

Provincie Vlaams-Brabant  
Arrondissement Halle-Vilvoorde

**GEMEENTEBESTUUR  
van  
SINT-PIETERS-LEEUV**

## **UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD**

Zitting van donderdag 28 juni 2018

Aanwezig :

Luc Deconinck, burgemeester-voorzitter;  
Jos Speeckaert, Jan Desmeth, Luc Van Ruysseveldt, Marleen De Kegel,  
Lucien Wauters, Gunther Coppens, Bart Keymolen, schepenen;  
Jean Cornand, Annie Mathieu, Kathleen D'Herde, Marleen Bosmans,  
Joseph Van Cutsem, Wim Peeters, Praxedes Vargas-Garcia, ~~Georgios  
Karamanis~~, Eddy Longeval, Lydie De Smet, Guy Jonville, Michel  
Miedzinski, ~~Jenny Sleuwaegen~~, Nicole Billens, Gust Crabbe, Katleen  
Bury, Raymond Stiens, Herwig Smeets, Kim Paesmans, Godefroid  
Pirsoul, Raimondo Palermo, Alain Carremans, Eddy Vanisterbeek,  
leden;  
Paul Defranc, OCMW-voorzitter / schepen.  
~~Walter Vastiau, algemeen directeur.~~  
Patricia Dereymaeker, algemeen directeur waarnemend.

Juridische Dienst

Raad nr.           Onderwerp

**2018JN067007   DB de Viron - goedkeuring erfpachtovereenkomst met Agentschap Natuur en  
Bos.**

**De Raad,**

### **Aanleiding**

De gemeente wenst het landhuis de Viron langs de achterzijde uit te breiden, deels op grond die thans tot het Colomapark behoort en eigendom is van het Agentschap Natuur en Bos.

### **Juridische gronden**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en alle latere wijzigingen.

Beslissing gemeenteraad dd. 21 december 2018 inzake de goedkeuring van een  
princiepsverklaring over het afsluiten van erfpachten met het Agentschap Natuur en Bos.

### **Adviezen en visum**

Niet van toepassing.

### **Motivering**

Na overleg met het Agentschap Natuur en Bos is overeengekomen om hiervoor een  
erfpacht af te sluiten. Het betreft het stuk grond net achter het gebouw, over de gehele  
breedte van het gebouw met een diepte van 20 meter. Op heden wordt het perceel  
afgepaald.

## Financiële impact

Het recht van erfpacht wordt verleend tegen betaling door de erfpachter van een jaarlijkse vergoeding van 1,00 euro die de erfpachter dient te betalen voor de jaarlijkse vervaldag en voor de eerste maal uiterlijk 1 januari 2019.

**Met 26 stemmen voor (Luc Deconinck, Jos Speeckaert, Jan Desmeth, Luc Van Ruysevelt, Marleen De Kegel, Lucien Wauters, Gunther Coppens, Bart Keymolen, Marleen Bosmans, Wim Peeters, Nicole Billens, Gust Crabbe, Katleen Bury, Raymond Stiens, Herwig Smeets, Kim Paesmans, Eddy Vanisterbeek, Guy Jonville, Jean Cornand, Annie Mathieu, Praxedes Vargas-Garcia, Lydie De Smet, Michel Miedzinski, Godefroid Pirsoul, Raimondo Palermo, Eddy Longeval), 0 stemmen tegen en 3 onthoudingen (Kathleen D'Herde, Joseph Van Cutsem, Alain Carremans)**

## Besluit

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de erfpachtovereenkomst met het Agentschap Natuur en Bos, zoals hieronder beschreven, goed.

### ERFPACHTOVEREENKOMST

Tussen enerzijds

**Het Vlaamse Gewest**, vertegenwoordigd door haar regering, bij delegatie in de persoon van de heer Wim Pauwels, adjunct-directeur Operationeel Terreinbeheer van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Agentschap voor Natuur en Bos, gevestigd in het Herman Teirlinck-gebouw, Havenlaan 88 bus 75 te 1000 Brussel,

Hierna 'het Gewest' genoemd,

En anderzijds

**De Gemeente Sint-Pieters-Leeuw**, met zetel te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijstraat 21, vertegenwoordigd door Luc Deconinck, voorzitter van de gemeenteraad, en Walter Vastiau, algemeen directeur, in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. 28 juni 2018,

Hierna 'de Gemeente' genoemd,

Hierna samen 'de partijen' genoemd,

### IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

#### **Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst**

Het Gewest verleent aan de Gemeente, die aanvaardt, een recht van erfpacht op het hierna vermelde goed, aangeduid op het situeringsplan dd. XXX in bijlage:

Perceel grond kadastraal gekend als Sint-Pieters-Leeuw, derde afdeling, sectie I, deel van nummer 152, met gereserveerd perceelnummer XXX, met een oppervlakte van XXX.

## **Artikel 2. Doel van de overeenkomst**

Aan de Gemeente wordt een recht van erfpacht verleend met inbegrip van alle zakelijke rechten die op de desbetreffende percelen rusten, en wel met het oog op het oprichten van een uitbreiding van het landhuis de Viron voor openbaar nut.

## **Artikel 3. Toestand**

Het in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde goed wordt in erfpacht gegeven in de staat en de ligging waarin ze zich thans bevinden met de voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve erfdienstbaarheden die op het goed rusten. De erfpachter heeft het recht de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op zijn kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de erfverpachter en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De erfpachter aanvaardt het erfpachtrecht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachter zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20<sup>ste</sup>.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt in erfpacht gegeven voor vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard, de gronden zijn vrij van alle pachtverplichtingen.

## **Artikel 4. Prijs**

Het recht van erfpacht wordt verleend tegen betaling door de erfpachter van een jaarlijkse vergoeding van 1,00 euro die de erfpachter dient te betalen voor de jaarlijkse vervaldag en voor de eerste maal uiterlijk 1 januari 2019.

De betaling aan het Gewest gebeurt op volgend rekeningnummer van het Ondersteunend Centrum van het Agentschap voor Natuur en Bos (OC-ANB):

IBAN-code: BE03 3751 1174 4584, BIC-code: BBRUBEBB  
onder vermelding 'Erfpacht Park Coloma perceel I152'.

## **Artikel 5. Duur**

Het recht van erfpacht wordt toegestaan voor een termijn van 99 jaar met ingang op 1/1/2019.

De erfpacht is na het verstrijken van voornoemde termijn, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, verlengbaar bij onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van hun bevoegde organen. De erfpacht kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd.

## **Artikel 6. Bestemming**

De erfpachter mag het in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde goed uitsluitend bestemmen voor het doel bepaald in artikel 2 van deze overeenkomst.

De erfpachter mag, met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed, geen enkel bouwwerk, gebouw, werk of beplanting oprichten, aanbrengen of uitvoeren indien dit niet noodzakelijk of nuttig is voor de realisatie van voornoemde bestemming.

Tijdens de gehele duur van het recht van erfpacht dient de hierboven vermelde bestemming behouden te blijven behoudens schriftelijke toestemming van de erfverpachter.

#### **Artikel 7. Rechten erfpachter en erfverpachter**

De erfpachter is, onder voorbehoud van het in andere relevante artikelen van deze overeenkomst bepaalde, gerechtigd noodzakelijke of nuttige nieuwe gebouwen, werken en beplantingen op te richten en uit te voeren op of aan het in erfpacht gegeven goed.

De erfverpachter verklaart eenvoudig afstand te doen ten voordele van de erfpachter, die aanvaardt, van het recht van natrekking dat hij bij toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft op de gebouwen, bouwwerken en beplantingen die op de in erfpacht gegeven gronden worden opgericht en dit voor de gehele duur van de erfpacht.

De erfpachter mag verder noch de erfpacht zelf, noch de in erfpacht gegeven goederen vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst, noch de gebouwen die door hemzelf of voor hemzelf zouden worden opgericht, hypothekeren, vervreemden, er zakelijke rechten of erfdienstbaarheden op vestigen of er daden van beschikking over stellen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfverpachter.

#### **Artikel 8. Belastingen en taksen**

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, inclusief de onroerende voorheffing met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed en/of op door de erfpachter opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die er door de erfpachter wordt uitgeoefend zijn ten laste van de erfpachter, vanaf de eerste maand volgend op de datum van de authentieke akte.

#### **Artikel 9. Onderhoud, herstellingen, aanpassingen en aansluitingen**

De erfpachter is ertoe gehouden het in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde goed, evenals alle door hemzelf of voor hemzelf verwezenlijkte of aangebrachte opstallen van welke aard ook te onderhouden op zijn kosten en er alle grote en kleine herstellingen van alle aard uit te voeren.

De erfverpachter is tot geen enkele herstelling gehouden. De erfverpachter kan evenmin verantwoordelijk worden gesteld voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen enz..., wat ook de oorzaak moge zijn, die zich aan de in erfpacht gegeven goederen zouden kunnen voordoen. De erfpachter is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan de erfverpachter bij afloop van het recht van erfpacht.

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen, herstellingen of uitbreidingen van de in erfpacht gegeven goederen, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of

milieuvorschriften, zijn ten laste van de erfpachter.

In uitvoering van deze erfpachtovereenkomst zal er een overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente en het Gewest over het onderhoud van de groenzone op perceel I159c en van de verharde gedeelten in het Colomapark, teneinde de bijkomende beheerkosten billijk te verdelen.

#### **Artikel 10. Verzekeringen**

De erfpachter staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed en de door of voor henzelf opgerichte gebouwen.

#### **Artikel 11. Hoofdelijkheid – afstand - overdracht - verhuring**

De verplichtingen aangaan door de erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen zijn rechthebbenden of rechtsopvolgers uit welchen hoofde ook.

De erfpachter mag zijn rechten op deze erfpacht noch geheel noch gedeeltelijk afstaan of overdragen aan derden behoudens na voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfverpachter. In geval van afstand of overdracht van de rechten betreffende de erfpacht blijft de erfpachter hoofdelijk borg voor de goede uitvoering van de uit de aanvankelijke erfpacht voortvloeiende verplichtingen.

In geval van afstand of overdracht van het geheel of een gedeelte van de erfpacht onder welke vorm ook of in geval van verhuring zal de erfpachter in ieder geval al de verplichtingen die op hem rusten krachtens deze overeenkomst en voor zover deze toepasselijk kunnen zijn, op moeten leggen aan degene aan wie wordt afgestaan, overgedragen of verhuurd.

#### **Artikel 12. Einde van de erfpacht**

De erfpacht neemt een einde door het verstrijken van de termijn zoals in artikel 5 bepaald en tevens, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, indien en zodra de erfpachter ophoudt te bestaan.

Bij het einde van de erfpacht zal de erfpachter, behoudens andere overeenkomst tussen de partijen, de opstallen en alle verbeteringen en aanplantingen die hij heeft aangebracht of uitgevoerd tijdens de duur van de erfpacht verwijderen en de goederen terug in hun oorspronkelijke staat herstellen

#### **Artikel 13. Sanctie**

De erfverpachter heeft het recht om voor de bevoegde rechtbanken de ontbinding van de erfpacht met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie door de erfpachter en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de erfpachter op de verplichtingen die hem bij deze overeenkomst worden opgelegd.

Als zware inbreuken worden zonder dat deze opsomming als limitatief geldt, onder meer beschouwd: de wijziging van de bestemming door de erfpachter, de niet-betaling van de erfpachtvergoeding binnen twee maanden na ingebrekestelling en het gebrekkig onderhoud of herstel van de in erfpacht gegeven goederen, het zonder reden beëindigen of

verwaarlozen van de uitoefening van zijn recht of van de overeengekomen exploitatie.

Daarnaast zal tevens toepassing gemaakt worden van de bepalingen van de tweede paragraaf van artikel 12.

#### **Artikel 14. Stedenbouw**

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag verrichten.

De erfverpachter verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om nog verder op de in erfpacht gegeven goederen te bouwen of om daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De erfpachter verbindt er zich toe de stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Hij zal niet met de oprichting van gebouwen beginnen dan nadat zij de nodige vergunningen en goedkeuringen hebben bekomen.

Het Gewest vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat:

- voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: parkgebied;
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen;
- volgende voorkeuren, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of (in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten) rusten op het goed:

Soorttype	Begunstigde
VWC Bijzonder gebied	Providentia
VWC Bijzonder gebied	Huisvesting Zennevallei - Halle
De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv
VWC Bijzonder gebied	Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting
VWC Bijzonder gebied	VITARE
VWC Bijzonder gebied	Vlaams Woningfonds
VWC Bijzonder gebied	Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant
VWC Bijzonder gebied	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

- er voor voorschreven goed er geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-buultattest kan worden aangevraagd.

#### **Artikel 15. Milieuwetgeving**

De erfverpachter verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op of in de in erfpacht gegeven goederen activiteiten uit te oefenen die bij toepassing van het milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985 en zijn uitvoeringsbesluiten vergunningsplichtig zijn.

De erfpachter worden er op gewezen dat op of in de in erfpacht gegeven goederen geen vergunningsplichtige activiteit in voormelde zin mag worden uitgeoefend, zolang de voorgeschreven milieuvergunning niet is verkregen.

De erfverpachter verklaart dat er op het goed, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De erfverpachter verklaart dat de erfpachter voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 19 maart 2018 overeenkomstig artikel 101, paragraaf 1 van genoemd decreet. Die bodemattesten bepalen voor betrokken alle percelen: "De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De erfverpachter verklaart met betrekking tot de in erfpacht gegeven goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. De erfverpachter is in geen geval waarborg noch schadevergoeding verschuldigd voor dergelijke gebreken.

#### **Artikel 16. Risicozone overstroming**

De partijen worden op de hoogte gebracht van het feit dat het goed:

- gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

#### **Artikel 17. Kosten**

Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, evenals deze voortvloeiend uit het verlijden van de authentieke erfpachtakte, met inbegrip van de registratierechten, de overschrijvingskosten der hypotheeken en andere, zijn ten laste van de Gemeente.

Opgesteld te Sint-Pieters-Leeuw op 29 juni 2019, in vier exemplaren waarvan elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben, het vierde is bestemd voor de registratie.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

In opdracht :

De Algemeen Directeur, wnd.  
(get.) Patricia Dereymaeker

De Voorzitter,  
(get.) Luc Deconinck

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Sint-Pieters-Leeuw, 4 juli 2018

De Algemeen Directeur, wnd.

De Burgemeester,

Marina Bosmans

Luc Deconinck