

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 7 september 2020 - 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, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

46. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring overeenkomst met betrekking tot het gebruiksrecht voor een gedeelte van de Oude Stadsfeestzaal, F. de Merodestraat, aan het Instituut voor Kunst en Ambacht (IKA) Mechelen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 23.06.2015 – punt 39: de gemeenteraad keurt de leidraad voor de marktbevraging tot vervreemding van de Oude Stadsfeestzaal en herbestemming tot stadsbioscoop goed.
- 5.09.2017 – punt 43: de gemeenteraad geeft goedkeuring aan aangepaste kaderovereenkomst en addendum tussen de Stad en Lumière met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 30.09.2019 – punt 29: de gemeenteraad keurt 2^{de} addendum aan kaderovereenkomst met Stadsbioscoop Lumière goed met betrekking tot de definitieve financiering van de (ver)bouwwerkzaamheden van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 13.12.2019: ondertekening erfpachtovereenkomst/akte met Stadsbioscopen Lumière.
- 06.07.2020 : ontvangst akkoord over de overeenkomst per mail van de heer Ruts, directeur IKA.
- Collegebeslissing 24 augustus 2020 – agendapunt 54: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

Op 13 december 2019 werd de notariële akte omtrent de erfpacht tussen de Stad Mechelen en nv Stadsbioscopen Lumière ondertekend. De erfpachtovereenkomst is afgesloten voor een periode van 27 jaar, eindigend op 14 december 2046.

In deze akte zijn feitelijke erfdiensbaarheden, vestiging van erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden opgenomen die een invloed hebben op zowel het aanpalend schoolgebouw als de stadsfeestzaal.

De bijgevoegde overeenkomst tussen de gebruiker, Instituut voor Kunst en Ambacht (IKA) Mechelen, legt het gebruiksrecht van ruimtes zowel op het gelijkvloers als eerste verdieping gelegen in de stadsfeestzaal/bioscoop vast.

Deze erfdiensbaarheden en andere voorwaarden zijn getekend op het splitsingsplan van 7 maart 2020 opgemaakt door landmeter Steven de Smedt. De bijzondere erfdiensbaarheden en voorwaarden omtrent lot 2 zijn opgenomen op het aangepaste plan van 7 februari 2020.

Op 6 juli 2020 liet de heer Ruts, directeur IKA, weten dat hij akkoord gaat met de overeenkomst.

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. verkoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De opgenomen erfdiensbaarheden en voorwaarden worden kosteloos opgenomen in deze overeenkomst, enkel de registratie van deze overeenkomst is ten laste van de Stad.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de overeenkomst goed met betrekking tot het gebruiksrecht voor een gedeelte van de Oude Stadsfeestzaal, F. de Merodestraat 28, aan het Instituut voor Kunst en Ambacht (IKA) Mechelen.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur (of bij zijn afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte te ondertekenen namens de Stad Mechelen.

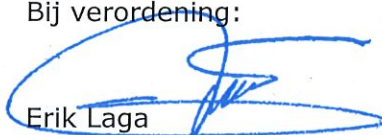
Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 8 september 2020


Fabienne Blavier
voorzitter



OVEREENKOMST GEBRUIKSRECHT
Oude Stadsfeestzaal : Fr. de Merodestraat 28

TUSSEN :

De Stad Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Fabienne Blavier, voorzitter gemeenteraad van de Stad Mechelen, bij toepassing van artikel 281 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en de heer Erik Laga, algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van (datum) en onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad van (datum),

hierna de eigenaar of de Stad Mechelen genoemd

EN :

INSTITUUT VOOR KUNST EN AMBACHT MECHELEN, vertegenwoordigd door de heer Erik Ruts, directeur Instituut voor Kunst en Ambacht, Veemarkt 39, 2800 Mechelen,

Hierna de gebruiker of IKA genoemd

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

Op 13.12.2019 werd de erfpachtovereenkomst tussen de Stad Mechelen en nv Stadsbioscopen Lumière ondertekend. De erfpachtovereenkomst is afgesloten voor een periode van 27 jaar, eindigend op 14.12.2046. In deze overeenkomst zijn feitelijke erfdienstbaarheden, vestiging van erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden opgenomen die een invloed hebben op zowel het aanpalend schoolgebouw als de Stadsfeestzaal.

Deze erfdienstbaarheden en andere voorwaarden zijn getekend op het splitsingsplan van 7.03.2018 opgemaakt door landmeter Steven de Smedt (zie bijlage 1).

De bijzondere erfdienstbaarheden en voorwaarden omtrent lot 2 zijn opgenomen op het aangepast plan van 7.03.2018 (zie bijlage 2).

IS OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Een ruimte gelegen tussen de school en het stadseigendom Fr. de Merodestraat 28 (gekadastraerd 1^{ste} afdeling, sectie B, nummer 355/G).

Deze overeenkomst legt het gebruiksrecht vast van ruimtes (zowel op het gelijkvloers als eerste verdieping) gelegen in de stadsfeestzaal/bioscoop – aangeduid als blauwe zones getekend in lot 2 (zie bijlage 2: aangepast splitsingsplan).

de overeenkomst wordt gesloten onder volgende voorwaarden :

1. Duur

De overeengekomen duurtijd wordt gelijkgesteld aan de duurtijd van de erfpacht, nl. 27 jaar, ingaande op 13/12/2019. De duurtijd kan enkel verlengd worden na onderlinge toestemming tussen de Stad Mechelen en nv Stadsbioscopen Lumière.

2. Feitelijke erfdienstbaarheden

Het splitsingsplan (zie bijlage 1) verduidelijkt volgende erfdienstbaarheden - aangegeven in rood schrift :

- De rioolafvoer van het sanitair van de Stadsfeestzaal (lot 1) zoals vermoedelijk gelegen op het schoolgebouw (lot 3) – (sanitair aangesloten op riolering Instituut voor Kunst en Ambacht);
- De regenafvoer van de naastgelegen eigendommen, thans toebehorend aan het Instituut voor Kunst en Ambacht en de Stadsfeestzaal over de koer op het gelijkvloers van de bergplaats (lot 2);
- Een recht van toegang over het schoolgebouw in het voordeel van de Stadsfeestzaal (lot 1) voor onderhoud van de daken en de regenafvoer.

3. Vestiging erfdienstbaarheid en bijzondere voorwaarden

In de erfpachtovereenkomst van 13.12.2019 tussen de stadsbioscoop Lumière en de Stad Mechelen zijn de volgende bijzondere voorwaarden opgenomen :

- Lumière verbindt zich ertoe de bestaande nooduitgang ter hoogte van het podium, zoals aangegeven als deur 5 op het splitsingsplan, dicht te metsen en deze muur aan weerszijde af te werken, uiterlijk bij het einde van de renovatiewerken van de Stadsfeestzaal.
- Gebruiksrechten voor Instituut van Kunst en Ambacht Mechelen :
 - o Ter bestendiging van de huidige situatie verbindt Lumière zich ertoe in overleg met de Stad Mechelen het bestaande, persoonlijke gebruiksrecht in het voordeel van het IKA te eerbiedigen. De handhaving van dit gebruiksrecht maakt een essentiële voorwaarde uit van de erfpachtovereenkomst van 13.12.2019. Lumière verbindt er zich toe het IKA op de hoogte te stellen van zijn hoedanigheid als erfpachter en de bepalingen van het gebruiksrecht zoals bepaald in bovenvermelde akte.

- Dit punctueel gebruiksrecht heeft betrekking op het deel van het eigendom, zoals aangeduid op het splitsingplan als lot 2 in oranje, zich uitstreckende over het gelijkvloers en de eerste verdieping, is toegestaan aan het Instituut voor Kunst en Ambacht in het kader van haar onderwijsactiviteiten.
- Het gebruiksrecht is toegestaan voor onbepaalde duur of de duur van erfpacht. Dit langdurig gebruiksrecht kan in geen geval aanleiding geven tot een verkrijgende verjaring. Het toegestane gebruiksrecht kan slechts worden gewijzigd of opgezegd worden mits gezamenlijk akkoord van de Lumière en de Stad Mechelen en mits een minimum opzegperiode van 1 jaar, met uitzondering van hetgeen hierna gemeld.
- Na uitvoering van de verbouwingen zal de constructie op het gelijkvloers van lot 2 gevoelig wijzigen, waarna het gebruiksrecht van het IKA zal worden beperkt. Na realisatie van de verbouwingen in de Stadsfeestzaal, worden deze ruimtes beperkt tot de blauw gearceerde zone op het gelijkvloers en de eerste verdieping (zie plan – bijlage 2).
- Gedurende het bestaan van het gebruiksrecht heeft Lumière een recht van doorgang over lot 2, hetgeen het IKA dient te gedogen, dienstig voor het nazicht, onderhoud en de herstelling van de regenafvoer en leidingen en daken van de stadsfeestzaal. Lumière zal zich hiertoe op elk moment, onmiddellijk en zonder tussenkomst van het IKA, toegang mogen verschaffen tot de lokalen van lot 2. Vanaf het ogenblik dat het, na de uitvoering van de geplande verbouwingen, niet langer mogelijk is toegang te nemen via lot 2 zal het IKA Lumière in de mogelijkheid stellen op via een alternatieve doorgang, via de ingang van het schoolgebouw of andere, toegang te nemen tot het gebouw en dak voor alle werkzaamheden voor nazicht, onderhoud en herstelling.
- Lumière verbindt zich ertoe het IKA op de hoogte te stellen van de vorderingen van de verbouwingen en de geplande werkzaamheden, voor zover deze een invloed hebben op haar gebruiksrecht op lot 2, telkens als het IKA hierom verzoekt. Lumière zal het IKA verwittigen wanneer er werken zullen worden uitgevoerd die een risico kunnen inhouden voor de aanwezige goederen en/of personen of die een gevoelige beperking van haar gebruiksrecht op lot 2 kunnen hebben.

De Stad Mechelen verbindt zich ertoe om deze erfdienstbaarheden en voorwaarden te respecteren en toe te zien dat deze zullen worden gerespecteerd.

4. Administratieve voorwaarden

De inhoud van deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd middels één door beide partijen ondertekend exemplaar.

Alle kosten verbonden aan deze overeenkomst zijn ten laste van de Stad Mechelen. De Stad Mechelen bezorgt een geregistreerd exemplaar van deze overeenkomst aan het Gemeenschapsonderwijs.

Elk geschil omtrent onderhavige overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen.

In drievoud opgemaakt met één exemplaar voor de registratie, te Mechelen op

Gelezen en goedgekeurd







Namens de gebruiker
IKA Mechelen

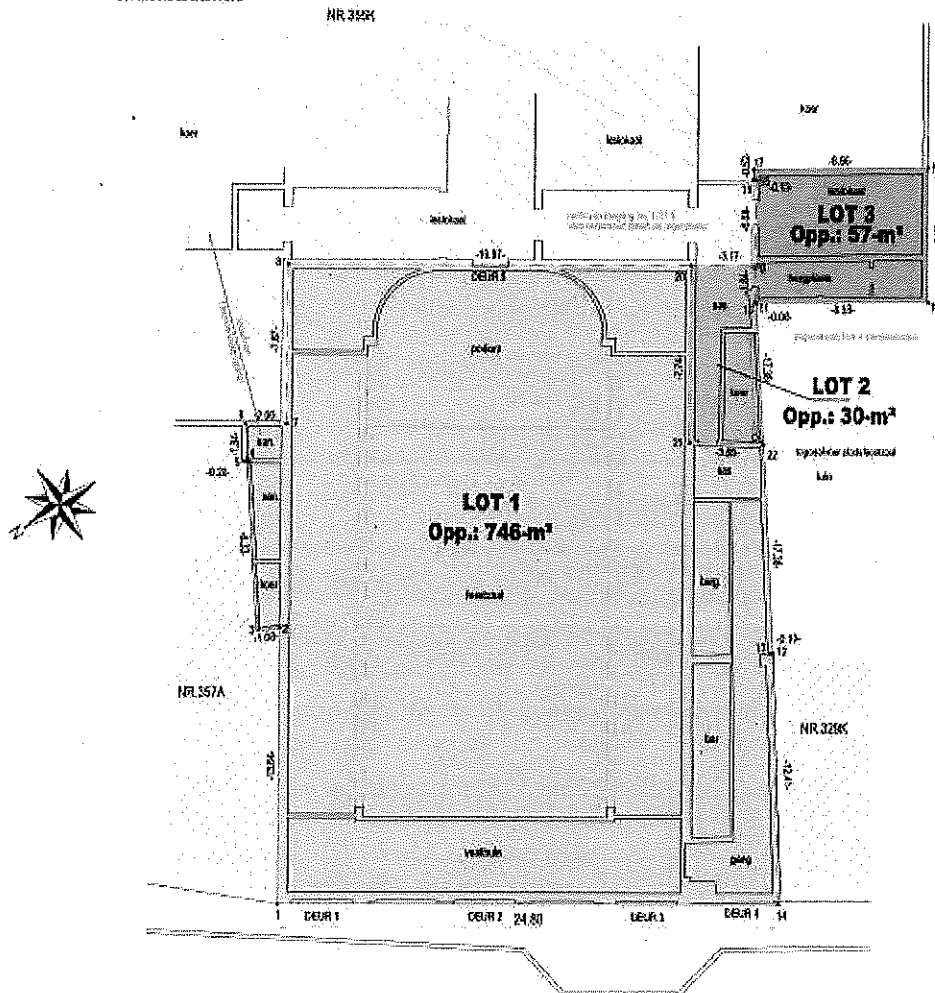
Namens de lastgever
De Stad Mechelen

Erik Ruts
Directeur

Erik Laga Fabienne Blavier
Algemeen directeur Voorzitter gemeenteraad

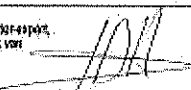
Bijlage 1 : splitsingsplan van 7.03.2018 opgemaakt door landmeter Steven De Smedt

-  LOT 1 - foestzaal - afdeling 1, sectie B, deel nr.355G - opp. 7a 46ca
-  LOT 2 - bergplaats - afdeling 1, sectie B, deel nr.355G - opp. 30ca
-  LOT 3 - schoolgebouw - afdeling 1, sectie B, deel nr.355G - opp. 57ca
-  perceelsgrens
-  as gemene muur
-  erfdiensbaarheid









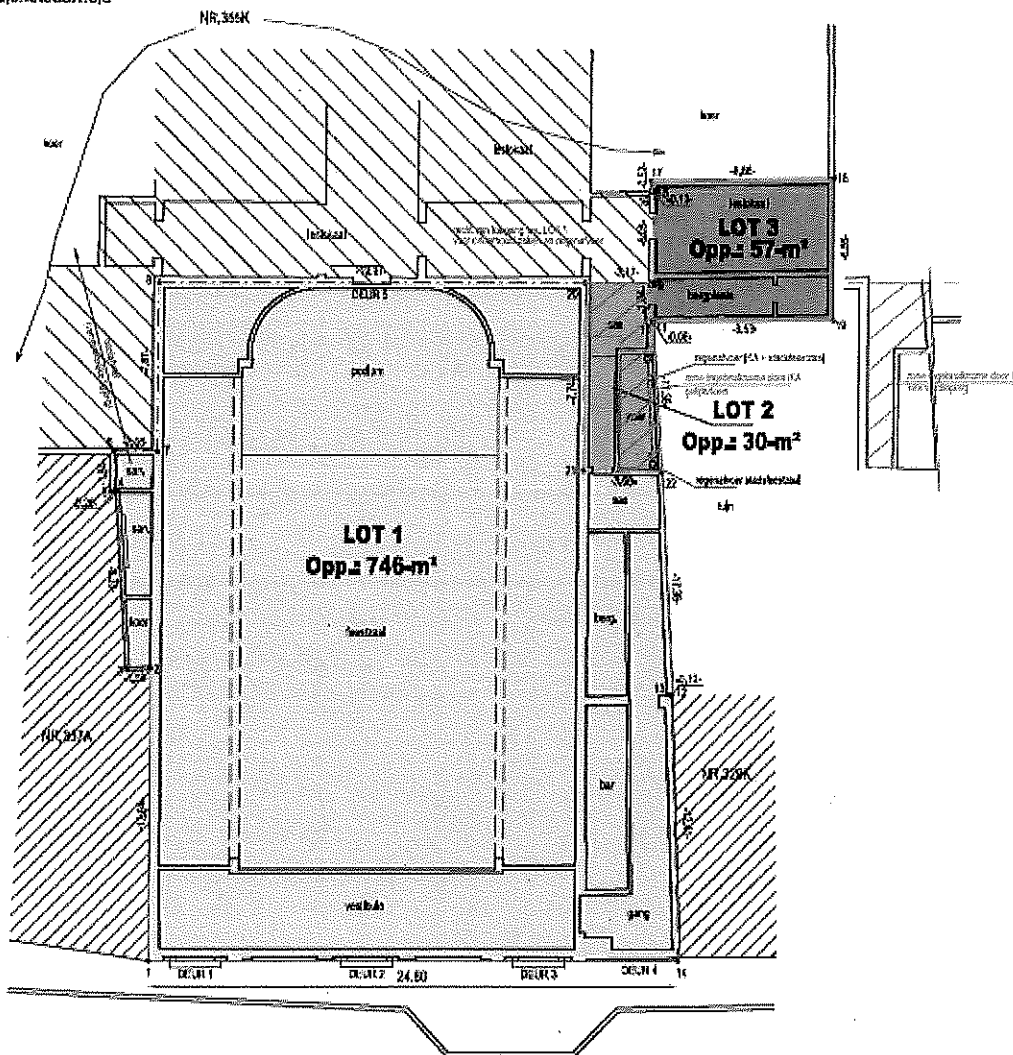
FREDERIK DE MERODESTRAAT

NR	X	Y	bedrijfsnaam
1	119.45	28.00	bedrijfsnaam
2	119.50	18.64	as perceel muur
3	119.42	18.66	as perceel muur
4	119.49	18.70	as perceel muur
5	119.16	18.87	as perceel muur
6	119.21	18.91	as perceel muur
7	119.27	18.78	as perceel muur
8	119.28	18.56	as perceel muur
9	119.43	18.75	as perceel muur
10	119.08	18.76	bedrijfsnaam
11	119.51	18.41	bedrijfsnaam
12	119.41	18.41	as perceel muur
13	119.41	18.41	as perceel muur
14	119.35	18.06	as perceel muur
15	119.41	18.41	as perceel muur
16	119.29	18.41	bedrijfsnaam
17	119.29	18.35	bedrijfsnaam
18	119.44	18.41	bedrijfsnaam
19	119.45	18.41	bedrijfsnaam
20	119.28	18.56	as perceel muur
21	119.21	18.87	as perceel muur
22	119.40	18.75	as perceel muur

Landmeetkantoor Steven De Smedt Berger/Dier k.v.b.a. Mechelseweg 186 - 1880 Kapelle op den Bos tel. 015/71.32.58 fax. 015/71.40.87 e-mail: steven.dosmedt@skynet.be		TOPOGRAFIE EN EXPERTISE	
STAD MECHELEN - FR. DE MERODESTRAAT 28			
Afdeling 1, sectie B, nr. 355G		wordt verklaard over de de onderstaande landmeter-expertise bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel	
SPLITSINGSPLAN Perceelnummer(s) nr: 12325/10333		 G.L. De Smedt landmeter-expert LAN042684	
12325	07-03-2018	dcaz. 01467	

Bijlage 2 : aangepast splitsingsplan – blauw gearceerde gedeelte in lot 2

-  LOT 1 - feestzaal - afdeling 1, sectie B, deel nr.355G - opp. 7a 46ca
-  LOT 2 - bergplaats - afdeling 1, sectie B, deel nr.355G - opp. 30ca
-  LOT 3 - schoolgebouw - afdeling 1, sectie B, deel nr.355G - opp. 57ca
-  perceelsgrens
-  as gemene muur
-  erfdienstbaarheid



FREDERIK DE MERODESTRAAT

Coördinaten			
nr	X	Y	naam
1	176,45	189,89	in bergplaats
2	176,50	179,84	as gemeene muur
3	176,42	179,85	as gemeene muur
4	177,89	182,87	as gemeene muur
5	177,89	182,87	as gemeene muur
6	177,71	183,74	as gemeene muur
7	176,27	183,23	as gemeene muur
8	176,20	182,87	as gemeene muur
9	182,32	182,89	as gemeene muur
10	182,32	182,29	as gemeene muur
11	223,20	189,29	in bergplaats
12	223,81	179,41	in bergplaats
13	223,83	178,41	as gemeene muur
14	224,25	188,80	as gemeene muur
15	223,91	204,83	as gemeene muur
16	223,79	204,83	in bergplaats
17	223,72	202,21	in bergplaats
18	215,45	202,43	in bergplaats
19	215,45	186,82	in bergplaats
20	189,75	182,29	as gemeene muur
21	189,72	184,23	as gemeene muur
22	223,41	189,29	as gemeene muur

Landmeetkantoor Steven De Smedt
 Burgerlijke werkdagen
 Mochelesweg 186 - 1880 Kapelle op den Bos
 tel. 016/71.32.58 fax. 016/71.40.07
 e-mail steven.desmedt@skynet.be

TOPOGRAFIE EN EXPERTISE

STAD MECHELEN - FR. DE MERODESTRAAT 28

Afdeling 1, sectie B, nr. 355G

SPLITSINGSPLAN

erfdienstbaarheid door de ondergetekende landmeter-expert, bevestigd door de Raad van de eerste Aardrijksdienst te Brussel

St. De Smedt
landmeter-expert LAWH0534

1/200	07/01/2016	doss. 03467
-------	------------	-------------