

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 26 juni 2018 - Openbare zitting**

**Aanwezig:**

Christiaan Backx, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen  
Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans  
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne  
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid  
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,  
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon  
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,  
Kerstin Hopf, Wesley Doms, Anne Delvoye, Indrani Muyltermans,  
gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**24. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring aan de overeenkomst tussen de stad enerzijds en Allaer en Verelst anderzijds aangaande het tijdelijk gebruik van een perceel stadsgrond aan de Sint-Katelijnestraat/ Kanunnik De Deckerstraat.**

---

De beslissing wordt genomen met 31 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Anne Delvoye) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyltermans).

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 25.09.2015: Bespreking van het project Sint-Katelijnestraat (project NV Telerac) in de Bouwcommissie (verslag 30.10.2015).
- College 13.11.2015: beslist om voor de 6 parkeerplaatsen deels op de site OVAM via een juridische constructie te laten verankeren dat deze plaatsen in een latere fase gekoppeld blijven aan het project in de Sint-Katelijnestraat (perceel gelegen tussen nrs. 36b en 44), en dat het voorzien op deze plaats een tijdelijk verhaal is totdat de vliet wordt opengelegd en/of OVAM wordt ontwikkeld.
- College 17.06.2016: neemt kennis van het ontwerp van overeenkomst betreffende de parkeerplaatsen in het woonproject Sint-Katelijnestraat en keurt de overeenkomst goed, mits ze juridisch sluitend is: tijdelijk recht, geen eigendomsoverdracht, geen erfdiensbaarheid, ... De vergoeding wordt bepaald op 25 euro/maand/plaats + 10 euro/maand/plaats toegangsrecht.
- 23.09.2016: De Bouwcommissie adviseert het college om aan juridische zaken opdracht te geven om te onderzoeken of het mogelijk is om voor alle aanpalende eigenaars een recht van voorkoop op te maken voor het behoud van de huidige plaatsen wanneer een toekomstige ondergrondse parking zou worden gerealiseerd.
- College 30.09.2016: neemt kennis van het verslag van de bouwcommissie (vergadering 23.09.2016) en geeft opdracht aan juridische zaken de mogelijkheid van een voorkooprecht te onderzoeken.
- College 25.11.2016:

- Handhaaft het ontwerp van overeenkomst met de NV Telerac, zoals voorgelegd aan het college op 10.06.2016.
- Verbindt zich om met Indigo te onderhandelen voor de inname van 6 parkeerplaatsen op de parking OVAM-site en een huurovereenkomst met de NV Telerac af te sluiten, indien de vliet wordt opengelegd en er een (aanzienlijk) tijdsverloop is tot de realisatie van het project op de parking OVAM-site.
- Neemt de principiële beslissing om bij de verwezenlijking van een project op de parking OVAM-site met een ondergrondse parking met twee lagen, één laag te voorzien voor de aanpalenden/ buurtbewoners.
- Besluit om voor de verkoop van de parkeerplaatsen een procedure analoog aan deze van het stadsvernieuwingsproject Tinelsite te volgen, inclusief de opmaak van een nota verkoopstrategie en –volgorde.

Er volgen nog enkele besprekingen en vervolgens wordt het bouwdoossier verder afgewerkt.

- 16.02.2018: het college:
  - Neemt kennis dat N.V. Telerac, eigenaar van de bouwgrond in de Sint-Katelijnestraat tussen 36b en 44, opstalrecht verleent aan Verelst Projectontwikkeling N.V.
  - Neemt kennis van het feit dat het plan dat bij de oorspronkelijke overeenkomst tussen de stad en N.V. Telerac voor de inname van stadsgrond voor de realisatie van het nieuwbouwproject in de Sint-Katelijnestraat niet strookte met de werkelijke situatie.
  - Besluit zijn beslissingen inzake dit dossier (collegebesluiten van. 17.06.2016 – nr. 93 en dd. 25.11.2016 – nr. 76) gedeeltelijk in, meer bepaald de beslissingen die betrekking hebben op de gebruiksovereenkomst.
  - Gaat principieel akkoord met het nieuwe ontwerp en de voorgestelde vergoeding, zijnde € 60,50/staanplaats/maand (inclusief BTW) + € 60,50/maand voor het gebruik van een perceel stadsgrond dat als buitenruimte zal worden ingericht.
  - Geeft opdracht aan de betrokken diensten, zijnde Bouwdienst, Juridische Zaken, Openbaar Domein en Vastgoedbeleid om deze beslissing aan de tegenpartij over te maken, alsook de nieuwe overeenkomst. Na ondertekening zal dit contract voor goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- Het contract wordt aangepast en door alle partijen nagekeken.
- 31.05.2018: e-mail van contact de heer Van Beersel, Algemeen Directeur bij Projectontwikkeling Verelst met de melding dat men akkoord gaat met de aangepaste versie.
- College 15.06.2018 – punt 37: verwijst voor goedkeuring naar de gemeenteraad de overeenkomst tussen de stad enerzijds en mevrouw Dina Allaer en N.V. Verelst Projectontwikkeling anderzijds waarmee de stad aan mevrouw Allaer en N.V. Verelst Projectontwikkeling een gebruiksrecht geeft op volgende percelen stadsgrond:
  - Stad Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceel 758/G groot 110,8 m<sup>2</sup> – in groen gearceerd aangeduid op het bijgevoegd plan dd. 02.02.2018.
  - Stad Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, 41,4 m<sup>2</sup> van perceel 724/Z – in blauw aangeduid op het bijgevoegd plan dd. 02.02.2018.

## Feiten en context

Het project in de Sint-Katelijnestraat betreft het bouwen van een meergezinswoning (6 entiteiten). Het bleek technisch onmogelijk om een ondergrondse parking te voorzien die ontsloten wordt vanuit de Sint-Katelijnestraat.

Op basis van de collegebeslissing dd. 13.11.2015 en na besprekingen en het indienen van plannen besloot het college op 17 juni en 25 november 2016 de overeenkomst tussen de stad en de N.V. Telerac, eigenaar van het te bebouwen perceel in de Sint-Katelijnestraat, goed te keuren.

In de overeenkomst werd, naast de vergoeding, het volgende bepaald:

- ten voordele van de NV Telerac wordt een tijdelijk gebruiksrecht voorzien met daaraan gekoppeld een toegangsrecht over de parking van de OVAM-site;
- het gebruiksrecht brengt geen eigendomsoverdracht met zich mee;
- het toegangsrecht kan niet beschouwd worden als de vestiging van een erfdienstbaarheid recht van overgang;
- het gebruiks- en toegangsrecht nemen een einde wanneer de vliet wordt opengelegd en/of de OVAM-site worden ontwikkeld;
- bij beëindiging van het gebruiksrecht dient de NV Telerac te voorzien in parkeerplaatsen overeenkomstig hoofdstuk 5 van de stedenbouwkundige verordening;
- de NV Telerac dient het gebruiks- en toegangsrecht op te laten nemen in de verkoopaktes van de op te richten woonentiteiten;

- de NV Telerac blijft hoofdelijk gehouden aan de bepalingen van de overeenkomst.

De huidige OVAM-parking omvat een 60-tal parkeerplaatsen, waarvan er 6 parkeerplaatsen voorbehouden zijn tegen een huurprijs van 60,50 euro (college 17.02.2012) en de overige parkeerplaatsen zijn opgenomen in het parkeerbeleidsplan en worden openbaar gebruikt (betalend parkeerregime, max. 2 uur + bewonersparkeren).

Het project (woonontwikkeling) dat met een ondergrondse parking (met 2 lagen waarvan 1 voorzien voor buurtbewoners) voorzien was op de parking OVAM-site werd in 2013 door het college on hold gezet.

Naar aanleiding van de e-mails begin januari 2018 van Verelst Projectontwikkeling blijkt dat de eigendomsstructuur van de grond waarop het project zou worden gerealiseerd enigszins gewijzigd is:

- Eigenaar grond: Dinna Allaer, Sint-Katelijnestraat 26, 2800 Mechelen (zij is de echtgenote van Wilfried Samyn, en gedelegeerd bestuurder Telerac NV).
- Opstalrecht op de gronden en dus eigenaar van de toekomstige opstallen: Verelst Projectontwikkeling NV, Mechelsesteenweg 35 (heden door middel van onderhandse overeenkomst met de grondeigenaar, wordt authentiek bij afleveren van de vergunning).

De vergunning werd aangevraagd op naam van Verelst Projectontwikkeling NV. De rechten (en plichten) inzake het akkoord omtrent het parkeren komen dus zowel de grondeigenaar als de opstalhouder ten gunste/laste en dienen overdraagbaar te zijn naar toekomstige kopers van zowel de grond als de opstallen.

De betrokken stadsdiensten spraken af dat Vastgoedbeleid de overeenkomst aan de nieuwe eigendomssituatie zou aanpassen. Het plan waarop dmvA-architecten de inname van de stad grond had getekend, strookte echter niet met de werkelijke toestand: er werd geen kleine strook van de aanpalende stad grond ingenomen maar een veel grotere oppervlakte → in het totaal 152,2 m<sup>2</sup> in plaats van 41,4 m<sup>2</sup>. Bovendien zal een deeltje van de inname niet dienen om het parkeerprobleem op te lossen maar om een buitenruimte voor de wooneenheid op het gelijkvloers te creëren.

De stadsdiensten nodigde David Driessen uit (onderhoud op 2 februari 2018) waarna het architectenbureau een gecorrigeerd meetplan aan de stad bezorgde.

Naar aanleiding hiervan besloot het college in zitting van 16 februari 2018 om de overeenkomst aan te passen. Deze nieuwe versie wordt nu aan de gemeenteraad voor goedkeuring voorgelegd.

### **Juridische grond**

- Artikel 57 §3 Gemeentedecreet: Bevoegdheid van het college voor daden van beheer van gemeentelijke eigendommen.

### **Argumentatie**

Na de collegebeslissing van 16 februari jl. maakte de dienst Vastgoedbeleid het aangepast contract over aan de heer Van Beersel (Verelst) die het op zijn beurt aan mevrouw Dinaer bezorgde. Alle partijen zijn nu akkoord met deze aangepaste versie. De gemeenteraad moet deze nog goedkeuren.

### **Financiële gevolgen**

Met een vergoeding van € 60,50/maand/staanplaats + hetzelfde tarief voor het perceel dat niet als parking zal worden ingericht betekent dit een ontvangst van € 423,50/maand.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de overeenkomst tussen de stad enerzijds en Allaer en Verelst anderzijds aangaande het tijdelijk gebruik van een perceel stad grond aan de Sint-Katelijnestraat/ Kanunnik De Deckerstraat voor goedkeuring naar de gemeenteraad.

Belangrijkste bepalingen:

- De Stad verleent aan Allaer en Verelst een tijdelijk gebruiksrecht met daaraan gekoppeld een toegangsrecht over de parking van de OVAM-site, op volgende percelen stadsgrond:
  - Stad Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceel 758/G groot 110,8 m<sup>2</sup> – in groen gearceerd aangeduid op het plan dd. 02.02.2018.
  - Stad Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, 41,4 m<sup>2</sup> van perceel 724/Z – in blauw aangeduid op het plan dd. 02.02.2018.
- Vergoeding: € 60,50/staanplaats/maand (inclusief BTW) + € 60,50/maand voor het gebruik van het perceel dat als buitenruimte zal worden ingericht.
- Het toegangsrecht kan niet beschouwd worden als de vestiging van een erfdiensbaarheid recht van overgang;
- Het gebruiks- en toegangsrecht nemen een einde wanneer de vliet wordt opengelegd en/of de OVAM-site worden ontwikkeld;
- Bij beëindiging van het gebruiksrecht dienen Allaer en Verelst te voorzien in parkeerplaatsen overeenkomstig hoofdstuk 5 van de stedenbouwkundige verordening, echter rekening houdende met de collegebeslissing van 25.11.2016 met engagementen naar de buurt toe inzake parkeren (voorafgaandelijke uitzetting in het contract);
- Allaer en Verelst dienen het gebruiks- en toegangsrecht op te laten nemen in de verkoopaktes van de op te richten woonentiteiten;
- Allaer en Verelst blijven hoofdelijk gehouden aan de bepalingen van de overeenkomst;
- Na het openleggen van de vliet wordt aan de aanpalende eigenaars ofwel gebruiksrecht, ofwel voorkooprecht gegeven van het resterend perceel stadsgrond. De stad moet echter steeds toegang hebben om onderhoudswerken aan de vliet te kunnen uitvoeren.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 28 juni 2018

  
Christiaan Backx  
voorzitter

## OVEREENKOMST

Tussen

De **STAD MECHELEN**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, waarvoor optreden de heren Bart SOMERS, Burgemeester, en Erik LAGA, stadssecretaris, hierna de "Stad" genoemd, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, enerzijds,

En

Mevrouw **Dina ALLAER**, wonende te Sint-Katelijnestraat 26, 2800 Mechelen, hierna Allaer en/of grondeigenaar genoemd, anderzijds,

En

De **NV VERELST PROJECTONTWIKKELING**, ondernemingsnummer 0640.872.466, met zetel te 2840 Rumst, Mechelsesteenweg 35, vertegenwoordigd door haar bestuurder BVBA BAU STUDIO, met zetel te 1980 Zemst, Jagers-te-Voetlaan 12a, op haar beurt vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, Dhr. Michaël Van Beersel., hierna "Verelst" en/of opstalhouder genoemd, anderzijds,

### **VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

Dina Allaer is eigenares van het perceel grond, gelegen tussen Sint-Katelijnestraat 36 b en 44, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nummer 758/F. Volgens een onderhandse overeenkomst, ondertekend op 13/02/2017, kwamen mevrouw Allaer en Verelst overeen dat de grondeigenaar het opstalrecht zal verlenen aan Verelst op vernoemde grond. Na aflevering van de omgevingsvergunning zullen beide partijen dit engagement door middel van een notariële akte tegenstelbaar tegenover derden maken.

Overwegende dat Allaer en Verelst in de Sint-Katelijnestraat op voormeld perceel tussen nrs. 36b en 44 een project met meerdere woonentiteiten wensen te realiseren;

Gelet op het verslag van de Bouwcommissie dd. 25.09.2015;

Gelet op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 25.11.2016:

- Het college verbindt zich om met Indigo te onderhandelen voor de inname van zes parkeerplaatsen op de parking OVAM-site en een huurovereenkomst met de N.V. Telerac (voormalig eigenaar van perceel 758/F – nu mevrouw Dian Allaer) af te sluiten, indien de vliet wordt opgelegelegd en er een (aanzienlijk) tijdsverloop is tot de realisatie van het project op de parking OVAM-site;
- Het college neemt de principiële beslissing om bij de verwezenlijking van een project op de parking OVAM-site met een ondergrondse parking met twee lagen, één laag te voorzien voor de aanpalenden/huurbewoners.
- Het college besluit om voor de verkoop van de parkeerplaatsen een procedure analoog aan deze van het stadsvernieuwingsproject Tinelsite te volgen, inclusief de opmaak van een nota verkoopstrategie en –volgorde.

Three blue ink signatures are present at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'B', the second is a more complex scribble, and the third is a signature that appears to be 'Dina Allaer'. Below the signatures is the page number '1'.

Gelet op de stedelijke stedenbouwkundige verordening (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 02.04.2015 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 15.04.2015), meer bepaald hoofdstuk 5: Aanleg van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg;

Gelet op het stedelijk reglement betreffende de indirecte belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen (goedgekeurd door de gemeenteraad op 16.12.2014);

**WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

**Art. 1** – De Stad verleent aan Allaer en Verelst een gebruiksrecht op volgende percelen grond, eigendom van de Stad:

- Stad Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceel 758/G groot 110,8 m<sup>2</sup> – in groen gearceerd aangeduid op het bijgevoegd plan dd. 02.02.2018.
- Stad Mechelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, 41,4 m<sup>2</sup> van perceel 724/Z – in blauw aangeduid op het bijgevoegd plan dd. 02.02.2018.

Deze rechten kunnen nooit en in geen enkele zin als een vorm van eigendomsoverdracht beschouwd worden.

**Art. 2** – Het perceel grond waarvoor het gebruiksrecht wordt toegekend is hoofdzakelijk bestemd voor de 6 parkeerplaatsen en het voorzien van een open groene ruimte, zoals aangeduid op het bijgevoegd plan. Allaer/Verelst staan volledig in voor de aanleg en het onderhoud van deze parkeerplaatsen en groene ruimte.

**Art. 3** – Het gebruiksrecht gaat in op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning voor de realisatie van het nieuwbouwproject – Sint-Katelijnestraat, het perceelsnummer 758/F. Het gebruiksrecht is precair en tijdelijk en neemt een einde wanneer de vliet wordt opegelegd en/of de OVAM-site wordt ontwikkeld. De Stad zal Allaer en Verelst per aangetekende brief in kennis stellen zodra er een definitieve beslissing inzake de herbestemming van deze stadsgrond zal zijn genomen. Met deze brief zullen Allaer en Verelst ook ingelicht worden wanneer de in gebruik gegeven stadsgrond opnieuw volledig vrij ter beschikking van de Stad moet zijn.

**Art. 4** – De Stad verleent aan Allaer/Verelst voor de duur van het gebruiksrecht de toegang tot de parkeerplaatsen via de parking Kannunik De Deckerstraat. Deze toelating kan in geen geval beschouwd worden als de vestiging van een erfdienstbaarheid recht van overgang.

**Art. 5** – Allaer en/of Verelst betalen/betaalt aan de stad voor het gebruiksrecht een vergoeding van zestig euro en vijftig cent (€ 60,50) per staanplaats per maand (inclusief BTW) en zestig euro en vijftig cent (€ 60,50) per maand voor het gebruik van het perceel stadsgrond dat als buitenruimte zal worden ingericht. De betaling dient te gebeuren vóór de vijfde van iedere maand, op rekening van de stad, rekeningnummer BE47 0910001021 80, met de vermelding “vergoeding gebruik stadsgrond St. Katelijnestraat”.

**Art. 6** - Bij beëindiging van het gebruiksrecht kunnen Allaer/Verelst geen aanspraak maken op enige vergoeding van welke aard ook lastens de stad.

 Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a simple 'B'. The second is a more complex, stylized signature. The third is a signature that appears to be 'A' with a long horizontal stroke extending to the right.

**Art. 7** – Allaer en Verelst verbinden zich het preciaire gebruiks- en toegangsrecht op te laten nemen in de verkoopaktes van op te richten woongelegenheden op het perceel tussen nrs. 36b en 44 Sint-Katelijnestraat te Mechelen.

**Art. 8** - De Stad staat aan Allaer en Verelst toe om het gebruiksrecht en de toegangsrecht over te dragen aan de eigenaars/huurders van de op te richten woongelegenheden op het perceel tussen nrs. 36b en 44 Sint-Katelijnestraat te Mechelen. Allaer en Verelst blijven evenwel hoofdelijk gehouden aan de bepalingen van deze overeenkomst.

**Art. 9** - Bij beëindiging van het gebruiksrecht bepaald in art. 1 in deze overeenkomst dienen Allaer en Verelst te voorzien in parkeerplaatsen overeenkomstig hoofdstuk 5 van de stedenbouwkundige verordening, of latere wijzigingen. Zo niet, zal toepassing gemaakt worden van de indirecte belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen. Echter wordt wel verwezen naar de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 25.11.2016 (zie voorafgaandelijke uiteenzetting – bladzijde 1)

**Art. 10** – Nadat de werken voor het openleggen van de vliet zullen beëindigd zijn wordt aan de aanpalende eigenaars en/of Vereniging van Mede-eigenaars ofwel gebruiksrecht, ofwel voorkooprecht gegeven van het resterend perceel stadgrond, tussen de open gelegde vliet en hun/haar eigendom. De vergoeding voor dit gebruik of de verkoopprijs zal desgevallend bepaald worden op basis van een recent schattingsverslag. De stad moet echter steeds toegang hebben om, indien nodig, onderhoudswerken aan de vliet te kunnen uitvoeren.

**Art. 11** – Voor geschillen die niet in der minne kunnen geregeld worden zijn uitsluitend de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen bevoegd.


Opgemaakt te Mechelen, op 06/06/2018 in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen en waarvan één exemplaar bestemd is voor registratie.

Voor de Stad Mechelen

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:


Bij verordening,

  
Erik LAGA  
Stadssecretaris

  
Bart SOMERS  
Burgemeester

Voor NV Verelst Projectontwikkeling,

  
Dina ALLAER

  
Michael Van Beersel (voor BAU Studio bvba)  
Bestuurder

Bijlage: plan dd. 02/02/2018 van dmvA architecten met aanduiding gebruiksrecht.