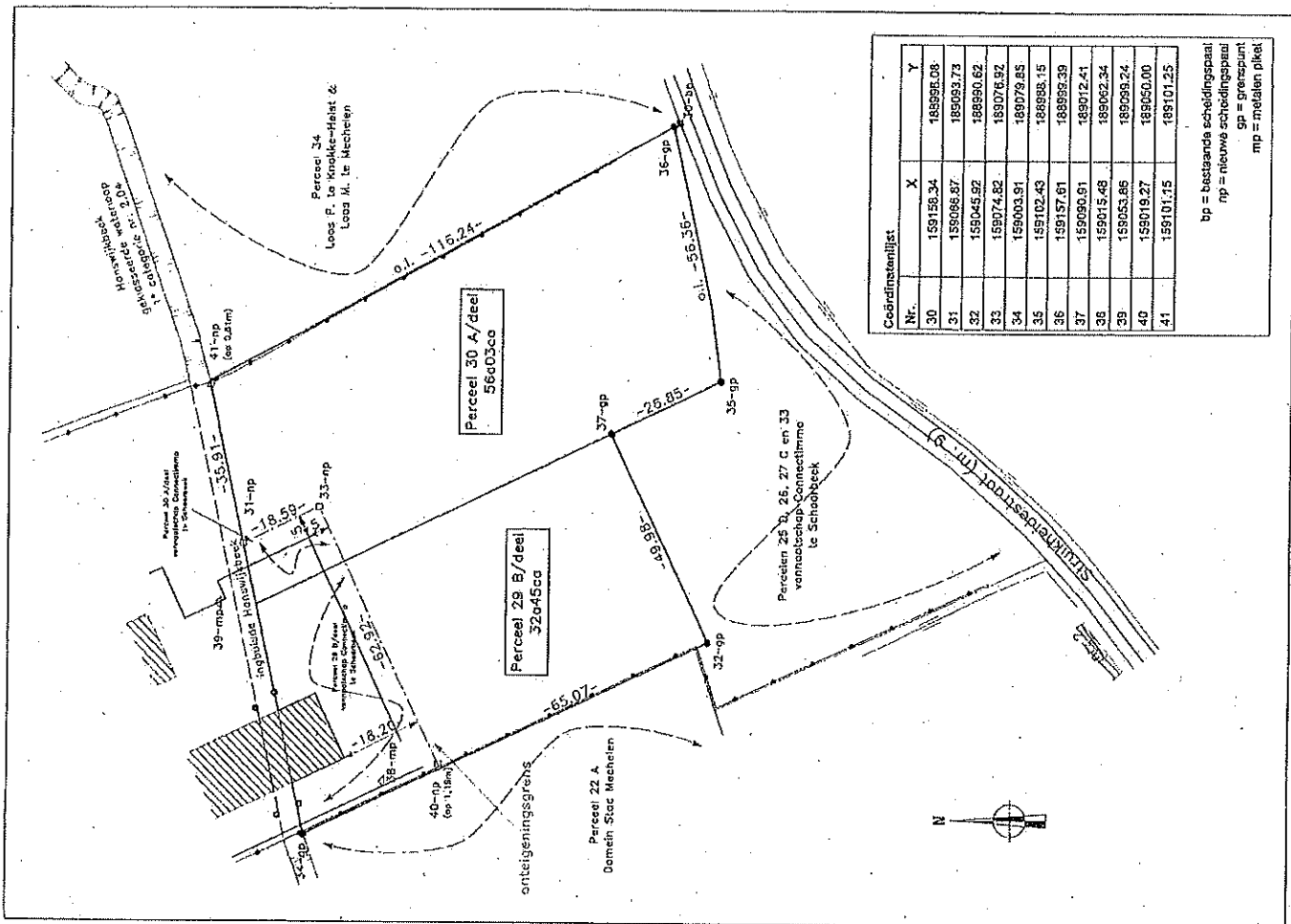
Roland Peeters

Landmeter, ingesloten in de lijst van Landmeters van België met nummer 12017/1999, geboren te LAM 04/03/52

Bruno Mertens

Landmeter, ingesloten in de lijst van Landmeters van België met nummer 12017/1999, geboren te LAM 01/02/52

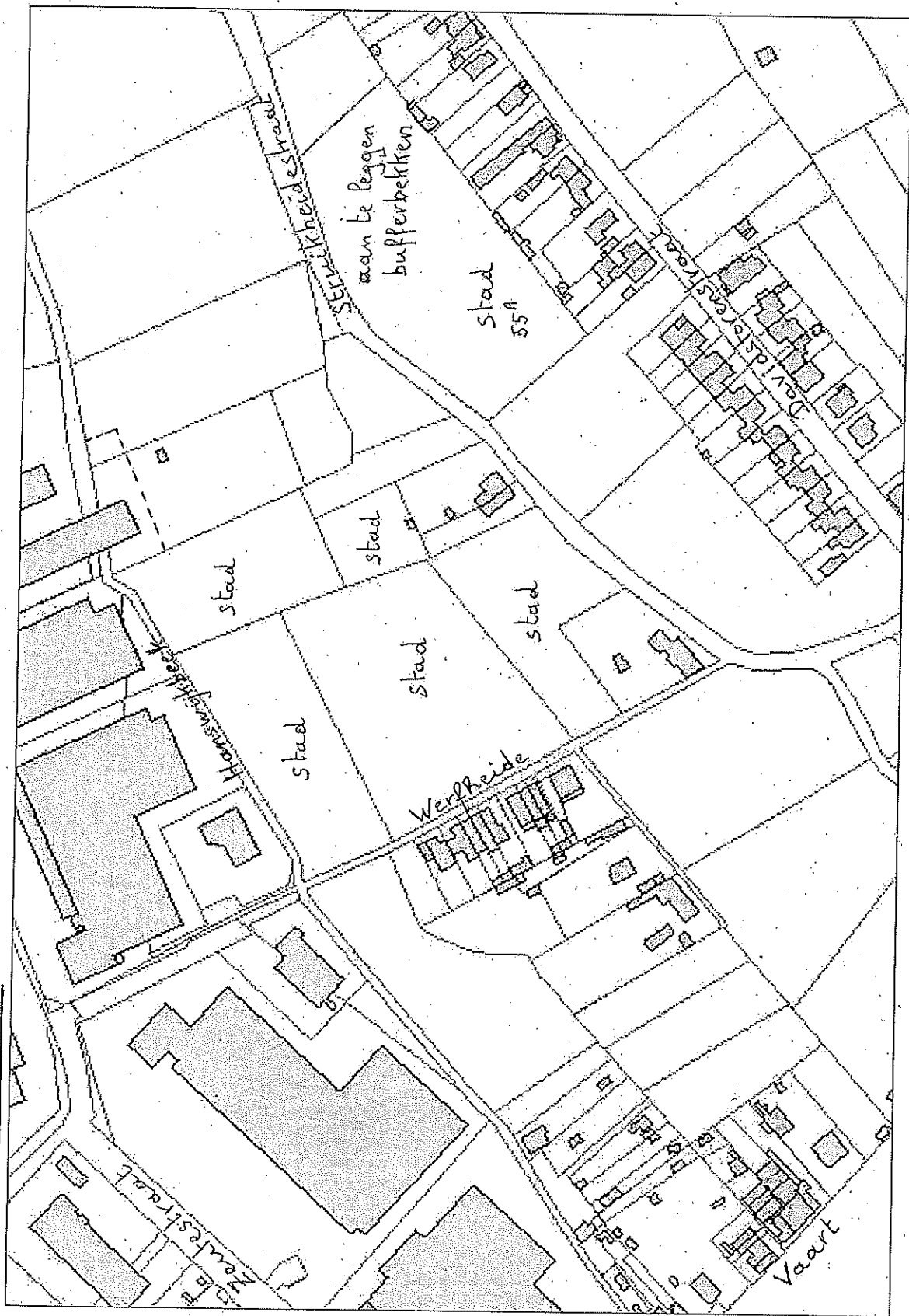
INDEX		GET.	AARD	DEB.NR.	D.	2012.02.34
		DATUM				
A	BME	Opdracht	01/06/2012			
B						
C						
D						
E						
F						
G						
H						
I						
Plannr:				1		
School:				1/1000		
Planoopp.				0,125 m ²		
Cemeteri:						
Bestand:						



Coördinatenlijst		X	Y
Nr.			
30		159158.34	189994.08
31		159066.87	189993.73
32		159043.92	189990.62
33		159074.82	18979.92
34		159003.91	18979.85
35		159102.43	18898.15
36		159157.81	18898.39
37		159090.61	189072.41
38		159015.48	189062.34
39		169053.86	18929.24
40		159019.27	189050.00
41		159101.15	189101.25

bp = bestaande scheidingspaal
np = nieuwe scheidingspaal
gp = grenspunt
mp = metalen pijl

SITUATIEPLAN



aan te kopen gronden (1ha 30a 98 ca)