

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID 2190081-3/JV**

**HET JAAR TWEEDUIZEND TWINTIG.**

Op zeven januari.

Voor ons, **Eline GOOVAERTS**, Paul VERHAVERT en met tussenkomst van Rose-Marie VERBEEK, allen notaris met standplaats te Mechelen.

**ZIJN VERSCHENEN:**

Enerzijds:

De **STAD MECHELEN**, met administratieve zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, ondernemingsnummer 0207.499.430, bijgestaan door notaris Paul Verhaver te Mechelen.

Hier vertegenwoordigd door:

1) Mevrouw **BLAVIER Fabienne**, voorzitter van de gemeenteraad, geboren te Vilvoorde op 26 januari 1979, nationaal nummer 79.01.26-118.89, wonende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 264, ingevolge artikel 279, §1 eerste lid Decreet over het Lokaal Bestuur.

2) De heer **LAGA Erik Jan**, algemeen directeur van de stad Mechelen, geboren te Kamina (Begisch Congo) op 1 juli 1959, nationaal nummer 59.07.01-433.49, wonende te 2800 Mechelen, Zelestraat 82;

Die in hun voormelde hoedanigheden gezamenlijk het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen vertegenwoordigen, handelend ter uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen, genomen op 25 november 2019, zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende overheid.

Een voor eensluidend verklaard uittreksel van voormelde beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen blijft aan onderhavige akte gehecht.

Hierna "**partij enerzijds**" genoemd.

Anderzijds:

a) Mevrouw **ALLAER Dina Roberte Justina**, geboren te Ieper op 12 april 1958, nationaal nummer 580412-426.72, echtgenote van de heer SAMYN Wilfried Gerard, wonende te 2800 Mechelen, Sint-Katelijnestraat 26.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Benfeld Valerie Greti Erik, wonende te 2800 Mechelen, Gentseseenweg 59 ingevolge authentieke volmacht opgenomen in nagelmede basisakte.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Christian Brys, destijds te Diest, op 10 oktober 1984, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

b) De naamloze vennootschap **JADAR**, met maatschappelijke zetel te 2840 Rumst, Mechelsesteenweg 35, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Mechelen, ondernemingsnummer 0713.808.845.

Opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Goovaerts op 22 november 2018, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 november daarna onder nummer \*18337233\*.

Waarvan de statuten sindsdien niet werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd door de heer Van Beersel Michaël, wonende te 1980 Zemst, Jagers-te-Voetlaan 12, handelend ingevolge de machten

verleend in de akte statuten verleden voor ondergetekende notarissen Goovaerts en Verbeek te Mechelen op 3 september 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van Mechelen op 19 september daarna onder formaliteit 56-T-19/09/2019-14786.

Hierna "partij anderzijds" genoemd.

#### **VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

**A.** Partij enerzijds, hetzij de Stad Mechelen verklaart eigenaar te zijn van het hierna vermelde onroerend goed:

##### **STAD MECHELEN – eerste kadastrale afdeling**

##### **Gemeentenummer 12025 - postnummer 2800**

- Een perceel grond, gelegen nabij de Sint-Katelijnestraat, gekadastraerd volgens titel sectie A nummer 758E met een oppervlakte van vijf are eenendertig centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **758/G P0000** met dezelfde oppervlakte.

- Een perceel grond gelegen aan de Kannunik De Deckerstraat, gekadastraerd volgens titel sectie A nummer 724X met een oppervlakte van vijfentwintig are zevenennegentig centiare (25a 97ca), en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **724/Z P0000** met dezelfde oppervlakte.

Hierna het "lijdend erf" genoemd.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De stad Mechelen verklaart eigenaar te zijn van deze onroerende goederen om ze met andere te hebben aangekocht van de OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ, intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid, te Mechelen, ingevolge akte verleden voor de heer Marc Roevens, eerstaanwezend inspecteur, commissaris bij het aankoopcomité te Mechelen, op 20 december 2006, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen op 6 februari 2007 onder formaliteit 56-T-06/02/2007-01185.

**B.** Partij anderzijds sub a), hetzij mevrouw Dina ALLAER, verklaart eigenaar te zijn van het hierna vermeld onroerend goed:

##### **STAD MECHELEN – eerste kadastrale afdeling**

##### **Gemeentenummer 12025 – Postnummer 2800**

Een perceel grond gelegen Sint-Katelijnestraat (tussen huisnummers 36 en 44 en met toekomstig huisnummers 40-42), gekadastraerd volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **758/F P0000** met een oppervlakte volgens in titel vermelde meting van drie are zesentachtig centiare (3a 86ca).

Hierna het "heersend erf" genoemd.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De comparante anderzijds sub a) verklaart eigenaar te zijn van de grond om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap TELERAC te Mechelen ingevolge akte verleden voor notaris Paul Verhavert te Mechelen op 14 juni 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen op 22 juni daarna onder formaliteit 56-T-22/6/2014-09825.

**C.** De Stad Mechelen heeft in zitting van het college van Burgemeester en Schepenen van 26 oktober 2018 een omgevingsvergunning afgeleverd

voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden op het heersend erf aan de naamloze vennootschap Verelst Projectontwikkeling, thans Denma genaamd, met maatschappelijke zetel te 2840 Rumst, Mechelsesteenweg 35, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Mechelen, ondernemingsnummer 0640.872.466. Deze werd overgedragen aan de naamloze vennootschap JADAR, voornoemde comparante anderzijds sub B.

Deze omgevingsvergunning legde onder meer de volgende voorwaarde op, hierna letterlijk overgenomen :

*"De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten dienen te worden nageleefd en het verlenen van een vergunning geldt onder voorbehoud van burgerlijke rechten.*

*Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruiken betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een eventuele vergunning doet – naar uitvoering toe – evenwel geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Een stedenbouwkundige vergunning is bijgevolg pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.*

- ***De notariële regelingen voor (de erfdienstbaarheden voor) het nemen van zichten en lichten op het eigendom van de stad (site OVAM), dienen, voorafgaand aan de start der werken, te worden geregeld in samenspraak met de stedelijke dienst Vastgoedbeleid en afdeling Juridische Zaken. Kosten die hiermee gepaard gaan, vallen volledig ten laste van de aanvrager."***

D. Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notarissen Goovaerts en Verbeek, beide te Mechelen op 3 september 2019 werd de basisakte verleden en werd door de comparante anderzijds sub a) een recht van opstal en toelating tot bouwen verleend aan de comparante anderzijds sub b).

Na deze uiteenzetting verklaren de comparante het volgende overeen te komen:

#### **VESTIGING VAN EEN ERFDIENSTBAARHEID: RECHT VAN LICHT EN ZICHT**

Er wordt door de STAD MECHELEN een erfdienstbaarheid van licht en zicht toegestaan, eeuwigdurend en onvergeld, lastens voorbeschreven lijdend erf en in het voordeel van het perceel voorwerp van onderhavige basisakte, specifiek ten voordele van de privatieve kavels genummerd 0.02 en 2.02, zoals deze staan beschreven in voormelde basisakte, en zoals aangeduid op de plannen gehecht als bijlage.

Deze erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend geduld moeten worden door de eigenaar en alle latere verkrijgers van voormelde percelen gekadastréerd nummers **758G P0000** en **724Z P0000**.

Partijen verklaren en erkennen dat door de comparante anderzijds sub b) en diens rechtsoptvolgers enkel gaten/openingen aangebracht mogen worden op de plaatsen en de wijze zoals aangeduid op de bouwplannen die gehecht zijn gebleven aan de basisakte.

Alle kosten inzake plaatsing, onderhoud, vervanging en/of herstelling komen te allen tijde integraal ten laste van de bouwheer of zijn

rechtsopvolgers.

**ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er hierbij uitdrukkelijk van ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook bij het overschrijven dezer.

**KEUZE VAN WOONPLAATS.**

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats op hun voormeld adres.

**BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.**

De ondergetekende notaris bevestigt op zich van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparanten.

**RECHT OP GESCHRIFTEN.**

Notaris Eline Goovaerts verklaart dat zij een bedrag van vijftig (50,00) euro heeft geheven voor recht op geschriften.

**TEGENSTRIJDIGHEID VAN BELANGEN - ONEVENWICHTIGE BEDINGEN.**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's twee en drie van de organieke wet notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Mechelen, Bafferstraat 25.

Datum als hiervoren vermeld.

Na toelichting en na integrale voorlezing, hetgeen de comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte, waarvan zij verklaren het ontwerp vooraf te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen, getekend, evenals de notarissen. (Volgen de handtekeningen)

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 25 november 2019 – Openbare zitting**

**Aanwezig:**

Fabienne Blavier, voorzitter  
Alexander Vandersmissen, burgemeester'wd.  
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Ble, 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, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Pia Indignie, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabeth Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur

- 32. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring ontwerpakte project Sint-Katelijnestraat aan OVAM-site tot vestiging van erfdienstbaarheden van zichten en lichten op de percelen stadgrond gelegen Sint-Katelijnestraat/Kanunnik De Deckerstraat, gekadastreerd of gekadastreerd geweest 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 758/G en 724/Z.**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

**Motivering**

**Voorgeschiedenis**

- 25.09.2015: Bespreking van het project Sint-Katelijnestraat (project NV Telerac) in de Bouw-commissie (verslag 30.10.2015).
- College 13.11.2015: beslist om voor de 6 parkeerplaatsen van dit nieuwbouwproject deels op de site OVAM via een juridische constructie te laten verankeren zodat 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.
- Er volgen verschillende besprekingen en het bouwdoossier wordt verder afgewerkt. De eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning werd negatief geadviseerd.
- Gemeenteraad 26.06.2018: hecht goedkeuring aan de overeenkomst tussen de stad enerzijds en Allaer en Verelst anderzijds aangaande het tijdelijk gebruik van een perceel stadgrond aan de Sint-Katelijnestraat/ Kanunnik De Deckerstraat.
- College 26.10.2018: verleent omgevingsvergunning. Hierin werd ook een voorwaarde inzake vestiging van erfdienstbaarheden van lichten en zichten opgenomen welke vóór de start van de bouwwerken moeten worden geregeld.
- Collegebesluit van 12.11.2019 – punt 45: verwijzing naar de gemeenteraad.

**Feiten en argumentatie**

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. Om dit probleem op te lossen werd er een overeenkomst afgesloten tussen de stad enerzijds en mevrouw Allaer (blote eigenaar van het te bebouwen perceel) en N.V. Verelst (bekwam het opstalrecht op het perceel). Deze overeenkomst werd door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2018 goedgekeurd en is in uitvoering.

De eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning werd negatief beoordeeld. Na aanpassing en indiening van een tweede voorstel werd op 26 oktober 2018 de omgevingsvergunning afgeleverd. Er worden gevelopeningen (plaatsing van raampartijen en terrassen) voorzien in de gevel van de aanbouw (volumedeel langsheen het tracé van de ingebuisde vliet) op de grens met de site OVAM (eigendom van de stad). Deze openingen bevinden zich op de grens met de aanpalende stadsgrond en is dus strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, tenzij vestiging van erfdiensbaarheden van lichten en zichten. De te vestigen erfdiensbaarheden werden aangeduid op het plan in bijlage.

In de omgevingsvergunning staat het volgende vermeld:

"De notariële regelingen voor de erfdiensbaarheden voor het nemen van lichten en zichten op het eigendom van de stad (site OVAM), dienen, voorafgaand aan de start van de bouwwerken, te worden geregeld in samenspraak met de stedelijke dienst Vastgoedbeleid en de afdeling Juridische Zaken. Eventuele kosten vallen ten laste van de aanvrager".

Mevrouw Eline Goovaerts is de notaris die voor de tegenpartij optreedt; voor de stad werd notaris Verhavert aangesteld.

**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.

**Besluit:**

**Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het ontwerp van akte goed tot vestiging van eeuwigdurende erfdiensbaarheden van zichten en lichten op de percelen stadsgrond, gekadastraerd of gekadastraerd geweest 1<sup>ste</sup> Afdeling, sectie A, perceelnummers 758/G en 724/Z, gelegen aan de Sint-Katelijnestraat/Kanunnik De Deckerstraat.

Belangrijkste bepalingen:

- Erfdiensbaarheden van zichten en lichten overeenkomstig de omgevingsvergunning met referte 20180538 OGV, afgeleverd op 26 oktober 2018.
- Recht is eeuwigdurend en gratis.
- Alle kosten inzake plaatsing, onderhoud, vervanging en/of herstelling komen te allen tijde integraal ten laste van de bouwheer of zijn rechtsopvolgers.

**Artikel 2**

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

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, 28 november 2019

Fabienne Blavier  
voorzitter

*Cijndend erf.  
Zulten en bukten van  
het Rezend erf*

afdeling 1, sectie A, nr. 7302

vermoedelijke ligging  
overwelfde viaduct

*Blauw*

*Bouffeld*

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
(Bouffeld)  
Parkings  
Kantoor de Overheid 32  
2000 Middelburg

Grond  
eigendom

aan de parkings op perceel 1, sectie A, nr. 7302 (Bouffeld) en Middelburg  
2000 Middelburg

aan de parkings op perceel 1, sectie A, nr. 7302 (Bouffeld) en Middelburg  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
(Bouffeld)

aan de parkings  
eigendom

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 7302  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 53  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 8117  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 43  
2000 Middelburg

vermoedelijke ligging  
overwelfde viaduct

afdeling 1, sectie A, nr. 8116  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 41  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 8120  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 37-39  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 8125  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 25  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 8126  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 23  
2000 Middelburg

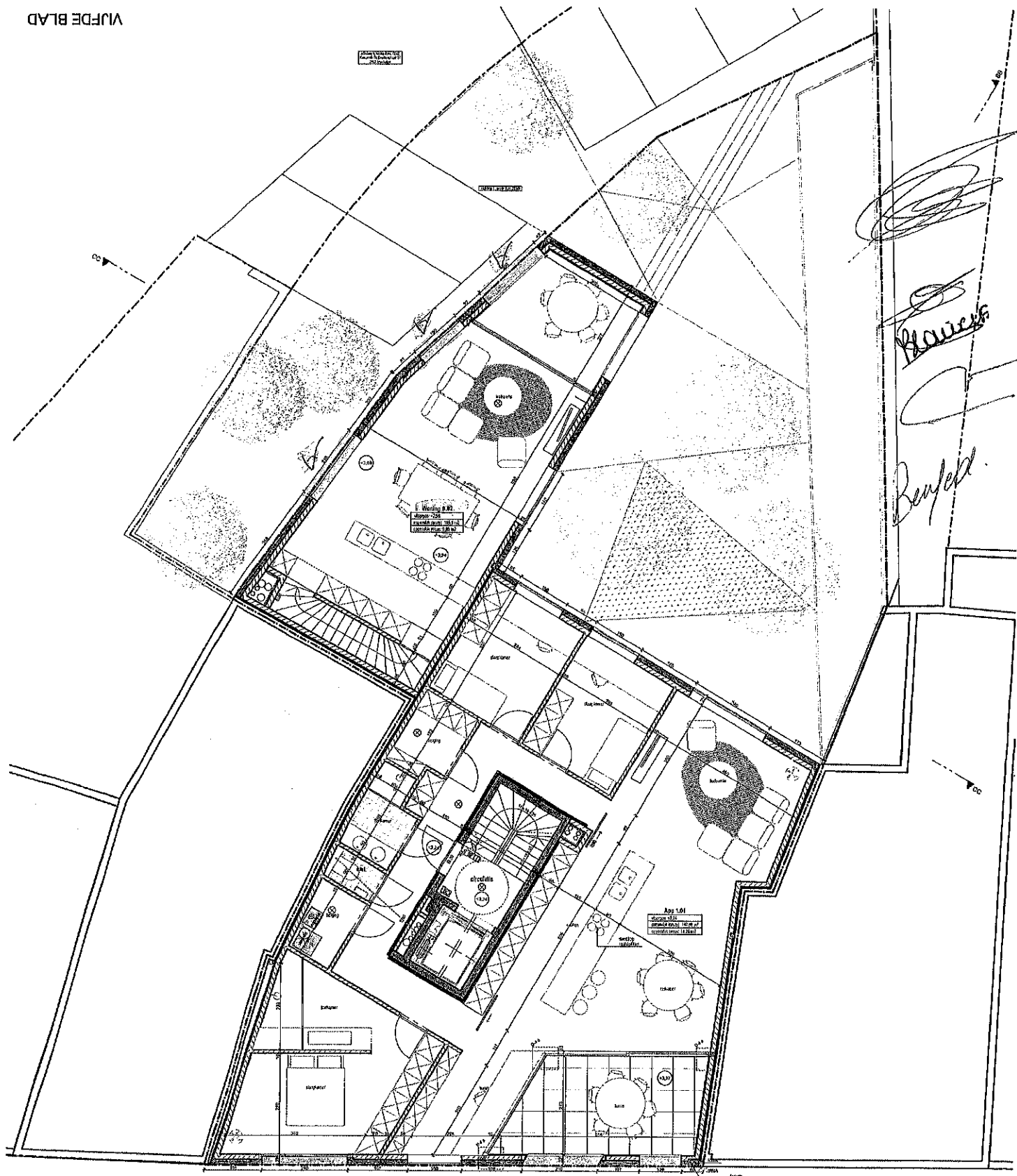
afdeling 1, sectie A, nr. 8116  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 29  
2000 Middelburg

afdeling 1, sectie A, nr. 8117  
eigendom  
Sint-Katelijnestraat 27  
2000 Middelburg

A.B. straat  
gemeenschap  
eigendom







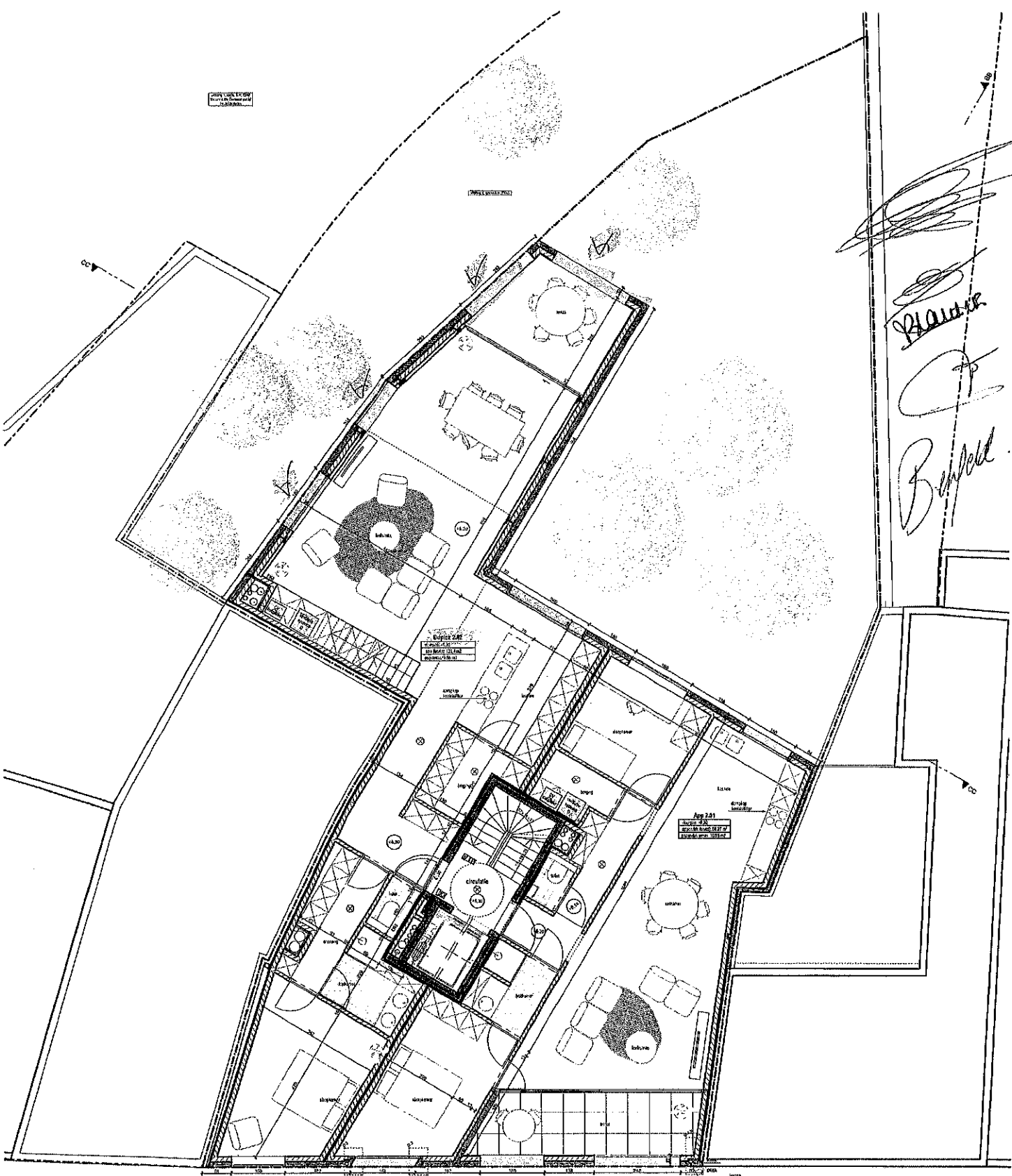
CHIEF OF POLICE  
POLICE STATION

PHOTOGRAPHY

*Handwritten signature: B. B. B.*  
*Handwritten signature: B. B. B.*  
*Handwritten signature: B. B. B.*

App 200  
KITCHEN  
CUPBOARD  
SINK  
STOVE  
REF

App 201  
KITCHEN  
CUPBOARD  
SINK  
STOVE  
REF

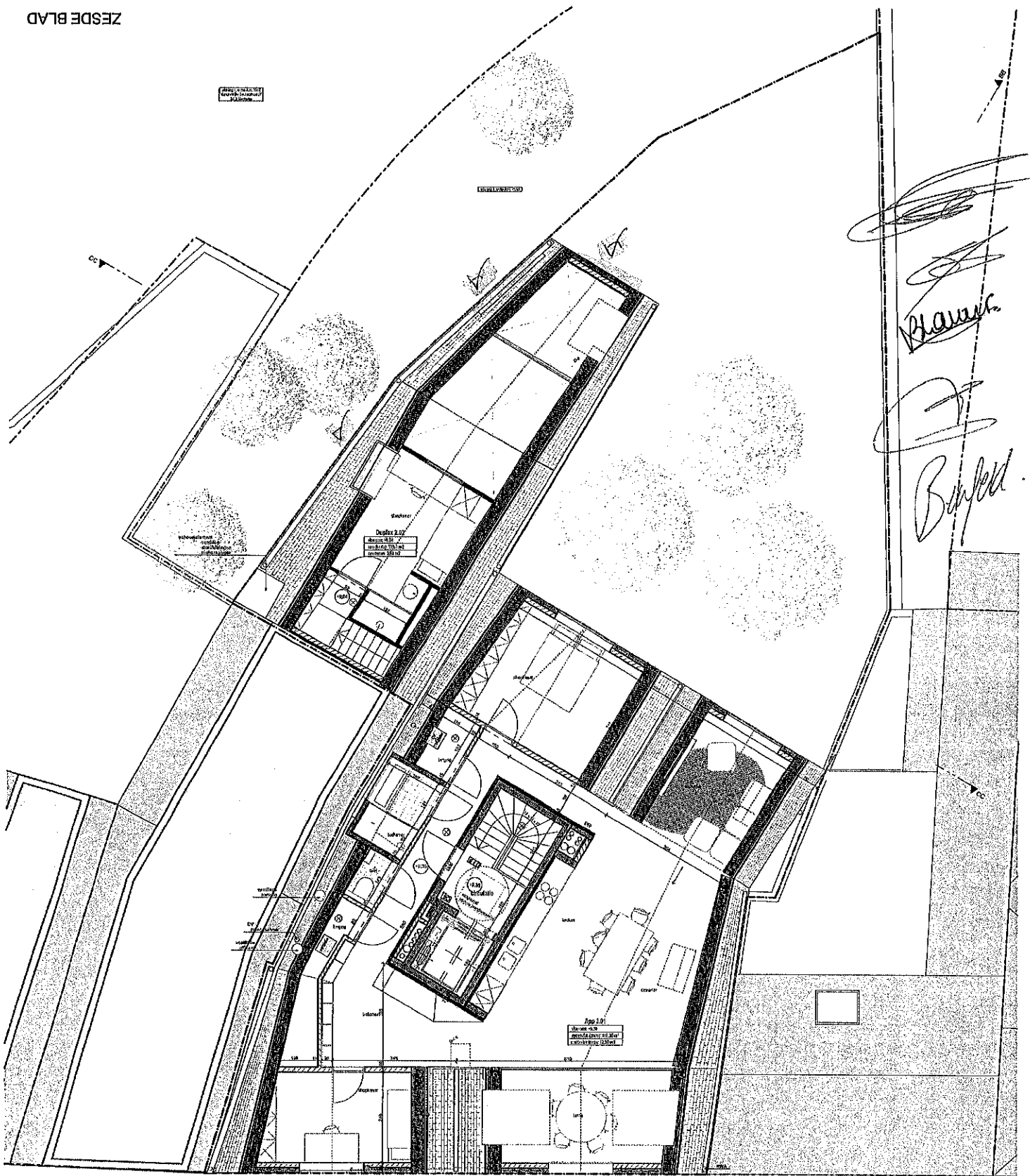


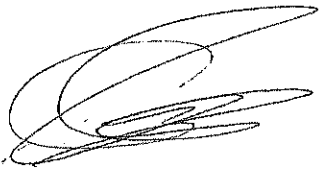
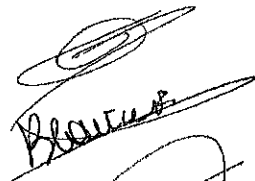


NT\_Verdieping +2  
1:100

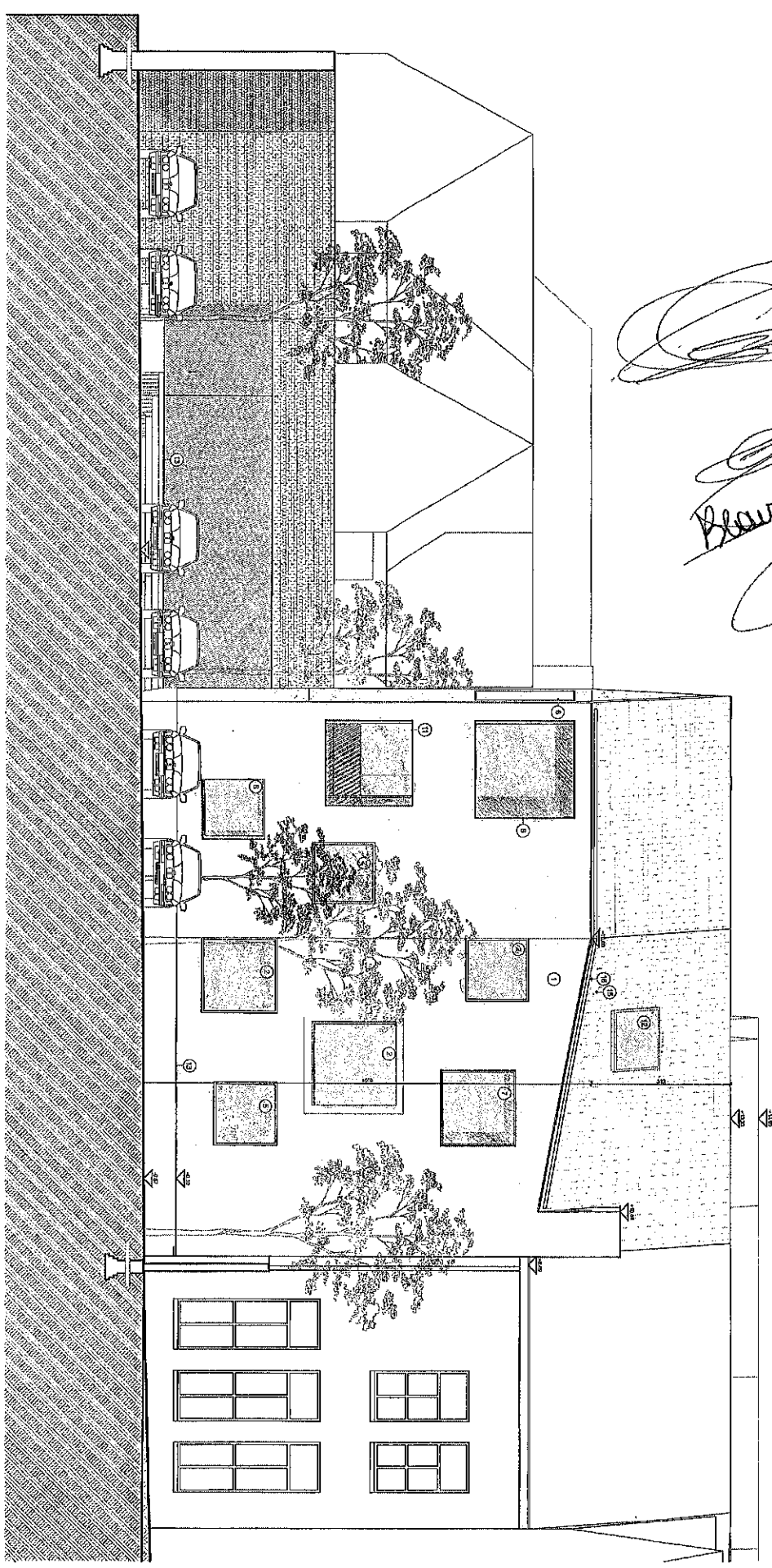
dmvA architecten

0 1m 2m 5m

335 Sint Katelijnesstraat | 9/07/18 | 1:100 | BA\_1\_P\_N\_+2

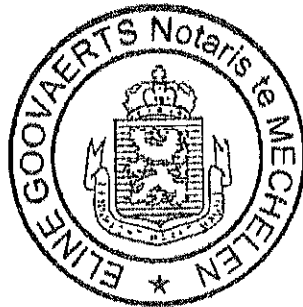




0 1m 2m 5m

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

A smaller, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Voor akte met repertoriumnummer 2020/0005, verleden op 7 januari 2020

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vier blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 13 januari 2020  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 1064  
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).  
De ontvanger

#### EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd negen blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 13 januari 2020  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 337  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd negen blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 13 januari 2020  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 337  
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 13 januari 2020  
Referentie: 56-T-13/01/2020-00853.  
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)