**Leidraad voor het vestigen van een recht van opstal op de gronden met kantine gelegen te Dorne**

**WAT?**

De stad wenst een opstalovereenkomst af te sluiten voor de gronden en het gebouw gelegen te Dorne, ter hoogte van het kruispunt Dornerstationsstraat - Stokkemerweg (de voormalige terreinen van voetbalclub Flandria Dorne).

Het recht van opstal is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben, gedurende een periode van bepaalde duur.

De eigendom van de grond wordt dus afgesplitst van de eigendom van de gebouwen of opstallen.

Het deel van het onroerend waarop de opstalovereenkomst betrekking heeft, wordt in de betreffende opstalovereenkomst omschreven als volgt :

STAD MAASEIK – AFDELING 3 – OPOETEREN

een perceel grond met toebehoren, gelegen ter plaatse Stokkemerweg 2 en kadaster gekend onder sectie D, perceelnummer 535 Z7, volgens het verdelingsplan, opgemaakt door Landmeters -en vastgoedexperten B.V. dd. 13/10/2023, gekend onder Lot 1, met een oppervlakte van 02ha 81a 72ca.

De stad zal het opstalrecht toekennen onder de voorwaarden zoals deze weergegeven zijn in de ontwerpovereenkomst. De ontwerp opstalovereenkomst kan op eenvoudig verzoek worden bekomen via een e-mail aan de dienst grondbeleid van de stad ([grondbeleid@maaseik.be](mailto:grondbeleid@maaseik.be)).

**BESTEMMING EN INGEBRUIKNAME**

Het perceel is deels gelegen in bosgebied en deels in recreatiegebied. Hiervoor wordt verwezen naar de bijgevoegde uitsnede uit het gewestplan.

Legende gewestplan

Groen = bosgebied

Geel = recreatiegebied

Bestemming

Voor de bestemming verwijzen we naar de bepalingen van het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, meer bepaald:

*Artikel 12.*

*4.2. De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*  
*De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*Artikel 16.*

*5. De recreatiegebieden:  
5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.  
5.1. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.  
5.2. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken.*

Ingebruikname

Ingebruikname is mogelijk voor het geheel of voor een deel van het onroerend goed waarop de opstalovereenkomst betrekking heeft.

Indien de kandidaat-opstalhouder slechts wilt overgaan tot ingebruikname van een deel van het betreffende onroerend goed, dient hij/zij dit in het voorstel gedetailleerd uit te werken.

**HOE?**

De stad organiseert bezichtigingsdagen voor geïnteresseerden, dewelke zullen doorgaan in de week van 29 januari tot 2 februari.

Geïnteresseerden kunnen een afspraak tot bezichtiging aanvragen via een e-mail gericht aan de dienst grondbeleid van de stad ([grondbeleid@maaseik.be](mailto:grondbeleid@maaseik.be)). De dienst grondbeleid zal een dag en uur vastleggen en u hiervan tijdig op de hoogte brengen.

Geïnteresseerden kunnen een bod indienen. De kandidaat-opstalhouder verduidelijkt in het bod welk gebruik hij/zij van het onroerend goed zal maken. Hij/zij dient hiervoor bovenvermelde bestemmingsvoorschriften te volgen. De kandidaat geeft ook aan voor welke duur hij/zij een opstalovereenkomst wenst af te sluiten en welke opstalvergoeding er zal worden betaald (eventueel progressief op te bouwen rekening houdende met investeringen die zouden worden gedaan door de opstalhouder). De kandidaat voegt een financieel plan bij zijn voorstel. Ook bevestigt de kandidaat zijn akkoord met de inhoud van het ontwerp van opstalovereenkomst.

**WANNEER?**

De kandidaat-opstalhouders moeten hun bod indienen via e-mail aan de dienst grondbeleid van de stad (grondbeleid@maaseik.be) en dit ten laatste op **16 februari 2024 o**m 12.00 uur in de voormiddag. De biedingen mogen ook aangetekend worden verstuurd, ten laatste op **16 februari 2024.** De poststempel op de omslag geldt als bewijs van de datum van verzending

**VOORWAARDEN TOEWIJZING**

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt de ontvangen biedingen uiterlijk tegen **18 maart 2024.** Vervolgens wordt de beslissing van het college overgemaakt aan de gemeenteraad en deze wijst het opstalrecht toe aan de meest geschikte kandidaat (op voorwaarde dat de minimale opstalvergoeding wordt behaald).

Bij de rangschikking van de kandidaten wordt er rekening gehouden met de hiernavolgende criteria:

* Gebruik dat de opstalhouder zal maken van de gronden en het gebouw, waarbij het gebruik geen commerciële doeleinden mag hebben;
* Lokale verankering en verwevenheid;
* Financieel plan waarbij rekening gehouden wordt met de duurtijd van de overeenkomst, geplande investering en geboden opstalvergoeding.

**Bijlage 1: Gewestplan**

Afbeelding met lijn, Kinderkunst, kaart

Automatisch gegenereerde beschrijving