

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 25 juni 2026

Aanwezig: Mattice Du Tré, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Rik Daelman, Yari Van Kaer, Ilse Poppe, Bart Waterschoot, Dominique Roelandt, schepenen
Guido De Cock, Cecile Van Havermaet, Luc Maes, Aurélie Willaerts, Pauline De Schepper, Annemarie Peeters, Patrick Baert, Peter Maes, Alexis Hylebos, Ragnilde De Rijcke, Tom Van Bogaert, Werner De Nijs, Ivan Rousseau, raadsleden
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Stefaan Thierens, raadslid
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Patrimonium : aanpassing gemeenteraadsbeslissing van 26/02/2026 houdende toekenning recht van opstal en ondergrondse erfdienstbaarheid voor nutsleidingen aan Fiberklaar BV voor plaatsing van een POP-station in de Maria Stoop-Moensstraat

Toelichting

Voor de aanleg van het glasvezelnetwerk in de gemeente is het nodig een aantal POP-stations, dit zijn technische ruimtes (Points of Presence) ten behoeve van het glasvezelnetwerk of andere communicatiedoeleinden, op te richten.

Fiberklaar B.V. plant de aanleg van een glasvezelnetwerk in (een deel van) Waasmunster en wenst daarom POP's te plaatsen op het openbaar domein van de gemeente Waasmunster.

De gemeenteraad besliste in zitting van 28/02/2026 een recht van opstal voor 30 jaar voor een technische ruimte (Point of Presence/POP) ten behoeve van het glasvezelnetwerk of andere communicatiedoeleinden te verlenen aan Fiberklaar B.V., met zetel gevestigd te Raymonde de Larocheaan 13, (9051) te Gent, met als ondernemingsnummer (0)760.540.475, RPR Gent, op het perceel op de hoek van de Maria Stoop-Moensstraat met de Molendreef, kadastraal gekend als Waasmunster, 2de afdeling, Sectie C, deel van nummer 1624Y2 met een oppervlakte van 29,48 m² zoals afgebeeld in gele kleur als lot 1 op het PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo op 21/01/2026. Om technische redenen wenst Fiberklaar B.V. de oorspronkelijk voorziene WP-cabine te wijzigen naar een LC-cabine met een grotere oppervlakte. Hierdoor volstaat de oppervlakte van het perceel waarvoor bij gemeenteraadsbeslissing van 28/02/2026 recht van opstal werd verleend niet.

Daarom vraagt Fiberklaar B.V. een aanpassing van de oppervlakte van het recht van opstal en een ondergrondse erfdienstbaarheid voor het plaatsen van leidingen voor het perceeltje op de hoek van de Maria Stoop-Moensstraat met de Molendreef, kadastraal gekend als Waasmunster, 2de afdeling, Sectie C, deel van nummer 1624Y2, waarop zij de grotere POP hebben gepland.

Er werd van dit aangepaste perceeltje op 07/05/2026 een PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo. Het perceeltje waarop opstal wordt verleend is aangeduid in gele kleur als lot 1 op het opmetingsplan en heeft een oppervlakte van 35,25 m². De zones voor de ondergrondse erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen zijn aangeduid in rode kleur als zone 1 met een oppervlakte van 1,16m² en zone 2 met een oppervlakte van 2,29m².

Landmeter-expert David Coryn van Dender Topo maakte op 16/01/2026 een schattingsverslag van het perceeltje op.

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt voor dat de gemeente (de eigenaar) ingaat op de vraag tot aanpassing van Fiberklaar B.V. en een recht van opstal en ondergrondse erfdienstbaarheid voor 30 jaar verleent aan Fiberklaar B.V. (de opstalhouder) onder volgende voorwaarden :

Artikel 1. Doel

1.1 Eigenaar verleent door ondertekening van deze overeenkomst een zakelijk recht van opstal aan opstalhouder, die dit aanvaardt, een en ander zoals bedoeld in titel 8, boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen van het Burgerlijk Wetboek, voor het oprichten, hebben en onderhouden van een zogeheten Point of Presence, omvattende een technische ruimte ten behoeve van een glasvezelnetwerk of andere telecommunicatiedoeleinden (pop-station) op een deel van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Waasmunster, 2de afdeling, Sectie C, deel perceel 1624Y2, eigendom van de Eigenaar, met een oppervlakte van 35,25 m², hierna te noemen: het Perceel. De beoogde locatie van het pop-station is weergegeven als Lot 1 op het bij deze overeenkomst behorende PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Toposituatietekening (Bijlage 1). Voornoemd recht van opstal hierna te noemen: Recht van Opstal.

1.2 Opstalhouder is gerechtigd het pop-station in (mede)gebruik te geven aan een derde, al dan niet op basis van verhuur en/of enig ander zakelijk of persoonlijk recht, dit alles binnen de termijnen en de rechten toegekend in huidige opstalrecht.

1.3 De eigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de opstalhouder en verzaakt dus aan het recht van natrekking betreffende de gebouwen die de opstalhouder zinnens is op het deel van voorbeschreven grond, genoemd "het eigendom", op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Het is de opstalhouder toegestaan het opstalrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen, met een hypotheek te bezwaren en erfdienstbaarheden te vestigen.

1.4 De opstalhouder krijgt de toelating de bestaande gebouwen af te breken en herop te bouwen dan wel te verbouwen.

Artikel 2. Aanvang en duur van de overeenkomst. Omschrijving vestigingsverplichting

2.1 Het Recht van Opstal gaat in per ondertekening van de notariële akte (zoals in artikel 12 gedefinieerd) en wordt aangegaan voor een periode van dertig jaar (30 jaar).

2.2 De volledige duurtijd van het Recht van Opstal mag de 99 (negenennegentig) jaar niet overschrijden, niettegenstaande de mogelijkheid van hernieuwing van het Recht van Opstal.

2.3 Het perceel is op 26 februari 2026 door eigenaar ter beschikking gesteld aan de opstalhouder en op dat moment door opstalhouder in gebruik genomen (de Feitelijke Ingebruikstelling).

Artikel 3. Retributie en betaling

3.1 De eenmalige vergoeding verschuldigd door opstalhouder aan eigenaar voor het Recht van Opstal bedraagt eenmalig 14.100,00 EURO (zegge: veertienduizend honderd euro) en is verschuldigd bij aanvang van het Recht van Opstal als genoemd in artikel 2.1.

3.2 De ingevolge artikel 3 lid 1 verschuldigde retributie dient te worden voldaan bij het verlijden van de notariële akte, zoals genoemd in artikel 12.

3.3 Indien na ondertekening van deze overeenkomst opstalhouder het pop-station uitbreidt, zal dit nimmer aanleiding geven tot verhoging van de overeengekomen vergoeding(en), mits deze uitbreiding geschiedt binnen de grenzen van het perceel.

Artikel 4. Elektriciteit

De eigenaar zal de opstalhouder in staat stellen om - voor eigen rekening en risico - een elektriciteitsvoorziening aan te leggen in, op, aan, door of over het perceel en in de op het PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo in rood aangeduide Zones 1 en 2 voor erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen, zulks op de redelijkerwijs minst bezwarende wijze. Alle kosten verbonden aan de levering van elektriciteit zijn voor rekening van de opstalhouder en deze rekent de energiekosten rechtstreeks af met het energiebedrijf. De toegang tot de PoP door de opstalhouder of zijn aangestelden, wordt te allen tijde gewaarborgd, zowel 's nachts als tijdens de dag, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden, voor haar personeel, aannemers, onderaannemers en zwaar materiaal en om de opstalhouder in de mogelijkheid te stellen de pop te plaatsen en alle mogelijke herstellingen en vervangingen uit te voeren.

Artikel 5. Kosten, lasten en vergunningen

5.1 Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de notariële akte, zoals de erelonen van de notaris, de registratierechten, de overschrijvingskosten der hypotheek en anderen inclusief het leveringsrecht, vallen ten laste van de opstalhouder. De opmetingskosten en prekadastrering zijn tevens ten laste van de Opstalhouder, welke de nodige opdrachten hiertoe zal geven.

5.2 Alle kosten die verband houden met het oprichten, hebben, onderhouden, verplaatsen en verwijderen van het pop-station (waaronder spanningsvoorzieningen) zijn voor rekening van opstalhouder, tenzij de betreffende activiteiten uitsluitend plaatsvinden op verzoek van eigenaar.

5.3 Eventueel benodigde toelatingen, machtigingen en/of vergunningen, worden door de opstalhouder aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig en mogelijk verleent de eigenaar hieraan zijn medewerking.

5.4 Alle taksen en belastingen waaronder onder meer de onroerende voorheffing en andere lasten en

toebehoren met betrekking tot de goederen, zullen ten laste vallen van de opstalhouder alsmede alle kosten inzake het bouwrijp maken van de grond.

Artikel 6. Aansprakelijkheid

6.1 De installatie wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, zodat de eigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden;

6.2 Een partij is aansprakelijk voor alle schade die de andere partij lijdt door een toerekenbare tekortkoming van deze partij c.q. Een mede-opstalhouder of mede-eigenaar en/of medegebruiker.

6.3 Indien schade, in welke vorm dan ook, ontstaat of dreigt te ontstaan, dienen partijen dit te melden.

Artikel 7. (Onderhouds)werkzaamheden

7.1 Opstalhouder is verplicht zorg te dragen dat het pop-station steeds in behoorlijke staat verkeert en verplicht zich de benodigde (onderhoud)werkzaamheden te verrichten dan wel te laten verrichten, waaronder begrepen renovatie en/of vernieuwing dan wel verbetering, alles op een zodanige wijze dat aan de eigenaar of derden geen nadeel of schade wordt veroorzaakt.

7.2 Het is eigenaar of derden die in zijn opdracht werken, verboden het pop-station, alsmede de apparatuur van de opstalhouder, daaronder begrepen de kabels en kasten te verplaatsen c.q. te verwijderen.

Artikel 8. Garanties Eigenaar

Eigenaar garandeert:

8.1 Ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 12, bevoegd te zijn tot de vestiging van het recht van opstal.

8.2 Tot op heden zijn ten aanzien van het perceel van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

8.3 Ten aanzien van het perceel zijn tot op heden van overheidswege geen (beschermings)maatregelen of besluiten, waaronder onteigeningsbesluiten, aangekondigd of meegedeeld en ook overigens bestaan er geen procedures en/of rechtsgedingen met betrekking tot het perceel en deze zullen evenmin bestaan ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte.

8.4 met betrekking tot het perceel bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en/of voorkooprechten van welke aard ook en deze zullen evenmin bestaan ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte.

8.5 De eigenaar verklaart dat de percelen thans niet verhuurd, noch verpacht zijn. In de periode tussen het ondertekenen van deze overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de eigenaar er zich toe geen huurovereenkomsten af te sluiten. Bijgevolg komt de opstalhouder in het genot en vrij gebruik vanaf het verlijden der authentieke akte.

8.6 Dat hij aan opstalhouder al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Opstalhouder behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan opstalhouder bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende opvattingen van opstalhouder verlangd mag worden, door eigenaar niet behoeven te worden verstrekt.

8.7 De eigenaar staat er voor in dat geen elektrotechnische apparatuur in het algemeen en zend-/ontvangstapparatuur in de directe omgeving van het pop-station geplaatst zal worden, die (naar het oordeel van opstalhouder) storingen in de doorgifte van signalen kan veroorzaken.

Artikel 9. Garanties Opstalhouder

Opstalhouder garandeert:

9.1 De door eigenaar te geven aanwijzingen, in verband met het plaatsen en onderhouden van het pop-station, in redelijkheid en zoveel als mogelijk stipt en onmiddellijk op te volgen.

9.2 Het pop-station voor eigen rekening en risico te verzekeren.

9.3 Het perceel te gaan gebruiken als pop-station.

Artikel 10. Beëindiging van de overeenkomst

10.1 Onverminderd de beëindigingsmogelijkheden naar gemeen recht, kan deze overeenkomst door de opstalhouder eenzijdig, met onmiddellijke ingang, worden beëindigd voor het verlijden van de notariële akte, welke beëindiging schriftelijk dient te gebeuren, indien:

a. Na ondertekening van deze overeenkomst het door opstalhouder bepaalde vraagbundelingspenetratiepercentage in het buitengebied, niet is gehaald; en/of

b. Na ondertekening van deze overeenkomst niet alle van overheidswege of anderszins noodzakelijke vergunningen voor het oprichten, hebben en onderhouden van het pop station worden verleend; en/of

c. Na ondertekening van deze overeenkomst komt vast te staan dat de opstalhouder een optie voor een andere locatie kan verkrijgen, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van opstalhouder is; en/of

d. Door omringende bebouwing, propagatie beïnvloedende factoren of door een wijziging in de planning, het perceel naar het inzicht van opstalhouder geen toegevoegde waarde meer heeft voor ten behoeve van het door opstalhouder aan te leggen glasvezelnetwerk, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van opstalhouder is.

10.2 Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen en verlenen van bedoelde vergunningen, machtigingen en toelatingen.

10.3 Na het verlijden van de notariële akte kan het opstalrecht enkel beëindigd worden conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 11. Verwijdering van de installatie

11.1 Partijen verklaren dat ze bij het einde van het recht van opstal samen in onderling overleg zullen bepalen wat er met de pop zal gebeuren: verwijderen door/op kosten van de opstalhouder, verkopen aan een derde partij of kosteloos overdragen aan de grondeigenaar.

Artikel 12. Notariële akte tot vestiging van het Recht van Opstal

12.1 Eigenaar zal op eerste verzoek van opstalhouder meewerken aan het verlijden van de notariële akte van vestiging van het recht van opstal (de notariële akte). in de notariële akte zullen als onderdeel van de opstalvoorwaarden regelingen worden opgenomen op grond waarvan onder meer:

- het gebruik van het perceel om te komen van en naar het pop-station wordt toegestaan;
- het aanleggen, installeren, onderhouden, beheren, vervangen en liggen van de glasvezelkabels en koelleidingen ten behoeve van het pop-station wordt geduld.

12.2 De notariële akte zal uiterlijk binnen 12 maand na het vervullen van de laatste opschortende voorwaarde notarieel worden verleden.

Artikel 13 Opschortende voorwaarden

De bij deze aangegane verbintenissen worden afhankelijk gemaakt van de hierna bepaalde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermelde afwijking, zijn partijen elkaar geen enkele vergoeding verschuldigd bij niet tijdige realisatie van de voorwaarden.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen of kan, voor zover dit rechtsgeldig is, eraan verzaken.

13.1 Opschortende voorwaarde in voordeel van de opstalhouder

1. Stedenbouw: Het bekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte van de zekerheid dat voorschreven eigendom niet zonevreemd is en dat het niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf, van een (ontwerp van) nog niet uitgevoerd onteigenings- of rooilijnplan of van enige stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, stads of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium, beschermd duingebied, ...), geen deel uitmaakt van een bos in de zin van het bosdecreet en, indien de gemeente waarin het eigendom gelegen is reeds beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, van een stedenbouwkundig uittreksel en van de overige informatie waarvan sprake in artikel 5.2.1 (en 5.2.5) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. Bodemdecreet: Het bekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte:

1. Van de vereiste bodemattesten betreffende voormeld eigendom waaruit blijkt dat de overdracht kan plaatsvinden.

De eigenaar verklaart geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, en die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Hij verklaart dat er zich in het goed geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen zoals bedoeld in het Bodemdecreet (bv.

Stookolietank, carwash), waarvoor een vergunning nodig is.

Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw werd afgelegd, neemt de opstalhouder de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart de opstalhouder dat de eigenaar hiervoor dus gevrijwaard is.

2. Van de bevestiging van de bevoegde stedelijke of gemeentelijke instanties dat voor dit eigendom geen vergunning werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.

3. Erfdienstbaarheden: de eigenaar verklaart dat er geen erfdienstbaarheden bestaan die het aantal bebouwbare vierkante meters van deze grond zouden kunnen verminderen, zoals daar zouden kunnen zijn zonder beperkend te zijn, ondergrondse leidingen, militaire erfdienstbaarheden, ...

Indien dit wel het geval zou blijken te zijn, wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden.

4. Omgevingsvergunning: Het bekomen, uiterlijk binnen 12 maanden vanaf heden, van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het bouwen van voormelde PoP. Indien na deze 12 maanden geen zulke vergunning werd bekomen, wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden. De grondeigenaar geeft hiertoe de nodige volmachten aan de opstalhouder teneinde de aanvraag te mogen indienen.

13.2 Opschortende voorwaarden in voordeel van beide partijen:

De eigenaar verbindt er zich toe tegen de datum van het verlijden van de akte, het goed aan de opstalhouder te leveren voor vrij en onbelast van alle schulden, hypothecaire of bevoorrechte lasten, bezwarende inschrijvingen, overschrijvingen of randmeldingen en ontbindende voorwaarden.

De eigenaar verklaart dat bij zijn weten het goed recentelijk aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen, en dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten zoals beslag, faillissement of collectieve schuldenregeling. Indien dit wel het geval zou zijn, geschiedt deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het akkoord van de hypothecaire

of andere bevoorrechte schuldeisers tot doorhaling van hun in- of overschrijving. De kosten dienaangaande vallen ten laste van de eigenaar.

Artikel 14. Toepasselijk recht

Op de overeenkomst is uitsluitend Belgisch recht van toepassing.

Partijen komen overeen dat titel 8 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk is op deze overeenkomst.

Om de POP te kunnen aansluiten op alle nutsvoorzieningen waaronder het glasvezelnetwerk wordt er een ondergrondse erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen verleend in de op het PV van opmeting en opsplitsing van 7 mei 2026 opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo in rood aangeduide Zones 1 en 2 voor erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen.

Juridisch kader en motivering

Het Decreet Lokaal Bestuur
Omzendbrief KB/ABB 2019/3

Besluit

Artikel 1 : Een recht van opstal voor 30 jaar voor een technische ruimte (Point of Presence/POP) ten behoeve van het glasvezelnetwerk of andere communicatiedoeleinden te verlenen aan Fiberklaar B.V., met zetel gevestigd te Raymonde de Larochelaan 13, (9051) te Gent, met als ondernemingsnummer (0)760.540.475, RPR Gent, op het perceel op de hoek van de Maria Stoop-Moensstraat met de Molendreef, kadastraal gekend als Waasmunster, 2de afdeling, Sectie C, deel van nummer 1624Y2 met een oppervlakte van 35,25 m² zoals afgebeeld in gele kleur als lot 1 op het PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo op 07/05/2026.

Artikel 2 : Het in artikel 1 vermelde recht van opstal en ondergrondse erfdienstbaarheid wordt verleend onder volgende voorwaarden :

1. Doel

1.1 De gemeente Waasmunster, hierna genoemd de eigenaar, verleent een zakelijk recht van opstal aan Fiberklaar B.V., hierna genoemd de opstalhouder, die dit aanvaardt, een en ander zoals bedoeld in titel 8, boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen van het Burgerlijk Wetboek, voor het oprichten, hebben en onderhouden van een zogeheten Point of Presence, omvattende een technische ruimte ten behoeve van een glasvezelnetwerk of andere telecommunicatiedoeleinden (pop-station) op een deel van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Waasmunster, 2de afdeling, Sectie C, deel perceel 1624Y2, eigendom van de Eigenaar, met een oppervlakte van 35,25m², hierna te noemen: het Perceel. De beoogde locatie van het pop-station is weergegeven als Lot 1 op het PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Toposituatietekening op 07/05/2026. Voornoemd PV zal als bijlage opgenomen worden bij de overeenkomst ter vestiging van het recht van opstal en de authentieke akte. Voornoemd recht van opstal hierna te noemen: Recht van Opstal.

1.2 Opstalhouder is gerechtigd het pop-station in (mede)gebruik te geven aan een derde, al dan niet op basis van verhuur en/of enig ander zakelijk of persoonlijk recht, dit alles binnen de termijnen en de rechten toegekend in huidig opstalrecht.

1.3 De eigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de opstalhouder en verzaakt dus aan het recht van natrekking betreffende de gebouwen die de opstalhouder zinnens is op het deel van voorbeschreven grond, genoemd "het eigendom", op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Het is de opstalhouder toegestaan het opstalrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen, met een hypotheek te bezwaren en erfdienstbaarheden te vestigen.

1.4 De opstalhouder krijgt de toelating de bestaande gebouwen af te breken en herop te bouwen dan wel te verbouwen.

2. Aanvang en duur van de overeenkomst. Omschrijving vestigingsverplichting

2.1 Het Recht van Opstal gaat in per ondertekening van de notariële akte (zoals in 12. gedefinieerd) en wordt aangegaan voor een periode van dertig jaar (30 jaar).

2.2 De volledige duurtijd van het Recht van Opstal mag de 99 (negenennegentig) jaar niet overschrijden, niettegenstaande de mogelijkheid van hernieuwing van het Recht van Opstal.

2.3 Het perceel is op 26/02/2026 door eigenaar ter beschikking gesteld aan de opstalhouder en op dat moment door opstalhouder in gebruik genomen (de Feitelijke Ingebruikstelling).

3. Retributie en betaling

3.1 De eenmalige vergoeding verschuldigd door opstalhouder aan eigenaar voor het Recht van Opstal bedraagt eenmalig 14.100,00 EURO (zegge: veertienduizend honderd euro) en is verschuldigd bij aanvang van het Recht van Opstal als genoemd in 2.1.

3.2 De ingevolge 3.1 verschuldigde retributie dient te worden voldaan bij het verlijden van de notariële akte, zoals genoemd in 12.

3.3 Indien na ondertekening van deze overeenkomst opstalhouder het pop-station uitbreidt, zal dit nimmer aanleiding geven tot verhoging van de overeengekomen vergoeding(en), mits deze uitbreiding geschiedt binnen de grenzen van het perceel.

4. Elektriciteit

De eigenaar zal de opstalhouder in staat stellen om - voor eigen rekening en risico - een elektriciteitsvoorziening aan te leggen in, op, aan, door of over het perceel en in de op het PV van opmeting en opsplitsing opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo in rood aangeduide Zones 1 en 2 voor erfdiensbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen, zulks op de redelijkerwijs minst bezwarende wijze. Alle kosten verbonden aan de levering van elektriciteit zijn voor rekening van de opstalhouder en deze rekent de energiekosten rechtstreeks af met het energiebedrijf. De toegang tot de PoP door de opstalhouder of zijn aangestelden, wordt te allen tijde gewaarborgd, zowel 's nachts als tijdens de dag, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden, voor haar personeel, aannemers, onderaannemers en zwaar materiaal en om de opstalhouder in de mogelijkheid te stellen de pop te plaatsen en alle mogelijke herstellingen en vervangingen uit te voeren.

5. Kosten, lasten en vergunningen

5.1 Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de notariële akte, zoals de erelonen van de notaris, de registratierechten, de overschrijvingskosten der hypotheken en anderen inclusief het leveringsrecht, vallen ten laste van de opstalhouder. De opmetingskosten en prekadastrering zijn tevens ten laste van de Opstalhouder, welke de nodige opdrachten hiertoe zal geven.

5.2 Alle kosten die verband houden met het oprichten, hebben, onderhouden, verplaatsen en verwijderen van het pop-station (waaronder spanningsvoorzieningen) zijn voor rekening van opstalhouder, tenzij de betreffende activiteiten uitsluitend plaatsvinden op verzoek van eigenaar.

5.3 Eventueel benodigde toelatingen, machtigingen en/of vergunningen, worden door de opstalhouder aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig en mogelijk verleent de eigenaar hieraan zijn medewerking.

5.4 Alle taksen en belastingen waaronder onder meer de onroerende voorheffing en andere lasten en toebehoren met betrekking tot de goederen, zullen ten laste vallen van de opstalhouder alsmede alle kosten inzake het bouwrijp maken van de grond.

6. Aansprakelijkheid

6.1 De installatie wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, zodat de eigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden;

6.2 Een partij is aansprakelijk voor alle schade die de andere partij lijdt door een toerekenbare tekortkoming van deze partij c.q. Een mede-opstalhouder of mede-eigenaar en/of medegebruiker.

6.3 Indien schade, in welke vorm dan ook, ontstaat of dreigt te ontstaan, dienen partijen dit te melden.

7. (Onderhouds)werkzaamheden

7.1 Opstalhouder is verplicht zorg te dragen dat het pop-station steeds in behoorlijke staat verkeert en verplicht zich de benodigde (onderhoud)werkzaamheden te verrichten dan wel te laten verrichten, waaronder begrepen renovatie en/of vernieuwing dan wel verbetering, alles op een zodanige wijze dat aan de eigenaar of derden geen nadeel of schade wordt veroorzaakt.

7.2 Het is eigenaar of derden die in zijn opdracht werken, verboden het pop-station, alsmede de apparatuur van de opstalhouder, daaronder begrepen de kabels en kasten te verplaatsen c.q. te verwijderen.

8. Garanties Eigenaar

Eigenaar garandeert:

8.1 Ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte, als bedoeld in 12., bevoegd te zijn tot de vestiging van het recht van opstal.

8.2 Tot op heden zijn ten aanzien van het perceel van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

8.3 Ten aanzien van het perceel zijn tot op heden van overheidswege geen (beschermings)maatregelen of besluiten, waaronder onteigeningsbesluiten, aangekondigd of meegedeeld en ook overigens bestaan er geen procedures en/of rechtsgedingen met betrekking tot het perceel en deze zullen evenmin bestaan ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte.

8.4 met betrekking tot het perceel bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en/of voorkooprechten van welke aard ook en deze zullen evenmin bestaan ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte.

8.5 De eigenaar verklaart dat de percelen thans niet verhuurd, noch verpacht zijn. In de periode tussen het ondertekenen van deze overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de eigenaar er zich toe geen huurovereenkomsten af te sluiten. Bijgevolg komt de opstalhouder in het genot en vrij gebruik vanaf het verlijden der authentieke akte.

8.6 Dat hij aan opstalhouder al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Opstalhouder behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan opstalhouder bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende

opvattingen van opstalhouder verlangd mag worden, door eigenaar niet behoeven te worden verstrekt.
8.7 eigenaar staat er voor in dat geen elektrotechnische apparatuur in het algemeen en zend-/ontvangstapparatuur in de directe omgeving van het pop-station geplaatst zal worden, die (naar het oordeel van opstalhouder) storingen in de doorgifte van signalen kan veroorzaken.

9. Garanties Opstalhouder

Opstalhouder garandeert:

9.1 De door eigenaar te geven aanwijzingen, in verband met het plaatsen en onderhouden van het pop-station, in redelijkheid en zoveel als mogelijk stipt en onmiddellijk op te volgen.

9.2 Het pop-station voor eigen rekening en risico te verzekeren.

9.3 Het perceel te gaan gebruiken als pop-station.

10. Beëindiging van de overeenkomst

10.1 Onverminderd de beëindigingsmogelijkheden naar gemeen recht, kan deze overeenkomst door de opstalhouder eenzijdig, met onmiddellijke ingang, worden beëindigd voor het verlijden van de notariële akte, welke beëindiging schriftelijk dient te gebeuren, indien:

a. Na ondertekening van deze overeenkomst het door opstalhouder bepaalde

vraagbundelingspenetratiepercentage in het buitengebied, niet is gehaald; en/of

b. Na ondertekening van deze overeenkomst niet alle van overheidswege of anderszins noodzakelijke vergunningen voor het oprichten, hebben en onderhouden van het pop station worden verleend; en/of

c. Na ondertekening van deze overeenkomst komt vast te staan dat de opstalhouder een optie voor een andere locatie kan verkrijgen, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van opstalhouder is; en/of

d. Door omringende bebouwing, propagatie beïnvloedende factoren of door een wijziging in de planning, het perceel naar het inzicht van opstalhouder geen toegevoegde waarde meer heeft voor ten behoeve van het door opstalhouder aan te leggen glasvezelnetwerk, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van opstalhouder is.

10.2 Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen en verlenen van bedoelde vergunningen, machtigingen en toelatingen.

10.3 Na het verlijden van de notariële akte kan het opstalrecht enkel beëindigd worden conform de wettelijke bepalingen.

11. Verwijdering van de installatie

11.1 Partijen verklaren dat ze bij het einde van het recht van opstal samen in onderling overleg zullen bepalen wat er met de pop zal gebeuren: verwijderen door/op kosten van de opstalhouder, verkopen aan een derde partij of kosteloos overdragen aan de grondeigenaar.

12. Notariële akte tot vestiging van het Recht van Opstal

12.1 Eigenaar zal op eerste verzoek van opstalhouder meewerken aan het verlijden van de notariële akte van vestiging van het recht van opstal (de notariële akte). in de notariële akte zullen als onderdeel van de opstalvoorwaarden regelingen worden opgenomen op grond waarvan onder meer:

- het gebruik van het perceel om te komen van en naar het pop-station wordt toegestaan;

- het aanleggen, installeren, onderhouden, beheren, vervangen en liggen van de glasvezelkabels en koelleidingen ten behoeve van het pop-station wordt geduld.

12.2 De notariële akte zal uiterlijk binnen 12 maand na het vervullen van de laatste opschortende voorwaarde notarieel worden verleden.

13 Opschortende voorwaarden

De bij deze aangegane verbintenissen worden afhankelijk gemaakt van de hierna bepaalde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermelde afwijking, zijn partijen elkaar geen enkele vergoeding verschuldigd bij niet tijdige realisatie van de voorwaarden.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen of kan, voor zover dit rechtsgeldig is, eraan verzaken.

13.1 Opschortende voorwaarde in voordeel van de opstalhouder

1. Stedenbouw: Het bekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte van de zekerheid dat voorschreven eigendom niet zonevreemd is en dat het niet het voorwerp uitmaakt van een bouw misdrijf, van een (ontwerp van) nog niet uitgevoerd onteigenings of rooilijnplan of van enige stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, stads of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium, beschermd duingebied, ...), geen deel uitmaakt van een bos in de zin van het bosdecreet en, indien de gemeente waarin het eigendom gelegen is reeds beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, van een stedenbouwkundig uittreksel en van de overige informatie waarvan sprake in artikel 5.2.1 (en 5.2.5) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. Bodemdecreet: Het bekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte:

1. Van de vereiste bodemattesten betreffende voormeld eigendom waaruit blijkt dat de overdracht kan plaatsvinden.

De eigenaar verklaart geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, en die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Hij verklaart dat er zich in het goed geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen zoals bedoeld in het Bodemdecreet (bv.

Stookolietank, carwash), waarvoor een vergunning nodig is.

Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw werd afgelegd, neemt de opstalhouder de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart de opstalhouder dat de eigenaar hiervoor dus gevrijwaard is.

2. Van de bevestiging van de bevoegde stedelijke of gemeentelijke instanties dat voor dit eigendom geen vergunning werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.

3. Erfdienstbaarheden: de eigenaar verklaart dat er geen erfdienstbaarheden bestaan die het aantal bebouwbare vierkante meters van deze grond zouden kunnen verminderen, zoals daar zouden kunnen zijn zonder beperkend te zijn, ondergrondse leidingen, militaire erfdienstbaarheden, ...

Indien dit wel het geval zou blijken te zijn, wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden.

4. Omgevingsvergunning: Het bekomen, uiterlijk binnen 12 maanden vanaf heden, van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het bouwen van voormelde PoP. Indien na deze 12 maanden geen zulke vergunning werd bekomen, wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden. De grondeigenaar geeft hiertoe de nodige volmachten aan de opstalhouder teneinde de aanvraag te mogen indienen.

13.2 Opschortende voorwaarden in voordeel van beide partijen:

De eigenaar verbindt er zich toe tegen de datum van het verlijden van de akte, het goed aan de opstalhouder te leveren voor vrij en onbelast van alle schulden, hypothecaire of bevoorrechte lasten, bezwarende inschrijvingen, overschrijvingen of randmeldingen en ontbindende voorwaarden.

De eigenaar verklaart dat bij zijn weten het goed recentelijk aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen, en dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten zoals beslag, faillissement of collectieve schuldenregeling. Indien dit wel het geval zou zijn, geschiedt deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het akkoord van de hypothecaire of andere bevoorrechte schuldeisers tot doorhaling van hun in- of overschrijving. De kosten dienaangaande vallen ten laste van de eigenaar.

14. Toepasselijk recht

Op de overeenkomst is uitsluitend Belgisch recht van toepassing.

Partijen komen overeen dat titel 8 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk is op deze overeenkomst.

Artikel 3 : Om de POP te kunnen aansluiten op alle nutsvoorzieningen waaronder het glasvezelnetwerk wordt voor de duur van het in artikel 1 vermeld recht van opstal, een ondergrondse erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen verleend in de op het PV van opmeting en opsplitsing van 7 mei 2026 opgemaakt door landmeter-expert David Coryn van Dender Topo in rood aangeduide Zones 1 en 2 voor erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen.

Artikel 4 : Het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven de nodige regelingen te treffen voor de uitvoering van dit besluit.

Artikel 5: Bij het afsluiten van de overeenkomst ter vestiging van het recht van opstal en de ondergrondse erfdienstbaarheid en bij het verlijden van de authentieke akte voor de vestiging van het recht van opstal en de ondergrondse erfdienstbaarheid zal het gemeentebestuur, conform de bepalingen het Decreet Lokaal Bestuur, worden vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad hiertoe bijgestaan door de algemeen directeur.

Artikel 6 : De gemeenteraadsbeslissing van 26 februari 2026 houdende "Patrimonium : toekenning recht van opstal en ondergrondse erfdienstbaarheid voor nutsleidingen aan Fiberklaar BV voor plaatsing van een POP-station in de Maria Stoop-Moensstraat" met ingang van heden op te heffen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Mattice Du Tré.

Voor éénsluidend afschrift,
Waasmunster, 30 juni 2026

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Mattice Du Tré.