

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 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, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, 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

21. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring ontwerpakte houdende verlegging van de erfdienstbaarheid van doorgang inzake het project nOna in de Begijnenstraat te Mechelen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 30.03.2006: Gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de aankoop door de stad tegen de echtgenoten José Windels – Christina Convent, Stuivenbergvaart 22 te Mechelen, van hun eigendommen Begijnenstraat 19/21 en 27 te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 1ste afdeling, sectie E nummers 531/r, 531/s en 529/b, respectievelijk groot volgens kadaster 597 m², 33 m² en 85 m², mits de totale prijs van € 600.000,00. De aankoop gebeurt voor openbaar nut met het oog op het ondersteunen en uitbouwen van de culturele infrastructuur in de Mechelse binnenstad.
- 10.05.2006: notariële akte wordt verleden.
- 27.09.2006: akte wordt verleden waarbij de stad de achterbouw van een eigendom, gelegen aan de IJzerenleen 26 + aankoopt tegen consoorten Windels (1ste afdeling, sectie E, deel van 578/G, nu 578/H). De aankoop gebeurt voor openbaar nut met het oog op het ondersteunen en uitbouwen van de culturele infrastructuur in de Mechelse binnenstad.
- 22.06.2007: notariële akte waarbij de stad voormelde eigendommen in erfpacht geeft aan de vzw Theater Teater (KC nOna – hierna nOna genoemd) voor een periode van 27 jaar (ingaaande 01.01.2007) en mits een symbolische vergoeding van 1 euro/jaar.
- September 2013: vraag van nOna tot wijziging van een bestaande erfdienstbaarheid van doorgang die rust op de aangekochte achterbouw van het pand IJzerenleen 26, eigendom van Elisabeth en August Windels.
- 25.02.2014 – punt 37: Gemeenteraad keurt de overeenkomst goed tussen de consoorten Windels en de stad enerzijds en tussen de stad (eigenaar/erfpachtgever) en nOna (erfpachtnemer) anderzijds betreffende de wijziging van een erfdienstbaarheid van doorgang op de site tussen de IJzerenleen en de Begijnenstraat.
- Augustus 2020: aangepaste ontwerpakte betreffende de wijziging van de erfdienstbaarheid van doorgang wordt aan de stad bezorgd.
- Collegebeslissing 7 september 2020 - agendapunt 32: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

In de aankoopakte betreffende de achterbouw van het pand Ijzerenleen 26 werd er destijds een erfdienstbaarheid bedongen waarbij de eigenaar van de woning Ijzerenleen 26 een recht van doorgang (te voet) kreeg naar de Begijnenstraat via de door de stad aangekochte achterbouw. Deze erfdienstbaarheid werd vervolgens ook opgenomen in de akte waarbij de stad o.a. bedoelde achterbouw in erfpacht heeft gegeven aan nOna.

Voormelde achterbouw werd ondertussen door de erfpachtnemer (nOna) afgebroken en in de nieuwbouwplannen werd er een nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang gecreëerd worden ten voordele van de eigenaar van de woning Ijzerenleen 26 (zie bijgevoegd plan – "te wijzigen erfdienstbare doorgang over perceel 578/H/deel"). Reden hiervoor was dat de bestaande erfdienstbaarheid dwars door het perceel liep waardoor de realisatie van de nieuwe zaal niet mogelijk zou zijn. Het nieuwe tracé loopt nu langs de zijkant.

Tussen de eigenaar van de woning Ijzerenleen 26 (Elisabeth en August Windels) en de stad enerzijds en tussen de stad (erfpachtgever) en de vzw Theater Teater (erfpachtnemer - nOna) anderzijds werd er omtrent deze erfdienstbaarheid een overeenkomst afgesloten die in de gemeenteraad van 25 februari 2014 werd goedgekeurd.

In de overeenkomst tussen de consoorten Windels en de stad komen partijen overeen om het tracé en de modaliteiten van de erfdienstbaarheid van doorgang als volgt te wijzigen:

- De stad verleent aan Elisabeth en August Windels een erfdienstbaarheid van overgang over het onroerend goed Ijzerenleen 26 (1° E nr. 578/H/deel), en dit op de wijze aangeduid op het aangehecht plan.
- Deze erfdienstbaarheid wordt verleend over een breedte van 2 meter.
- Tussen partijen wordt overeengekomen dat de werken die nodig zijn voor het gebruik en het behoud van de erfdienstbaarheid ten koste zijn van de stad.
- De stad verbindt er zich toe om niets te doen dat zou strekken om het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen of ongemakkelijker te maken. De stad zal de gesteldheid van de plaats niet veranderen, noch de uitoefening van de erfdienstbaarheid verleggen naar een andere plaats dan deze die in de overeenkomst wordt aangewezen.

De belangrijkste bepalingen van de overeenkomst tussen de stad (erfpachtgever) en nOna (erfpachtnemer) zijn o.a.:

- nOna verklaart kennis te hebben van de overeenkomst tussen de consoorten Windels en de stad.
- nOna verklaart zich akkoord om:
 - De kosten te dragen voor de werken die nodig zijn voor het gebruik en het behoud van de erfdienstbaarheid.
 - niets te doen dat zou strekken om het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen of ongemakkelijker te maken.
 - de gesteldheid van de plaats niet veranderen, noch de uitoefening van de erfdienstbaarheid te verleggen naar een andere plaats dan deze die in de overeenkomst tussen de consoorten Windels en de stad wordt aangewezen.
- Alle eventuele kosten met betrekking tot de wijziging van deze erfdienstbaarheid zijn ten laste van nOna.

De overeenkomsten werden reeds in 2014 door de gemeenteraad goedgekeurd. Het vestigen/aanpassen van erfdienstbaarheden moet echter bij notariële akte bekrachtigd worden en vermits nu ook alle andere juridische stappen rond het dossier nOna in de laatste fase zitten wordt ook deze ontwerpakte mee aan de gemeenteraad voorgelegd.

In de notariële akte zullen de drie partijen optreden: Elisabeth en August Windels (eigenaars van het heersend erf), de stad (grondeigenaar en erfpachtgever van het lijdend erf) en nOna (erfpachthouder van het lijdend erf).

Het nieuw tracé van de erfdienstbaarheid is afgebeeld op een meetplan, opgemaakt door landmeter Bruno Mertens.

De oprichting van het nieuwe kunstencentrum is inmiddels klaar. De erfdiensbaarheid werd volgens de afgesloten contracten verlegd. Met het verlijden van de akte wordt nu alles juridisch correct geregeld.

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. vestigen van een erfdiensbaarheid).

Financiële gevolgen

Geen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de ontwerpakte goed houdende verlegging van de erfdiensbaarheid van doorgang inzake het project nOna in de Begijnenstraat te Mechelen.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om deze authentieke akte "verleggen erfdiensbaarheid van doorgang" te ondertekenen namens de stad Mechelen.

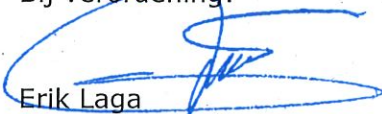
Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

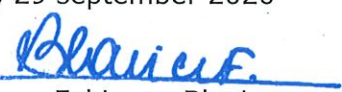
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 29 september 2020


Fabienne Blavier
voorzitter