

OVEREENKOMST IN FUNCTIE VAN HET OPENLEGGEN VAN DE MELAAN OP DE PERCELEN SINT-KATELIJNESTRAAT 44 EN 46 IN MECHELEN

TUSSEN

De **STAD MECHELEN**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, vertegenwoordigd door de Gemeenteraad, voor wie hier tekenen:

- mevrouw Maxine Willemsen, voorzitter van de Gemeenteraad
- de heer Gert Eraerts, algemeen directeur

EN

DE DIAMANT BV, vertegenwoordigd door Elfi Hermans, met maatschappelijk adres Sint-Katelijnestraat 46 te 2800 Mechelen, KBO nr. 0888.117.251 hierna "DE DIAMANT BV" genoemd.

Beiden "Partijen" en afzonderlijk "Partij" genoemd.

HANDELEND OVER VOLGENDE EIGENDOMMEN

1. Het perceel, gelegen te 2800 Mechelen, de **Kanunnik De Deckerstraat nummer 37**, eigendom van de STAD MECHELEN, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A724z, met volgens kadaster een oppervlakte van 2.503m². Dit perceel betreft momenteel overwegend braakliggende grond, met als invulling een (buurt) parking. (hierna 'Ovamsite').
2. Het perceel gelegen te 2800 Mechelen, **Sint Katelijnestraat 44**, eigendom van de STAD MECHELEN, met het historisch pand gekend onder de naam 'Den Witten Engel', perceel kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A759b, waarvoor de aankoopovereenkomst werd getekend op 29.01.2024. De akte dient op het moment van ondertekening van deze overeenkomst nog te worden verleden. (hierna 'Den Witten Engel')
3. Het perceel gelegen te 2800 Mechelen, **Sint Katelijnestraat 46**, eigendom van DE DIAMANT BV, met hierop het historisch pand 'De Diamant', perceel kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A760a. Het pand wordt, op het moment van ondertekening van deze overeenkomst, gebruikt als kantoor voor Architecten Beeck & Hermans bv. (hierna 'De Diamant')

WORDT IN OVERWEGING GENOMEN WAT VOLGT:

- De STAD MECHELEN zet effectieve stappen om waar mogelijk de historische Vlieten terug open te leggen (het 'Vlietenproject'). De Melaan maakt deel uit van de historische Mechelse Vlietenstructuur en het Vlietenproject. Deze kruiste de Sint-Katelijnestraat ter hoogte van Stadsheimelijkheid om vervolgens over de percelen Sint-Katelijnestraat 44 (Den Witten Engel), 46 (De Diamant) en 48 en het perceel Kanunnik De Deckerstraat 37 (de Ovamsite) richting Aartsbisschoppelijke Tuin te gaan. Heden is dit een ingebuisde en een belangrijk riool in het rioleringsnetwerk van Mechelen.
- Op bovenvermelde percelen is de plaats van de historische bedding van de Melaan onbebouwd, met uitzondering van een aantal bijgebouwen op de percelen Sint-Katelijnestraat 46 en 48.
- Reeds in 2007-2010 startte de STAD MECHELEN gesprekken met de toenmalige eigenaars. Voor het historisch pand De Diamant werden de restauratiewerken alvast afgestemd op het later openleggen van de vliet. De STAD MECHELEN kwam daarbij tussen in de extra renovatiekost (2013).
- De gesprekken tot inname ifv het openleggen van de Melaan zijn in 2023-2024 opnieuw opgestart. Aanleiding was de aankoop van Den Witten Engel door de STAD MECHELEN en de daarop geplande verkoop van de Ovamsite en Den Witten Engel door de STAD MECHELEN, waarbij hier de realisatie van een woonproject wordt beoogd. Deze verkoop en het openleggen van de Melaan zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- Tussen de STAD MECHELEN en DE DIAMANT BV zijn een aantal afspraken gemaakt, die het openleggen van de Melaan op het perceel van De Diamant mogelijk moet maken, waarvan Partijen de uitkomst in deze Overeenkomst willen vastleggen.

OPENLEGGEN VAN DE MELAAN

Art. 1 – De Diamant – ruimte gelegen op de Melaan

Opdat de STAD MECHELEN de nodige werken kan aanvatten voor het openleggen van de Melaan, dit op het perceel De Diamant, dient een inname te gebeuren en bijgebouwen worden gesloopt. Dit resulteert in een verlies van:

- een zijtuinstrook met een oppervlakte van ongeveer 42 m²;
- bijgebouwen met hierin archief; fietsenberging en berging; technische ruimte met CV-ketel, server en zekeringkast; gang/vestiaire met een gezamenlijke oppervlakte van 12,3m²;
- een huidige achteringang naar het pand De Diamant, dit via een bijgebouw.

Art. 2 – Voorwaarden overdracht eigendom De Diamant

DE DIAMANT BV is bereid het deel met zijtuinstrook en bijgebouwen van haar eigendom De Diamant over te dragen aan de STAD MECHELEN en dit voor het openleggen van de Melaan en eventuele aanleg van het naastliggende pad, dit onder voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.1 tot en met 2.8.

2.1 - Sloop bijgebouwen en behoud achteringang

De STAD MECHELEN zal instaan voor de sloop van de bijgebouwen (archief, fietsenberging, berging, technische ruimte, gang/vestiaire). Hierbij worden de vrijkomende gevels van het pand De Diamant in kleur en materiaal afgewerkt volgens de regels van de kunst, aangepast aan huidige toestand buitengevels.

Hierbij verbindt de STAD MECHELEN zich ertoe dat een achteringang tot het pand De Diamant behouden blijft. Deze nieuw te voorziene achteringang zal in overleg met DE DIAMANT BV ofwel worden gericht naar het nieuwe pad aan de opengelegde Melaan, ofwel naar de nieuwe tuin achter het pand De Diamant.

2.2 – Verplaatsen berging en technische ruimte

Het verlies van de bijgebouwen met berging, gang en technische ruimte wordt gecompenseerd met een inname in het aanpalend pand De Witte Engel, minimaal met een gelijke oppervlakte (13m²). De technische installaties (zoals CV-ketel, server en zekeringkast) worden naar de nieuwe berging verplaatst, het tracé van de leidingen wordt aangepast. De ruimte heeft een conforme hoogte. De ruimte is rechtstreeks toegankelijk voor de eigenaar, gebruiker en/of bewoner van het pand De Diamant.

De STAD MECHELEN zal in de betreffende verkoopovereenkomst deze verplichting opleggen aan de koper van het pand Den Witten Engel en de Ovamsite. De exacte locatie binnen het pand wordt later vastgelegd in onderling overleg tussen de STAD MECHELEN, DE DIAMANT BV en de respectievelijke koper.

2.3 – Fietsenstaanplaats

Er wordt voorzien in een fietsenstalplaats voor cliënteel en voor medewerkers van de gebruiker(s) van De Diamant, bij voorkeur gelegen kort bij het pand, dit met toegang voor fietsers naar deze staanplaats en voor voetgangers vanuit deze staanplaats naar De Diamant.

De STAD MECHELEN zal in de betreffende verkoopovereenkomst deze verplichting opleggen aan de koper van het pand Den Witten Engel en de Ovamsite. Het aantal fietsstaanplaatsen en de exacte locatie wordt later vastgelegd in onderling overleg tussen de STAD MECHELEN, DE DIAMANT BV en de respectievelijke koper.

2.4 – Tuin

DE DIAMANT BV behoudt minimaal een bruikbare tuin van ongeveer 20m². Deze tuin kan gelegen zijn zowel in de eventueel resterende braakliggende gronden op het perceel De Diamant, op de door sloop van de bijgebouwen vrijkomende delen op het perceel De Diamant, als in de tuinzone van het perceel Den Witten Engel. Indien niet anders mogelijk, kan worden geopteerd voor een met andere omwonenden gedeelde tuin. Hierbij dient steeds een rechtstreekse voetgangerstoegang vanuit de Ovamsite naar het achterhuis van Den Witten Engel worden behouden.

De STAD MECHELEN zal in de respectievelijk verkoopovereenkomst deze verplichting tevens opleggen aan de koper van het pand Den Witten Engel en de OVAM-site, opdat in overleg aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De exacte locatie wordt later vastgelegd in onderling overleg tussen de STAD MECHELEN, DE DIAMANT BV en de koper van de site.

2.5 – Afvoer regenwater en riool.

De STAD MECHELEN verbindt zich ertoe dat het regenwater en vuil water (RWA en DWA) van het pand De Diamant aangesloten wordt en blijft op het rioleringsstelsel, indien aangewezen rechtstreeks naar de riool in de Sint-Katelijnestraat.

2.6 – Vrijwaren onderhoud gevels en ramen

Bij de inrichting van de opengelegde Melaan en het pad naast deze opengelegde Melaan wordt de nodige ruimte voorzien, opdat de gebruikers van De Diamant langs de buitenzijde het onderhoud van de gevels en ramen van het pand kan blijven verzekeren.

2.7 – Toegang tot het nieuwe pad

De huidige of toekomstige eigenaars en gebruikers van het pand De Diamant verkrijgen een recht van doorgang, voor voetgangers, over het nieuwe pad langs de opengelegde Melaan, dit vanuit de achteringang (zie 2.1.) naar de Sint-Katelijnestraat en omgekeerd.

Indien de STAD MECHELEN het pad enkel een semi-publiek karakter zou geven en het bijgevolg niet opneemt in het openbaar domein, zal dit recht in de vorm van een erfdienstbaarheid worden vastgelegd in de akte van overdracht van de innames op het perceel De Diamant. Als de STAD MECHELEN op het pad een poortje plaatst, heeft DE DIAMANT BV recht op een sleutel of code van het poortje.

2.8 – Uitvoering van de werken

Hogere afspraken gelden vooropgezet dat het agentschap Onroerend Erfgoed zijn akkoord geeft.

De STAD MECHELEN verbindt zich ertoe de werken volgens de regels der kunst te laten uitvoeren. De kwaliteit en de geboden garanties bij de waterdichting van de opengelegde Melaan vormen hierbij een bijzonder aandachtspunt.

Art. 3 – Verwachtingen

STAD MECHELEN engageert zich om de punten in artikel 3.1 tot 3.2 bespreekbaar te maken met de toekomstige eigenaar van het pand Den Witten Engel. Doel is hier een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing te vinden, en dit voordat een omgevingsvergunning voor de restauratie van het pand Den Witten Engel wordt verleend.

3.1 – Geluidsisolatie

DE DIAMANT BV wijst op de slechte geluidisolatie tussen de panden De Diamant en Den Witten Engel. De STAD MECHELEN zal dit probleem bespreekbaar maken bij de koper van het pand Den Witten Engel en de Ovamsite.

3.2 – Breder gebruik van delen van het pand Den Witten Engel

Naast ruimte voor berging en technische installaties (zie art. 2.2), overweegt DE DIAMANT BV het gebruik van een bijkomend deel van het pand De Witte Engel. Dit kan gaan over bv. het gelijkvloers aan de Sint-Katelijnestraat, die dan een handel- of kantoorfunctie zou krijgen.

STAD MECHELEN engageert zich om dit bespreekbaar te maken met de koper van het pand Den Witten Engel en de Ovamsite. Een bredere deelname in het pand betekent dat DE DIAMANT BV een in overleg te bepalen deel zal huren, kopen en/of toetreden tot de koper-coöperatie, en hierbij ook zal instaan voor een af te spreken deel van de restauratiekosten.

Art. 4 – Administratieve lasten

Alle kosten voor de splitsing van het perceel of de percelen, inclusief de opmeting, de akte voor overdracht en de vergunningen voor de werken, dit om de uitvoering van deze overeenkomst mogelijk te maken, zijn ten laste voor de STAD MECHELEN.

De akte van onderlinge overdrachten op het percelen De Diamant en Den Witten Engel bevat minimaal bepalingen over volgende onderwerpen:

- Opmeting van het te splitsen deel van het perceel De Diamant en de overdracht van deze inname naar de STAD MECHELEN
- Gebruik van en toegang tot het door de stad aan te leggen pad langs de opengelegde Melaan (zie art. 2.7)
- Bepalingen rond het gebruik van de fietsenstaanplaats (zie art. 2.3)
- Bepalingen over de nieuwe tuin voor De Diamant (zie art. 2.4), zoals, indien van toepassing, de overdracht van een deel van de tuinstrook van het perceel Den Witten Engel' naar De Diamant of de bepalingen van erfdienstbaarheid bij gebruik van deze zone.
- Overdracht deel pand 'Den Witten Engel' voor de berging en technische ruimte van De Diamant (art. 2.2) en, indien van toepassing, de bepalingen rond de VME.

Art. 5 – Duur overeenkomst

De overeenkomst kan verder worden verfijnd mits akkoord van de Partijen, dit in de vorm van een addendum bij deze overeenkomst.

De overeenkomst loopt vanaf ondertekening en dit tot en met 31.12.2026.

De akte voor de grondoverdrachten kan pas worden verleden nadat de engagementen zoals opgenomen in art. 2 en art. 3 door Partijen verder zijn geconcretiseerd. De akte dient

te zijn verleden alvorens de werken aan de open te leggen Melaan en de sloop van bijgebouwen op het perceel van De Diamant worden opgestart, met uitzondering van eventuele sonderingen en proefboringen.

De overeenkomst eindigt van rechtswege bij het verlijden van de akte over de desbetreffende grondoverdrachten.

HANDTEKENINGEN

Aldus opgesteld te Mechelen op 27 juni 2024 in twee (2) exemplaren, waarvan elke Partij verklaart er een ontvangen te hebben,

Voor de STAD MECHELEN,
Namens de Gemeenteraad

Gert Eeraerts,
Algemeen Directeur



Voor DE DIAMANT BV

Maxine Willemsen
Voorzitter van de gemeenteraad



Elfi Hermans
Bestuurder,

