

# Overeenkomst tot het vestigen van een erfpacht

Tussen de ondergetekenden

**De Vlaamse overheid**, vertegenwoordigd door haar regering, alhier in de persoon van mevrouw Goedele Van der Spiegel, administrateur-generaal van het Agentschap voor Natuur- en Bos, met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 75, Herman Teirlinck gebouw,

hierna genoemd "de erfpachtgever"

en

Stad Gent, met zetel op het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Hafsa El-Bazioui, Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad,

hierna genoemd "de erfpachter", is het volgende overeengekomen:

## WORDT OVEREENGEKOMEN

### Artikel 1. Voorwerp

De erfpachtgever verklaart dat hij eigenaar is van het hieronder vermelde goed en dat hij de vereiste bevoegdheden heeft om erover te beschikken.

De erfpachtgever verklaart bij deze te geven aan de erfpachter, die aanvaardt, een erfpachtrecht voor een perceel met een oppervlakte van 4324 m<sup>2</sup>, gelegen op percelen gekend bij het kadaster als:

- Afdeling 27, Sectie A, nr. 140B met Capakey 44017A0140/00B000
- Afdeling 27, Sectie A, nr. 134A met Capakey 44017A0134/00A000
- Afdeling 27, Sectie A, nr. 20C met Capakey 44017A0020/00C000
- Afdeling 27, Sectie A, nr. 135B met Capakey 44017A0135/00B000
- Afdeling 27, Sectie A, nr. 138C met Capakey 44017A0138/00C000

### Artikel 2. Toestand

Het in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde perceel wordt overgelaten in de staat en de ligging waarin het zich nu bevindt met de voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve erfdienstbaarheden die op de perceel rust. 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 erfpachtgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemden 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 deze gronden 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>.

De goederen die het voorwerp van deze overeenkomst uitmaken worden overgelaten vrij en onbelast van alle lasten en hypotheke van alle aard. De gronden zijn vrij van alle pachtverplichtingen.

### **Artikel 3. Staat van het goed**

De erfpachter verklaart het in erfpacht-gegeven goed bezichtigd te hebben, het goed te kennen en akkoord te gaan met de staat waarin het zich bevindt en het als zodanig te aanvaarden, met inbegrip van alle voor- en nadelige erfdiensbaarheden.

De erfpachter verklaart voor het afsluiten van onderhavige overeenkomst kennis te hebben gekregen van de inhoud van het bodemattest, dat de erfpachtgever bij OVAM heeft aangevraagd en werd afgeleverd op 16/06/2023 met volgende inhoud, voor alle 5 percelen: *“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.”* en *“De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is”*. De bodemattesten zijn als bijlage toegevoegd aan deze overeenkomst.

Er mogen geen vervuilende stoffen, behoudens de biologisch afbreekbare urnen met asresten, worden begraven. Indien er toch een vervuiling, anders dan door het begraven van biologisch afbreekbare urnen met asresten zou worden vastgesteld, dan zal de erfpachter zich, als gevolg van deze overeenkomst, schikken naar de voorschriften op de bodemsanering en er alle kosten van dragen zonder enig verhaal tegenover de erfpachtgever.

Wanneer in voorkomend geval de erfpachter in gebreke blijft om de opgelegde voorschriften op de bodemsanering na te leven, dan kan de erfpachtgever van ambtswege overgaan tot uitvoering van de opgelegde onderzoeken en bodemsaneringswerken op kosten en risico van de erfpachter, die zich het recht ontzegt de aard, de omvang of de kosten van de ambtshalve uitgevoerde onderzoeken of werken te betwisten.

### **Artikel 4. Regelgeving**

De erfpachter handelt te allen tijde binnen de wettelijke bepalingen. De erfpachter erkent op de hoogte te zijn van de regelgeving die van toepassing is op het in erfpacht gegeven goed en activiteiten inzake leefmilieu, enz. De erfpachter verbindt er zich toe in alles de bestaande en toekomstige wetgeving en reglementen te eerbiedigen. De erfpachter draagt hiervoor alleen, ter volledige vrijwaring van de eigenaar, de gehele verantwoordelijkheid.

Elke toegelaten exploitatie dient te gebeuren met inachtnaam van alle relevante regelgeving, in het bijzonder op het vlak van zuiverheid, veiligheid en hygiëne en in overeenstemming met de openbare orde en goede zeden.

Indien een toegestane exploitatie het voorwerp dient uit te maken van enige voorafgaande vergunning of toelating, voor een natuurbegraafplek is dit een globale machtiging en een toegankelijkheidsregeling, zal de erfpachter de exploitatie slechts aanvangen nadat hij een dergelijke vergunning of toelating heeft verkregen. De erfpachter zal de in de vergunning of toelating opgelegde voorwaarden strikt naleven.

De erfpachter erkent op de hoogte te zijn van het politiereglement, de globale machtiging en toegankelijkheidsreglement of natuurbeheerplan, indien deze al bestaan en dient deze te allen tijde te respecteren.

De erfpachter handelt te allen tijde met respect voor de natuur.

## **Artikel 5. Bestemming**

Het perceel dat in erfpacht wordt gegeven heeft als bestemming natuurbegraafplek (2914m<sup>2</sup>) met herdenkingsplek (1300m<sup>2</sup>), toegangspaden (110m<sup>2</sup>) en herdenkingsplek gekend als Onument (2450 m<sup>2</sup>), ingericht volgens plan in bijlage.

Het aantal toegestane activiteiten mag de draagkracht van de domeinen niet overstijgen. De draagkracht werd vastgesteld op 350 uitstrooi-eenheden per hectare, of 102 uitstrooi-eenheden voor de 2914 m<sup>2</sup> dat het perceel bestemd als natuurbegraafplek groot is.

De erfpachter mag het bij artikel 1 van deze overeenkomst vernoemde perceel uitsluitend bestemmen voor de inrichting en uitbating van een zone, andere dan de gemeentelijke begraafplaats, voor het begraven van crematie-as in biologisch afbreekbare urnen of verstrooien van crematie-as, zoals bedoeld in artikel 24 van het decreet op de begraafplaatsen en lijkbezorging. Het is de erfpachter uitdrukkelijk verboden om voorwerpen vervaardigd uit een ander materiaal te begraven.

De erfpachter mag, met betrekking tot voornoemde goederen, geen enkel bouwwerk, gebouw, werk of beplanting oprichten, aanbrengen of uitvoeren indien dit niet noodzakelijk of nuttig is voor de realisatie van voornoemde bestemming, en enkel mits schriftelijke goedkeuring van de erfpachtgever.

Tijdens de gehele duur van deze overeenkomst dient de hierboven vermelde bestemming behouden te blijven behoudens schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

## **Artikel 6. Duur**

Deze overeenkomst neemt een aanvang bij de ondertekening van de overeenkomst en heeft een duurtijd van 30 jaar waarvan 20 jaar voorzien voor de in artikel 5 vermelde uitvaartactiviteit gevolgd door een rustperiode van 10 jaar. Na het verstrijken van voormelde periode zal deze overeenkomst automatisch en zonder verdere formaliteiten een einde nemen.

De erfpacht is na het verstrijken van voornoemde termijn, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, wel verlengbaar mits toestemming van de beide partijen en na een besluit in die zin van hun bevoegde organen. De eventuele verdere exploitatie dient te beschikken over de nodige wettelijke vergunning en toelating. De erfpacht kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd.

## **Artikel 7. Prijs**

Als enige vergoeding voor het ter beschikking stellen van het perceel is de erfpachter eenmalig aan de erfpachtgever een recht (cijns of canon) verschuldigd van **12.566 euro** (twaalfduizend vijfhonderd en zesenzestig euro), te storten op de eerste dag van de aanvang van de erfpacht op rekeningnummer:

375-1117445-84 (IBAN-code: BE03 3751 1174 4584; BIC-code: BBRUBEBB) van Natuurinvest, met vermelding "**erfpachtvergoeding natuurbegraafplek Vinderhoutse Bossen**".

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

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, inclusief de onroerende voorheffing, met betrekking tot de 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 inwerkingtreding van deze overeenkomst.

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

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

De erfpachtgever is tot geen enkele herstelling gehouden.

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

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen, herstellingen of uitbreidingen van de goederen, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of milieuvoorschriften, zijn ten laste van de erfpachter.

### **Artikel 10: Verzekeringen**

De erfpachter dient op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid de installaties en werktuigen te verzekeren tegen alle risico's van alle aard en voor alle schade die hij zou kunnen veroorzaken aan de erfpachtgever of aan derden.

De erfpachtgever kan in geen enkel opzicht aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen in het kader van de op het in erfpacht gegeven goed uitgeoefende activiteit noch voor schade door gebruik van materiaal.

### **Artikel 11: Licht- en geluidshinder, zwerfvuil**

De erfpachter zal zich tijdens de begraving onthouden van enige licht- en geluidshinder zowel overdag als na zonsondergang.

De erfpachter vermijdt zwerfvuil op het perceel. Zwerfvuil aanwezig op de site waarvoor de erfpachter verantwoordelijk is, wordt onverwijld door de erfpachter op zijn kosten verwijderd. Bij gebreke zal de erfpachtgever binnen de 48 uur na voorafgaande aanmaning zelf instaan voor de verwijdering van het zwerfvuil en worden de kosten doorgerekend aan de erfpachter.

### **Artikel 12: Overdracht aan derden**

Het is de erfpachter zonder uitdrukkelijke toestemming van de erfpachtgever verboden om deze erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan of de in erfpacht gegeven goederen in erfpacht te geven aan derden.

De erfpachter mag verder noch de goederen vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst hypothekeren, vervreemden, er zakelijke rechten of erfdienstbaarheden op vestigen of er daden van beschikking over stellen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

### **Artikel 13. Hoofdelijkheid**

De verplichtingen aangegaan door de erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen zijn/haar rechthebbenden of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

In geval van afstand of overdracht van de hier verleende rechten blijft de erfpachter hoofdelijk borg voor de goede uitvoering van de uit de aanvankelijke overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **Artikel 14. Bijzondere voorwaarden**

De erfpachter zal de door de erfpachtgever in een vergunning of toelating opgelegde voorwaarden, die voor een natuurbegraafplek bestaan uit een globale machtiging en een toegankelijkheidsregeling, strikt naleven.

### **Artikel 15. Sancties**

De erfpachtgever heeft het recht om voor de bevoegde rechtbanken de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie door de erfpachter en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de erfpachter op de verplichtingen die hem/haar 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 begunstigde, het gebrekkig onderhoud of herstel van de goederen, voorwerp van deze overeenkomst, het zonder reden beëindigen of verwaarlozen van de uitoefening van zijn recht of van de overeengekomen exploitatie.

## **Artikel 16. Geschillen**

In geval van een geschil inzake uitlegging of de uitvoering van deze overeenkomst zoeken de partijen naar een minnelijke schikking.

Elk geschil met betrekking tot het afsluiten, de geldigheid, de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Brussel.

Gedaan te Brussel, op (datum) ..... , in evenveel exemplaren als er ondertekenende partijen zijn waarbij alle partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen.

### **Voor de erfpachtgever**

Voor Agentschap voor Natuur en Bos

### **Goedele Van der Spiegel**

Administrateur-generaal  
van het Agentschap voor Natuur en Bos

### **Voor de erfpachter**

Voor de Stad Gent

Voor de voorzitter van de gemeenteraad  
bij delegatie (zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

### **Mieke Hullebroeck**

Algemeen directeur  
Stad Gent en OCMW Gent

### **Hafsa El-Bazioui**

Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair  
Management en Internationale Solidariteit

**Bijlagen:**

1. Kaart
2. Bodemattesten