

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 23 mei 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,  
Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen,  
Kristof Calvo, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon  
Diependaele, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne  
Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**48. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring van de overeenkomst 'Verzaking aan het recht van natrekking – vestiging recht van opstal' met betrekking tot het plaatsen van een luifel aan de inkom van museum Kazerne Dossin.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 04/04/2016: Vlaamse overheid dient dossier in voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met het oog op het bouwen van een stalen luifel van 38,5m<sup>3</sup> ter hoogte van de hoofdingang van het museumgebouw.
- 07/07/2016: Dossier wordt door aanvrager stopgezet.
- Collegevergadering 07/04/2017: agendapunt wordt verdaagd m.b.t. overeenkomst en geeft opdracht om extra advies te vragen aan bouwmeester bOb Van Reeth: Is deze luifel architecturaal verantwoord?
- Collegevergadering 21 april 2017 – punt 41: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

#### **Feiten en context**

Door de verscherpte controles om museum Kazerne Dossin te bezoeken, kunnen grote groepen maar traag het gebouw binnenkomen. Daarom wenst Kazerne Dossin een luifel te voorzien zodat de bezoekers ondertussen niet in de regen buiten moeten wachten.

De stad had er op aangedrongen om de luifel te bevestigen aan de gevel of aan het dak van de inkom (op een 5-tal meter hoogte), maar dat blijkt volgens de architecten niet mogelijk te zijn. De enigste optie volgens de architecten is om te werken met een luifel waarbij steunpalen in het openbaar domein verankerd worden.

De stad wenst niet verantwoordelijk gesteld te worden voor onderhoud, instandhouding en aansprakelijkheid voor de luifel.

Daarom is er een overeenkomst opgesteld. Die overeenkomst houdt in:

- een verzaking van het recht van natrekking;
- een vestiging van een recht van opstal.

De overeenkomst is opgemaakt door de juristen van de Vlaamse overheid en is nagekeken door de afdeling Juridische Zaken.

De overeenkomst wordt voorgelegd.

## Argumentatie

De Vlaamse Gemeenschap is eigenaar van Kazerne Dossin. De Vlaamse Overheid diende een dossier in voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met het oog op het bouwen van een stalen luifel van 38,5m<sup>3</sup> ter hoogte van de hoofdingang van het museumgebouw. De luifel zal worden geplaatst ter hoogte van en gefundeerd in het openbaar domein van de Stad Mechelen. Door het afsteunen via de palen van de luifel op het openbaar domein doet zich in principe een situatie van natrekking voor, overeenkomstig artikel 555 BW.

De verzaking aan dit recht van natrekking door de Stad Mechelen doet een opstalrecht ontstaan in hoofde van de opstalhouder (Vlaamse Gemeenschap) die daardoor een eigendomsrecht verkrijgt op de betrokken constructie van de luifel die de grens met het openbaar domein van de Stad Mechelen overschrijdt en bovendien via steunpalen verankerd is in dit openbaar domein.

De Vlaamse Gemeenschap zal het gebruiksrecht op de luifel overdragen aan de vzw Kazerne Dossin die als Gebruiker de verplichtingen op zich zal nemen overeenkomst artikel 5 (onderhoud en instandhouding) en artikel 6 (aansprakelijkheid) van deze overeenkomst.

De overeenkomst tot het verzaken aan het recht van natrekking en tot vestiging van een recht van opstal alsmede tot vestiging van het gebruiksrecht in hoofde van de Gebruiker, legt de bepalingen, voorwaarden en afspraken vast waaronder de Partijen zich akkoord verklaren.

Die Partijen zijn:

- Stad Mechelen: de Verzaker
- Vlaamse Gemeenschap: de Opstalhouder
- Vzw Kazerne Dossin: de Gebruiker

Aangezien een zakelijk recht wordt overgedragen is de machtiging van de gemeenteraad vereist.

## Besluit:

### Artikel 1

De gemeenteraad keurt de overeenkomst 'Verzaking aan het recht van natrekking – vestiging recht van opstal' met betrekking tot het plaatsen van een luifel aan de inkom van museum Kazerne Dossin goed.

(bijlage)

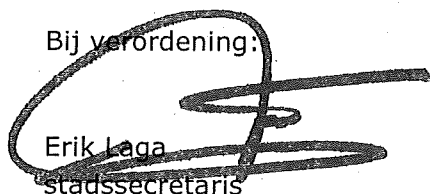
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

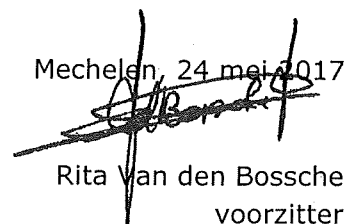
Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 24 mei 2017

  
Rita Van den Bossche  
voorzitter

**Ontwerp OVEREENKOMST VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING –  
VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

TUSSEN: De stad Mechelen, vertegenwoordigd door het college van Burgemeester en Schepenen, waarvoor optreden de heren Bart Somers, burgemeester, Eric Laga, Stadssecretaris, handelend onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad

Hierna genoemd “de Verzaker”

EN: de Vlaamse Gemeenschap vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, bij delegatie, in de persoon van de heer Martin Ruebens, secretaris-generaal van het departement Kanselarij en Bestuur, Boudewijnlaan 30, bus 20, 1000 Brussel, hierna genoemd “de Vlaamse Gemeenschap”

Hierna genoemd “de Opstalhouder”

EN: VZW Kazerne Dossin: Memoriaal, Museum en Documentatiecentrum over Holocaust en Mensenrechten (afgekort “Kazerne Dossin”), vereniging zonder winstoogmerk opgericht overeenkomstig de Wet van 27 juni 1921, vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, Goswin de Stassartstraat 153, 2800 Mechelen

Hierna genoemd “de Gebruiker”

Hierna gezamenlijk “Partijen” genoemd

**WORDT UITEENGEZET HETGEEN VOLGT:**

### Beschrijving van de situatie ter plaatse

De Vlaamse Gemeenschap is eigenaar van het onroerend goed Dossinkazerne gelegen te 2800 Mechelen, Goswin de Stassartstraat 153.

Op 4 april 2016 diende de Vlaamse Overheid, Departement Kanselarij en Bestuur in naam van de Vlaamse Gemeenschap een dossier in voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met het oog op het bouwen van een stalen luifel van 38,5m<sup>3</sup> ter hoogte van de hoofdingang van het museumgebouw.

De luifel zal worden geplaatst ter hoogte van en gefundeerd in het openbaar domein van de Stad Mechelen (nadere toelichting aan de hand van grondplan in bijlage).

Door het afsteunen via de palen van de luifel op het openbaar domein doet zich in principe een situatie van natrekking voor overeenkomstig artikel 555 B.W.

De verzaking aan dit recht van natrekking door de Stad Mechelen doet een opstalrecht ontstaan in hoofde van de opstalhouder (Vlaamse Gemeenschap) die daardoor een eigendomsrecht verkrijgt op de betrokken constructie van de luifel die de grens met het openbaar domein van de Stad Mechelen overschrijdt en bovendien via steunpalen verankerd is in dit openbaar domein.

De Vlaamse Gemeenschap zal het gebruiksrecht op de luifel overdragen aan de VZW Kazerne Dossin die als Gebruiker de verplichtingen op zich zal nemen overeenkomstig artikel 5 en artikel 6 van deze overeenkomst.

Onderhavige overeenkomst tot het verzaken aan het recht van natrekking en tot vestiging van een recht van opstal alsmede tot vestiging van het gebruiksrecht in hoofde van de Gebruiker, legt de bepalingen, voorwaarden en afspraken vast waaronder Partijen zich akkoord verklaren.

## WAARNA WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

### Artikel 1: Voorwerp van de overeenkomst – verzaking recht van natrekking – vestiging opstalrecht

2.1. Het voorwerp van onderhavige overeenkomst is de verzaking door de Stad Mechelen (de Verzaker) aan het natrekkingsrecht op de werken zoals omschreven onder artikel 3 die door de Vlaamse Gemeenschap (de Opstalhouder) boven haar openbaar domein worden uitgevoerd. Hierdoor wordt in hoofde van de opstalhouder een opstalrecht gevestigd onder de bepalingen en voorwaarden in onderhavige overeenkomst uiteengezet.

De Opstalhouder verleent bij onderhavige akte eveneens gebruiksrecht over de luifel aan de VZW Kazerne Dossin, dit als accessorium bij het reeds bestaande gebruiksrecht over het Museumgebouw zelf.

2.2. Tijdens de duur van onderhavige overeenkomst verbindt de Opstalhouder zich ertoe om zijn verantwoordelijkheid als eigenaar van de luifel op zich te nemen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, artikel 4 en artikel 6.

2.3. De gebruiker neemt de verantwoordelijkheden op die voortvloeien uit dit gebruik zoals uiteengezet in artikel 5 en artikel 6.

### Artikel 3: voorwerp van het opstalrecht

Door middel van het opstalrecht wordt aan de opstalhouder het recht verleend om over te gaan tot het bouwen van een stalen luifel van 38,5m<sup>3</sup> ter hoogte van de hoofdingang van het museumgebouw.

De luifel wordt geplaatst ter hoogte van en gefundeerd in het openbaar domein van de Stad Mechelen (nadere toelichting aan de hand van grondplan in bijlage).

#### **Artikel 4: Vergunningen**

4.1. De Opstalhouder moet onder zijn verantwoordelijkheid en op zijn initiatief en kosten de noodzakelijke vergunningen bekomen voor het bouwen en uitbaten van de door hem voorgenomen opstallen zoals bepaald in artikel 1.

4.2. De Opstalhouder zal ten allen tijde de voorschriften van de definitieve uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en de eventuele andere vergunningen naleven.

De Opstalhouder zal geen enkele bouw- of exploitatieactiviteit ondernemen die in strijd is met deze vergunningen of die in strijd zijn met de rechten van eigenaars van naburige eigendommen en hij zal ook geen bouw- en exploitatieactiviteit ondernemen vooraleer de nodige vergunningen zijn verleend.

#### **Artikel 5: onderhoud en instandhouding**

5.1. Met uitsluiting van de Verzaker (Stad Mechelen), staat de VZW Kazerne Dossin als gebruiker ervoor in om de op te richten installatie als opstal ten allen tijde als een goede huisvader in goede staat te bewaren en te onderhouden.

5.2. Alle onderhouds-, klus-, instandhoudings- en herstellingswerken en voorzorgsmaatregelen die noodzakelijk zijn om de op te richten opstallen in een normale staat van werking te houden en om het gebruik van het openbaar domein onder de luifel op een normale manier te laten verlopen, dienen te worden uitgevoerd op initiatief, kosten en uitsluitende verantwoordelijkheid van de Gebruiker, zonder dat er hiervoor enige tussenkomst aan de Verzaker (Stad Mechelen) kan worden gevraagd.

## **Artikel 6: aansprakelijkheid**

6.1. De Stad Mechelen kan nooit aansprakelijk worden gesteld als bewaarder van de luifel die als opstal wordt opgericht op haar openbaar domein. De hoedanigheid van bewaarder met leiding en toezicht wordt uitsluitend waargenomen door de Gebruiker.

6.2. De Gebruiker is integraal verantwoordelijk voor de risico's verbonden aan de exploitatie van zijn activiteit op het terrein en voor alle schade die hieruit zou kunnen voortvloeien.

De Gebruiker erkent bij deze aansprakelijk te zijn, ter algehele ontlasting van de Stad Mechelen, voor alle ongevallen en schade die voorvallen tijdens of door de uitvoering van onderhavige overeenkomst met uitzondering van deze die onder de toepassing vallen van artikel 1386 B.W.

Voor de aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door instorting van het bouwwerk overeenkomstig desbetreffend artikel 1386 B.W. staat de Opstalhouder en hij alleen in, en dit ter algehele ontlasting van de Stad Mechelen.

6.3. De Opstalhouder/Gebruiker verbinden zich ertoe de Stad Mechelen op hun kosten te vrijwaren en schadeloos te stellen inzake door DERDEN ingestelde vorderingen die het gevolg zijn van of voortvloeien uit onderhavige overeenkomst en die onder hun respectievelijke aansprakelijkheid ressorteren.

## **Artikel 7: duur:**

Deze overeenkomst neemt een aanvang vanaf de datum van ondertekening van de authentieke akte.

De verzaking aan het recht van natrekking en het hieruit voortvloeiende opstalrecht wordt verleend voor een duurtijd overeenkomstig de maximumduur van 50 jaar overeenkomstig artikel 4 van de Wet Opstalrecht.

Het gebruiksrecht van de Gebruiker en de hieruit voortvloeiende onderhouds- en herstelverplichtingen alsmede de aansprakelijkheid overeenkomstig artikel 1384 B.W. als bewaarder van de zaak in hoofde van de Gebruiker gelden voor dezelfde duurtijd van 50 jaar.

## **Artikel 8 Authentieke akte: Registratie**

8.1. De Opstalhouder verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van de Stad Mechelen zijn medewerking te verlenen om het recht van opstal te laten verlijden bij authentieke akte.

8.2. De registratie van onderhavige overeenkomst valt ten laste van de Opstalhouder.

8.3. De notariskosten en eventuele zegel-, registratie- en overschrijvingskosten van onderhavige overeenkomst zijn ten laste van de Opstalhouder.

## **Artikel 9 – Beëindiging van rechtswege bij het verstrijken van de duur**

Onderhavige overeenkomst is van bepaalde duur (50 j) en eindigt dus van rechtswege bij het verstrijken van de termijn.

## **Artikel 10 - Gevolgen van de beëindiging van de overeenkomst**

Wanneer de onderhavige overeenkomst van rechtswege een einde neemt zoals voorzien in artikel 9 verbindt de Opstalhouder zich ertoe om de plaats waar de stalen luifel werd gefundeerd in het openbaar domein van de Stad Mechelen volledig in zijn voorgaande toestand te herstellen volgens de regels van de kunst.

## **Artikel 11: Algemene bepalingen**

11.1. Onderhavige overeenkomst maakt de integrale tekst uit van het akkoord tussen Partijen en vervangt of vernietigt alle tussen hen eventuele voorafgaandelijk aangegane mondelinge of schriftelijke verbintenissen.

11.2. Partijen verbinden zichzelf en hun eventuele rechtsopvolgers solidair en ondeelbaar.

11.3. Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst zullen alle kennisgevingen gebeuren op volgend adressen :



- Voor de VZW Kazerne Dossin: Goswin de Stassartstraat 153, 2800 Mechelen
  - Voor de Stad Mechelen: Grote Markt 21, 2800 Mechelen
  - Voor de Vlaamse Gemeenschap:
    - Departement Kancelarij en Bestuur, Boudewijnlaan 30, bus 20, 1000 Brussel (tot 1.11.2017)
    - Departement Kancelarij en Bestuur, Havenlaan 88 niv. 3, 1000 Brussel (vanaf 1.11.2017)
- + afschrift aan: Departement Kancelarij en Bestuur, Team Ondersteuning Vlaamse Regering en Betekeningen, Koolstraat 35, 1000 Brussel

11.4. Elke afwijking van onderhavige overeenkomst moet door Partijen uitdrukkelijk en schriftelijk worden aangegaan.

11.5. Alle betwistingen die voortvloeien uit onderhavige overeenkomst zullen worden voorgelegd aan een Nederlandstalige kamer van de bevoegde rechtbank binnen het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

De Verzaker

De Opstalhouder

De Gebruiker

Martin  
Ruebens  
(Signature)

Digitaal ondertekend door Martin Ruebens (Signature)  
DN: c=BE, cn=Martin Ruebens (Signature), sn=Ruebens, givenName=Martin Jozef, serialNumber=60040322996  
Datum: 2017.03.08 14:43:48 +01'00'

Christophe  
Busch  
(Signature)

Digitaal ondertekend door Christophe Busch (Signature)  
DN: c=BE, cn=Christophe Busch (Signature), sn=Busch, givenName=Christophe Karel, serialNumber=77062302373  
Datum: 2017.03.20 09:45:49 +01'00'

Voor

Voor de

Voor vzw

Stad Mechelen

Vlaamse Gemeenschap

Kazerne Dossin

dd. ....

dd. ....

dd. ....20 maart 2017