

## **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 25 januari 2024**

Aanwezig: Aurélie Willaerts, voorzitter van de raad  
Jurgen Bauwens, burgemeester  
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Yari Van Kaer, Tom Baert, schepenen  
Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De  
Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Yves Heylen,  
Annelies Fierens, Luc Maes, Gustaaf De Beule, Sofie Rupus, raadsleden  
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Steven Van Oost, raadslid  
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur

Afwezig: -

### **OPENBARE ZITTING**

#### **Patrimonium : Aanpassing gemeenteraadsbesluit 21/12/2023 houdende modaliteiten verkoop gronden en gebouwen Vinkenlaan (gewezen camping Gerstekot)**

##### Toelichting

De raad besliste op 28 juni 1996 de gronden en gebouwen van de camping langs de Vinkenlaan aan te kopen.

Om de verdere exploitatie van de camping te garanderen werd op 06 september 1996 door de raad beslist een recht van erfpacht te verlenen voor deze percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan.

In uitvoering van deze beslissing werd op 29 november 1996 de erfpachtakte tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland verleden voor burgemeester Eric Van Mele.

Na verloop van tijd bleken diverse belangrijke investeringen nodig te zijn om de infrastructuur van camping Gerstekot te laten voldoen aan de actuele normen van comfort.

In artikel 11 van de oorspronkelijke erfpachtakte van 29 november 1996 was bedongen dat de erfpachter zich ertoe verbindt om de regelgeving op gebied van kampeerterrein zo goed als mogelijk na te leven en de eventuele aanpassingswerken die hieruit zouden kunnen voortvloeien binnen de gestelde termijnen uit te voeren. De erfpachter is tevens gehouden het goed te onderhouden en alle herstellingen, welke deze ook moge wezen, eraan uit te voeren. De eigenaar zal tot geen enkele herstelling gehouden zijn.

VKT Gerstekot vroeg bij schrijven van 09 mei 2007 of het gemeentebestuur bereid was om de vereiste investeringen te laten uitvoeren of te financieren mits aanpassing van de jaarlijkse retributie voor de erfpacht.

Er werd een kostprijsraming van deze investeringen gemaakt.

Het gemeentebestuur verklaarde zich bereid de nodige investeringen uit te voeren of te financieren op voorwaarde dat :

1)de verzaking aan het recht van natrekking vastgesteld in artikel 6 van de erfpachtakte werd ingetrokken

2)de jaarlijkse retributie werd verhoogd met het bedrag van de jaarlijkse leningslast van de lening nodig voor de financiering van de investeringen

3)hogergenoemde bepaling uit artikel 11 van de erfpachtakte werd aangepast

Er werd een ontwerp van akte met betrekking tot de wijziging van de modaliteiten van de erfpachtakte opgesteld.

VKT Gerstekot verklaarde zich akkoord met de voorgestelde wijziging van de erfpachtakte

De gemeenteraad besliste op 31 januari 2008 om het ontwerp van akte houdende wijziging modaliteiten van de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan dd.29/11/1996 goed te keuren.

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 31 januari 2008 werd op 6 maart 2008 de akte tot wijziging van de modaliteiten van de erfpachtovereenkomst verleden.

Door de verminderde interesse voor het kampeertoerisme in Waasmunster bleven de voorbije jaren veel kampeerplaatsen onbezet. Hierdoor daalden de inkomsten van VKT Gerstekot-Durmeland vzw sterk waardoor zij een aanzienlijke betalingsachterstand opliepen van de erfpachtvergoeding.

In onderling overleg tussen het gemeentebestuur en VKT Gerstekot-Durmeland vzw werd overeengekomen om de gemeenteraad voor te stellen de erfpachtovereenkomst vervroegd te ontbinden.

De gemeenteraad besliste op 19 december 2019 over te gaan tot de beëindiging in onderling akkoord van de erfpachtovereenkomst met VKT Gerstekot VZW voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan. Er werd wel een voorlopig recht van toegang over de huidige toegangsweg en een recht van gebruik van de op haar perceel aanwezige riolering te verlenen om de verdere exploitatie van de camping op het niet gemeentelijk terrein niet in het gedrang te brengen.

Bovendien werd beslist dat VKT Gerstekot-Durmeland vzw het huidige hoofdgebouw met kantine en sanitair en de kampeerplaatsen op de zuidelijke grens van het gemeentelijk terrein kon huren van het gemeentebestuur tot 30 juni 2020.

Op 9 maart 2020 besliste het schepencollege een marktbevraging te organiseren in het kader van de vermarkting van de percelen van de vroegere camping. Deze marktbevraging werd begeleid door Rasschaert advocaten.

Op basis van de resultaten van de marktbevraging werd een bestek opgemaakt voor de vermarkting van de gronden en gebouwen langs de Vinkenlaan (ex camping Gerstekot)

Dit bestek werd in zitting van 17 december 2020 door de gemeenteraad goedgekeurd.

Het College van Burgemeester en Schepenen startte in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2020 de vermarktingsprocedure conform het bestek op

Er werden 2 kandidaturen conform het bestek ingediend

Beide kandidaten lieten weten hun kandidatuur in te trekken

Bij akte van beëindiging van de erfpacht die op 28 september 2022 werd verleden voor notaris Liesbeth Muller werd het voormeld recht van toegang ten gunste van VKT Gerstekot VZW stop gezet

De gronden en de gebouwen werden ondertussen het mikpunt van vandalisme en sluikstorten

Het gemeentebestuur heeft zelf geen plannen voor de ontwikkeling van de site

Daarom besliste de gemeenteraad in zitting van 25 mei 2022 om de gronden via Biddit openbaar te verkopen

De online biedingen startten op 7 november 2022 en werden gesloten op 15 november 2022. Er werd geen bod uitgebracht.

Er meldden zich ondertussen wel kandidaat-kopers aan die geïnteresseerd zijn mits de verkoop kan doorgaan onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Er werd bij het Agentschap Binnenlands Bestuur navraag gedaan of een verkoop uit de hand met opschortende voorwaarde mogelijk is. Hierop werd positief geantwoord omdat het gemeentebestuur kan aantonen dat het verschillende pogingen heeft ondernomen om het onroerend goed via een openbare procedure te vermarkten. Voorwaarde is dat het goed minstens verkocht wordt aan schattingswaarde.

Om te vermijden dat de verkoop wordt aangevochten is het raadzaam om het goed toch terug op de markt te brengen in een openbare procedure maar met de mogelijkheid van aankoop onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning conform de bestemming op het gewestplan.

De gemeenteraad besliste op 21 december 2023 de gronden in de Vinkenlaan te verkopen onder volgende modaliteiten :

1)Er wordt voorgesteld om een procedure met biedingen onder gesloten omslag te voeren.

2)In de verkoopvoorwaarden zal de optie voor de kandidaat koper worden opgenomen dat de aankoop kan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De kandidaat koper moet zich er in dat geval toe verbinden om binnen een termijn van 24 maanden na toewijs een omgevingsvergunningsaanvraag voor een project conform de bestemming op het gewestplan in te dienen en de omgevingsvergunningsprocedure hiervoor tot in laatste aanleg uit te putten. De kandidaat koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen. Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

3)Bovendien mag de grond niet worden gebruikt voor het oprichten van weekendverblijven of vakantiewoningen en moet het terrein in 1 geheel worden bewaard. Het terrein mag niet worden verkaveld.

4)De kandidaat koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen.

5)Bij het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg moet de kandidaat koper binnen de week na het definitief worden van de beslissing over de omgevingsvergunning aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Omdat er twijfel bestond of de opschortende voorwaarde als potestatief zou kunnen worden beschouwd, hetgeen de nietigheid van de verkoopovereenkomst met zich zou brengen, werd juridisch advies gevraagd aan Rasschaert advocaten.

Samengevat stelt Rasschaert advocaten in zijn advies :

“De mogelijkheid voor de kandidaat-koper om de aankoop te doen onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet potestatief, hoogstens gemengd potestatief, en dus niet ongeldig, zodat er ook geen aanleiding kan zijn tot nietigheid van de ganse overeenkomst.

Het feit dat de gemeente de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg zou zijn doet hieraan mijns inziens geen afbreuk.

Het gaat enerzijds om het feit dat de voorwaarde louter afhangt van de wil van de schuldenaar (de kandidaat-koper) en anderzijds is er ook steeds een beroepsmogelijkheid bij de vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep die finaal zal moeten beslissen.

Wel verdient het aanbeveling om ook een termijn te voorzien waarbinnen de vergunning uiterlijk moet worden bekomen in laatste administratieve aanleg zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit is ook aangewezen om reden dat de gemeente gebonden blijft aan de overeenkomst hangende de opschortende voorwaarde (tenzij zou kunnen worden aangetoond dat de kandidaat-koper niet alle redelijke inspanningen heeft geleverd voor vervulling van de voorwaarde).

Er zou ook best meer gepreciseerd worden wat bedoeld wordt met “definitief” en “uitputten tot in laatste aanleg”.

Ik stel voor dat verduidelijkt wordt dat een uitvoerbare vergunning moet bekomen zijn in graad van administratief beroep (voor een welbepaalde datum), dat de kandidaat-koper gehouden is om tijdig beroep in stellen indien de vergunning wordt geweigerd in eerste aanleg en hij gehouden is om ingeval er beroep zou worden ingesteld tegen een in eerste aanleg verleende vergunning, alle redelijke inspanningen te leveren om verweer te voeren tegen het ingestelde beroep.”

Het gemeenteraadsbesluit wordt aangepast in overeenstemming met het juridisch advies om de opschortende voorwaarden volledig sluitend te maken

#### Juridisch kader en motivering

Het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 1996 houdende aankoop gronden en gebouwen langs de Vinkenlaan

Het gemeenteraadsbesluit van 06 september 1996 houdende beslissing verlening recht van erfpacht percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan.

De erfpachtakte tussen de gemeente Waasmunster en VZW VKT Gerstekot-Durmeland verleden voor burgemeester Eric Van Mele op 29 november 1996.

Het gemeenteraadsbesluit van 31 januari 2008 houdende aanpassing van de erfpachtovereenkomst voor de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan met VKT Gerstekot-Durmeland vzw.

De akte tot wijziging van de modaliteiten van de erfpachtovereenkomst door de gemeente Waasmunster aan VKT Gerstekot-Durmeland vzw verleden voor notaris Jan Muller op 6 maart 2008.

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2019 tot beëindiging in onderling akkoord van de erfpachtovereenkomst met VKT Gerstekot VZW op 31 december 2019

De akte van beëindiging van de erfpacht verleden voor notaris Liesbeth Muller op 28 september 2022

Het Decreet Lokaal Bestuur

Het bestek voor de vermarkting van de percelen grond en gebouwen langs de Vinkenlaan opgesteld op basis van de hierover georganiseerde marktbevraging

Het opmetingsplan van de te vermarkten grond opgemaakt door Studiegroep Irtas te Sint-Niklaas op 30 november 2020

Het opmetingsplan van minnelijke grensbepaling opgemaakt door Studiegroep Irtas te Sint-Niklaas op 04 januari 2021

Het schattingsverslag van de te vermarkten grond opgemaakt door Landmeter-expert Willy Durinck te Waasmunster op 12 november 2020 zoals aangepast op 9 december 2020. Bij brief van 7 december 2023 bevestigde landmeter-expert Willy Durinck dat de waarde van het eigendom vastgesteld in het schattingsverslag tot op heden kan behouden blijven.

Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2020 houdende goedkeuring bestek vermarkting gronden en gebouwen Vinkenlaan – ex camping Gerstekot

Het gemeenteraadsbesluit van 25 mei 2022 om de gronden en gebouwen in de Vinkenlaan via Biddit openbaar te verkopen

Het gemeenteraadsbesluit van 21 december 2023 houdende aanpassing van de modaliteiten van de verkoop van de gronden en gebouwen Vinkenlaan (gewezen camping Gerstekot)

Artikel 5.141, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek

Met 12 stemmen voor (Jurgen Bauwens, Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Yari Van Kaer, Tom Baert, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Gustaaf De Beule, Sofie Rupus), 8 stemmen tegen (Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De Maere, Bart Waterschoot, Yves Heylen, Annelies Fierens)

#### Besluit

Het gemeenteraadsbesluit van 21 december 2023 houdende aanpassing van de modaliteiten van de verkoop van de gronden en gebouwen Vinkenlaan (gewezen camping Gerstekot) aan te passen als volgt :  
Art.1 : De gronden en de er op aanwezige opstallen gelegen in de recreatiezone langs de Vinkenlaan te Waasmunster, kadastraal gekend Waasmunster 1ste afdeling Sectie A nr 951 D en zonder nr. aangeduid als lot 1 en lot 2 op het opmetingsplan opgemaakt door Studiegroep Irtas te Sint-Niklaas op 04 januari 2021 met een gezamenlijke oppervlakte van 9716,55m<sup>2</sup>, openbaar te verkopen via een procedure met biedingen

onder gesloten omslag mits minstens de verkoopprijs van 100,00 euro/m<sup>2</sup>, vastgesteld in het schattingsverslag van de te vermarkten grond opgemaakt door Landmeter-expert Willy Durinck te Waasmunster op 9 december 2020 en bevestigd bij brief van 7 december 2023, wordt behaald. Bovendien mag de grond niet worden gebruikt voor het oprichten van weekendverblijven of vakantiewoningen en moet het terrein in 1 geheel worden bewaard. Het terrein mag niet worden verkaveld. Dit beding wordt expliciet opgenomen in de verkoopvoorwaarden en de authentieke akte en geldt zowel voor de koper als voor zijn rechtsopvolgers.

In de verkoopvoorwaarden zal de optie voor de kandidaat-koper worden opgenomen dat de aankoop kan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning in graad van administratief beroep binnen de 60 maanden na de aanvaarding van zijn bod. De kandidaat koper moet zich er in dat geval toe verbinden om binnen een termijn van 24 maanden na aanvaarding van zijn bod een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en de vergunningsprocedure tot in laatste administratieve aanleg zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, uit te putten. De kandidaat koper moet zich er toe verbinden om tijdig beroep in te stellen indien de vergunning wordt geweigerd in eerste aanleg en om, ingeval er beroep zou worden ingesteld tegen een in eerste aanleg verleende vergunning, alle redelijke inspanningen te leveren om verweer te voeren tegen het ingestelde beroep. De kandidaat-koper moet zich er in een aankoopbelofte toe verbinden om bij het definitief worden van de verkregen omgevingsvergunning het goed aan te kopen. Indien de kandidaat-koper nalaat om tijdig een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen of om de omgevingsvergunningsaanvraag tot en met laatste administratieve aanleg zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, tijdig uit te putten, zal hij aan het gemeentebestuur een vergoeding verschuldigd zijn van 10% van het gedane bod.

Bij het niet verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning binnen de termijn van 60 maanden na aanvaarding van zijn bod, moet de kandidaat koper binnen de week aan het gemeentebestuur schriftelijk meedelen of hij afziet van de aankoop of alsnog de aankoopoptie wil lichten.

Art.2 : Het College van Burgemeester en Schepenen wordt opdracht gegeven het nodige te doen voor de praktische uitvoering van onderhavige beslissing. De voorzitter van de gemeenteraad, hiertoe bijgestaan door de algemeen directeur wordt opdracht gegeven om conform de bepalingen van artikel 289 van het decreet lokaal bestuur alle documenten in uitvoering van deze beslissing namens de gemeente Waasmunster te ondertekenen.

Art.3 : Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,  
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
(get.) Aurélie Willaerts.

Voor éénsluitend afschrift,  
Waasmunster, 31 januari 2024

In opdracht:



De algemeen directeur,  
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,  
Yari Van Kaer.