

dossiernummer: 2102590

## Verslag aan de Provincieraad

**betreft** Sint Niklaas - De Ster - Restaurant De Brokkelinck - opstal - verlenging  
verlenging recht van opstal AB Inbev tot 31/12/2023 om reden van continuïteit horeca De Ster

**verslaggever** An Vervliet

Mevrouwen en mijne Heren,

### Historiek en aanleiding beslissing

De oorspronkelijke opstalovereenkomst, zoals destijds op 1 juni 1978 gesloten tussen de stad Sint-Niklaas (waarvan de provincie Oost-Vlaanderen de rechtsopvolger is ingevolge de erfpachtovereenkomst tussen de stad en de provincie voor het domein De Ster) en de N.V. Brouwerijen Artois (waarvan AB-Inbev de rechtsopvolger is), m.b.t. het restaurant De Brokkelinck eindigde op 17 juli 2019.

In zitting van 16 februari 2017 (Nano 1700860) verleende de Deputatie goedkeuring aan het plan van aanpak concessies De Ster met bijhorende timing.

In zitting van 25 april 2019 (Nano 1902072) heeft de deputatie het principiële standpunt ingenomen dat het aanhouden van De Brokkelinck als horecapunt op het provinciaal domein wenselijk was in afwachting van de definitieve keuzes die in het raam van het alsdan nakende masterplan zullen worden gemaakt.

De provincieraad heeft daarop bij besluit van 19 juni 2019 besloten dat de opstalovereenkomst kon worden verlengd tot 31 december 2021. (Nano 1902499)

Ondertussen heeft het masterplan van het domein De Ster vorm gekregen. In het kader daarvan is er een consensus dat het bewuste gebouw waarin De Brokkelinck is gehuisvest, niet wordt behouden en dat het horecagebeuren verschuift naar het nieuwe inkomgebouw. De opening van deze nieuwe brasserie is voorzien tegen 31 december 2023.

Consequent aan het principe dat er minstens één restaurant moet aanwezig zijn op het domein, dient het horecapunt De Brokkelinck te blijven bestaan tot 31/12/2023, datum waarop de opening van de nieuwe brasserie in het nog op te richten inkomgebouw te verwachten is.

In haar besluit van **17 december 2020** heeft de deputatie in het kader van een nieuw globaal plan van aanpak aangaande de horeca in het domein De Ster reeds beslist dat de uitbating van de Brokkelinck (in het besluit verkeerdelijk

benoemd als concessie) kan worden verder gezet tot de opening van de nieuwe sporthal met brasserie. (Nano 2005190). Dit gebeurde na overleg met de huidige uitbater, die zich hiertoe bereid verklaarde.

Aldus wordt aan de provincieraad voorgesteld om de huidige opstalovereenkomst niet te verlengen tot eind 2021 zoals beslist in provincieraadsbesluit van 19 juni 2019, maar wel tot 31 december 2023.

Een verlenging van 2 jaar zal de uitbater ook motiveren om de noodzakelijke investeringen uit te voeren en de uitbating vol te houden tot aan de opening van de nieuwe brasserie.

#### De huidige opstalovereenkomst

De Provincie heeft in de opstalovereenkomst alleen een contractuele relatie met AB-Inbev, niet rechtstreeks met de uitbater. De uitbater heeft op zijn beurt een handelshuurovereenkomst met opstalhouder AB-Inbev.

#### Verlenging huidige opstalovereenkomst

Op 28 januari 2019 deelde AB-Inbev reeds mee dat zij op haar beurt met de uitbater van De Brokkelinck een akkoord heeft voor de verlenging van de huidige overeenkomst. Op woensdag 10 april 2019 bevestigde AB-Inbev haar engagement tot en met december 2021. Thans is zij akkoord dit te verlengen tot 31 december 2023.

De dienst bereidt een wijzigende akte tot vestiging van opstal voor.

In essentie wijzigt deze akte enkel het **artikel 2 – Duur** van de oorspronkelijke opstalovereenkomst (zie bijlage), dat momenteel luidt als volgt:  
*“Dit Kontrakt wordt afgesloten voor een periode van 40 jaar, ingaande twaalf maanden na de datum van de bouwvergunning.”*

Art. 2 – Duur wordt vervangen door:

***“Het opstalrecht gaat in twaalf maanden na de datum van de bouwvergunning en eindigt op 31 december 2023.”***

De andere bepalingen van de oorspronkelijke opstalovereenkomst blijven onverkort van kracht, aangezien de verlenging van tijdelijke aard is en er zich vanuit de ervaringen in het verleden ook geen wijzigingen opdringen.

Indien u met dit voorstel kunt instemmen, wordt u gevraagd bijgaand ontwerp van provincieraadsbesluit goed te keuren.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,  
Steven Ghysens

De bevoegde gedeputeerde,  
An Vervliet