

GEMEENTERAAD

Zitting van 26 mei 2026

Aanwezig: Zelderloo Walter, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, De Buyst Véronique, Mus Niki, Liekens Goedeke, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Hoffmans Nathalie, Dierickx Evi, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Merchiers Tania, Valtin Katleen

Verontschuldigd: Vereecke Liesbet, De Jonge Jasper, Nijs Marianne, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Clement Louis, Noben Sandra

De korpschef van de lokale politie, of zijn vervanger, was in toepassing van artikel 29bis van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politie, aanwezig voor de agendapunten in verband met politieaangelegenheden.

Verslag goedgekeurd op 23.06.2026

Namens de raad,

INHOUD

Openbare zitting	4
Secretariaat	4
1. Verslag openbare zitting gemeenteraad 28.04.2026	4
Politie	4
2. POL: Politieverordening Openluchtfuif 2026, Vijverfestival 2026, Zomaar Zomert 2026 en Oosthoek Live 2026 tot regeling van het gebruik en bezit van alcoholische dranken op een openbare plaats.....	4
Politie	6
3. POL: Politieverordening Vijverfestival 2026 tot regeling van de inzet van vrijwillige bewakers en bewakingsondernemingen (wet van 2 oktober 2017 tot regeling van de private en bijzondere veiligheid)	6
Managementteam	9
4. Vaststelling jaarrekening 2025	9
Secretariaat	13
5. Kennisgeving rapporten organisatiebeheersing en klachtenbehandeling 2025 conform de verplichtingen Decreet Lokaal Bestuur	13
Secretariaat	14
6. Creat Services: algemene vergadering 16.06.2026	14
Secretariaat	14
7. Intradura: algemene vergadering 17.06.2026	14
Secretariaat	15
8. Poolstok: algemene vergadering 29.05.2026	15
Secretariaat	17
9. Havicrem: algemene vergadering 24.06.2026	17
Financien	17
10. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Ambrosius	17
Financien	19
11. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint Gertrudis	19
Financien	21
12. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Martinus	21
Financien	23
13. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Egidius	23
Financien	25
14. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek H. Dominiek Savio	25
Financien	27
15. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Pieter en vaststelling eindrekening St. Theresia voor samenvoeging	27
Financien	30
16. Advies Jaarrekening 2025 - kerkfabriek Sint-Ulrik	30
Financien	32
17. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Heilige Familie	32

Burger & Omgeving	34
18. Principsovereenkomst tussen de gemeente en Juri/Schietse over de realisatie van deelzone Schietse uit het RUP Stationsomgeving	34
Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen	44
19. Goedkeuring Huishoudelijk Reglement Gecoro en aanstellen ondervoorzitter.....	45
Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen	50
20. Intentieovereenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaars binnen het project 'Winddries'	50
Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen	59
21. OMV - V 2025/022 - het opdelen van een terrein in 4 loten voor eengezinswoningen: beslissing over de zaak der wegen	59
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte.....	62
22. Aankoop grond langsheen de Groenstraat - aankoop in kader van bebossing RUP open ruimte - goedkeuring akte.....	62
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte.....	69
23. Gemeentewegendecreet - Definitieve vaststelling rooilijn- en grondinnemingsplan Stationsstraat, Kasteelstraat & D'Arconatistraat	69
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte.....	74
24. Kennissegeving aanvullende verkeersreglementen.....	74
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte.....	75
25. Aanleg van betonwegen: Bruine – Lieveheerstraat, Neerstraat en Horekensweg" - afronding grondafstand	75
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte.....	94
26. Intentieovereenkomst tussen de gemeente en de publieke actoren - Stationsomgeving Dilbeek 94	94
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte.....	100
27. Verkoop perceel grond in Anemonengarde, naast nummer 12, goedkeuring ontwerpakte 100	100
Secretariaat	105
28. Vraagstelling openbare zitting	105
Besloten zitting	108
Secretariaat.....	108
29. Verslag besloten zitting gemeenteraad 28.04.2026	108

OPENBARE ZITTING

Secretariaat

1. Verslag openbare zitting gemeenteraad 28.04.2026

Toelichting

Het ontwerpverslag en zittingsverslag van de vorige openbare zitting van de gemeenteraad worden ter goedkeuring voorgelegd. De notulen worden gegenereerd uit het goedgekeurde verslag, met weglating van het veld 'tussenkomen'.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur artikel 32, 277 en 278 § 1

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het verslag en het zittingsverslag van de openbare zitting van de gemeenteraad van 28.04.2026 worden goedgekeurd.

Artikel 2. De notulen van de openbare zitting van de gemeenteraad van 28.04.2026, bestaande uit het goedgekeurde verslag met weglating van het veld 'tussenkomen', worden goedgekeurd.

Politie

2. POL: Politieverordening Openluchtfuif 2026, Vijverfestival 2026, Zomaar Zomert 2026 en Oosthoek Live 2026 tot regeling van het gebruik en bezit van alcoholische dranken op een openbare plaats

Toelichting

In het zomerseizoen worden festivals en grote fuiven georganiseerd in Dilbeek waar veel jongeren aan deelnemen, in het bijzonder: Openluchtfuif, Vijverfestival, Zomaar Zomert en Oosthoek Live.

Bij vorige edities van hogervermelde evenementen moesten de hulpdiensten meermaals uitrijden om hulp te bieden aan jongeren die overmatig alcohol hadden gebruikt (zogenaamd 'comazuipen').

Er werd vastgesteld dat deze interventies vaak plaatsvonden net buiten de perimeter van het evenement en dus buiten de controle van de organisatoren.

Voor de openbare orde is het noodzakelijk om preventieve maatregelen te nemen tegen dit fenomeen en de politie toe te laten sterke drank tijdelijk in beslag te nemen of om het misbruik van andere alcoholische dranken te voorkomen en het zgn. comazuipen in de omgeving van hogervermelde evenementen te voorkomen.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017
- De nieuwe gemeentewet;
- Het Algemeen politiereglement Dilbeek.

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, Dierickx Evi, De Freyne David, Erkelbout Jan, De Ridder Dries, Merchiers Tania, Roesems Gino, Vanderoot Jef, Quaghebeur Stijn, Van den Houte Anneleen, Liekens Goedele, De Win Harry, Gins Brigitte, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Nevens Bart, Rons Alexis, Van Roy Nils, Willen Marc, Deleu Tinneke, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, Hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1: De Gemeenteraad keurt de politieverordening "Openluchtfuif 2026, Vijverfestival 2026, Zomaar Zomert 2026 en Oosthoek Live 2026 tot regeling van het gebruik en bezit van alcoholische dranken op een openbare plaats", als volgt goed.

"Artikel 1

§ 1. Het is verboden om alcoholhoudende dranken (gegiste en sterke drank, al dan niet in gemixte vorm) op de openbare weg of het openbaar domein te gebruiken in volgende perimeter rond het festival:

- **Openluchtfuif**, van vrijdag 26/06/2026 om 16.00 uur tot en met zondag 28/06/2026 om 06.00 uur in volgende straten en locaties:

Wolsemstraat, Sint-Elooistraat, Neerstraat, Solleveld, Sint-Martinusstraat, Nieuwe Wolsemslaan, Hertbemptlaan, Smidselaan, Bodegemstraat, Kerkberg, Dorpsplein, Molenstraat, Oosthoekstraat, Tenbroekstraat, Sint-Niklaasstraat, Bruekauterstraat, Vaartstraat, René De Cuyperstraat, Kattenstraat, Bruinelièveheerstraat en Lange Veldstraat.

- **Vijverfestival**, van vrijdag 10/07/2026 om 12.00 uur tot en met zondag 12/07/2026 om 06.00 uur in volgende straten en locaties:

De Heetveldelaan, Gemeentepark, Sint-Ambrosiuslaan, Verheydenstraat, Schoolstraat, Oudesmidsestraat, Marktpark, Ninoofsesteenweg (1700), Levoldlaan, Kamerijklaan, Westrandsite, natuurgebied Wolfspuutten, park van Dilbeek, Tsjokkebos, d'Arconatistraat, de Thirimontlaan, Parklaan, Malolaan, Kasteelstraat, Roelandsveldstraat, Sportlaan, Tennislaan, Stationsstraat, Putweidestraat, Astridlaan, Sint-Alenalaan, Dr. Jan Appelmanslaan, Oudstrijdersstraat, Spanjebergstraat, Baron R. de Vironlaan, H. Moeremanslaan, Hof ter Puttenlaan, Sneppendreef, Prieeldreef, Oranjerielaan, Berchemstraat, Kloosterstraat, Mollekensstraat, Victor Van Malderlaan, Bloemendal en Kattebroekstraat.

- **Zomaar Zomert**, van vrijdag 24/07/2026 om 16.00 uur tot en met zondag 26/07/2026 om 06.00 uur in volgende straten en locaties:

Herdebeekstraat, Plankenstraat, Kleinveldweg, Armveldweg, Rollestraat, Koeivijverstraat, Breugelweg, Sint-Annastraat, Zakstraat, Watermolenweg, Hof ter Mullenstraat en Keperenbergstraat

- **Oosthoek Live**, van donderdag 01/10/2026 om 16.00 uur tot en met dinsdag 06/10/2026 om 04.00 uur in volgende straten en locaties:

De Heetveldelaan, Gemeentepark, Sint-Ambrosiuslaan, Verheydenstraat, Schoolstraat, Oudesmidsestraat, Marktpark, Ninoofsesteenweg, Levoldlaan, Kamerijklaan, Westrandsite, natuurgebied Wolfspuutten, park van Dilbeek, Tsjokkebos, d'Arconatistraat, de Thirimontlaan, Parklaan, Malolaan, Kasteelstraat, Roelandsveldstraat, Sportlaan, Tennislaan, Stationsstraat, Putweidestraat, Astridlaan, Sint-Alenalaan, Dr. Jan Appelmanslaan, Oudstrijdersstraat, Spanjebergstraat, Baron R. de Vironlaan, H. Moeremanslaan, Hof ter Puttenlaan, Sneppendreef, Prieeldreef, Oranjerielaan, Berchemstraat, Kloosterstraat, Mollekensstraat, Victor Van Malderlaan, Bloemendal en Kattebroekstraat.

Het bezit van sterke drank in dezelfde perimeter wordt gelijkgesteld met het gebruik.

§2. De eerste paragraaf is niet van toepassing:

- op de terrassen van de horecazaken, tijdens de uitbating ervan;
- op andere vergunde plaatsen;
- op aankopen voor huishoudelijk gebruik;
- op leveringen bestemd voor de uitbating van horecazaken of hogervermelde evenementen.

Artikel 2.

De alcoholische dranken in geopende recipiënten die in strijd met de bepalingen van art. 1 worden aangetroffen, kunnen door de politieambtenaren in beslag worden genomen met het oog op hun onmiddellijke vernietiging.

De sterke drank die in het bezit worden aangetroffen van een persoon, kan door de politieambtenaren in beslag worden genomen met het oog op teruggave vanaf de eerstvolgende werkdag na afloop van het evenement.

Artikel 3.

Voor zover bij wetten, decreten, besluiten, algemene of provinciale verordeningen geen straffen of sancties zijn voorzien, worden de overtredingen op de bepalingen van deze politieverordening gestraft met een gemeentelijke administratieve sanctie (artikel 12 Algemeen politiereglement Dilbeek inzake de procedure gemeentelijke administratieve sancties)."

Artikel 2. Deze politieverordening wordt, conform artikel 286 DLB, bekendgemaakt via de webtoepassing (website) van Groep Dilbeek. Deze bekendmaking wordt, conform artikel 330 DLB, gemeld aan de toezichthoudende overheid.

Deze politieverordening treedt in werking de 5de dag na publicatie hiervan.

Politie

3. POL: Politieverordening Vijverfestival 2026 tot regeling van de inzet van vrijwillige bewakers en bewakingsondernemingen (wet van 2 oktober 2017 tot regeling van de private en bijzondere veiligheid)
-

Toelichting

Het is nodig om politiemaatregelen te nemen om het goede verloop van het Vijverfestival enerzijds en de openbare orde, rust en veiligheid van de bevolking anderzijds te verzekeren.

Het OCAD schat het dreigingsniveau nog steeds in op niveau 3 (hoog) voor het ganse grondgebied voor *soft-targets*. Voor de veiligheid van de deelnemers dienen aldus maatregelen getroffen te worden en voor de verkeersveiligheid dienen parkeer- en verkeersmaatregelen getroffen te worden.

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

De nieuwe gemeentewet;

De wet van 2 oktober 2017 tot regeling van de private en bijzondere veiligheid;

De wet betreffende de politie over het wegverkeer, gecoördineerd door het koninklijk besluit dd. 16 maart 1968;

Gelet op de omzendbrief SPV07 van 29 maart 2018 betreffende de regeling van private bewaking bij evenementen en festivals;

De Ministeriële omzendbrief OOP41bis van 30 januari 2025 betreffende de operationalisering van het referentiekader CP4bis over het genegotieerd beheer van de publieke ruimte n.a.v. gebeurtenissen die de openbare orde aanbelangen;

De rondzendbrief CP4bis betreffende het genegotieerd beheer van de publieke ruimte voor de geïntegreerde politie, gestructureerd op twee niveaus;

De Ministeriële omzendbrief van 29 maart 2018 betreffende veiligheidscontroles naar aanleiding van evenementen;

Het koninklijk besluit dd. 1 december 1975 houdende het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer;

Het ministerieel besluit dd. 11 oktober 1976 en wijzigingen, waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald;

De ministeriële omzendbrief dd. 3 april 2009 betreffende de aanvullende reglementen op het wegverkeer;

Het advies van de politie.

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, Dierickx Evi, De Freyne David, Erkelbout Jan, De Ridder Dries, Merchiers Tania, Roesems Gino, Vanderoot Jef, Quaghebeur Stijn, Van den Houte Anneleen, De Win Harry, Liekens Goedele, Gins Brigitte, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Nevens Bart, Rons Alexis, Van Roy Nils, Willen Marc, Deleu Tinneke, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, Hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de politieverordening "**Vijverfestival 2026 tot regeling van de inzet van vrijwillige bewakers en bewakingsondernemingen (wet van 2 oktober 2017 tot regeling van de private en bijzondere veiligheid)**", als volgt goed:

"Artikel 1.

Deze verordening is van toepassing op de inzet van vrijwillige bewakers en bewakingsondernemingen op volgende evenementen:

-Afterwork Party Vijverfestival van vrijdag 10 juli 2026 om 15.00 tot zaterdag 11 juli 2026 om 05.00 uur;

-Vijverfestival van zaterdag 11 juli 2026 om 10.00 uur tot zondag 12 juli 2025 om 05.00 uur.

Artikel 2.

De organisator van het festival kan vrijwilligers aanstellen in het kader van de wet van 2 oktober 2017 mits te voldoen aan artikel 24, zijnde te kunnen aantonen dat deze vrijwilligers lid zijn van de organiserende vereniging en deze hun bewakingsactiviteiten sporadisch en onbezoldigd uitoefenen.

Artikel 3.

De vrijwilligers kunnen slechts deel uitmaken van de interne bewakingsdienst van het festival na toelating van de burgemeester die beslist na het advies te hebben ingewonnen van de korpschef van de lokale politie.

De organisator richt daartoe een aanvraag met een lijst van vrijwilligers voor de interne bewakingsdienst aan de burgemeester uiterlijk vier weken voor de datum van het evenement waarvoor de betrokken vrijwilligers zullen worden ingezet.

Artikel 4.

Enkel de personen die beantwoorden aan de uitoefeningsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 24 van de wet van 2 oktober 2017 worden toegelaten.

Artikel 5.

De kandidaat-vrijwilliger of de toegelaten vrijwilliger is er via de organiserende vereniging toe gehouden om de burgemeester op de hoogte te brengen van elke omstandigheid die tot gevolg heeft dat hij niet of niet meer beantwoordt aan de voorwaarden voorzien in artikel 4 van deze verordening.

Van zodra hij niet meer voldoet aan deze voorwaarden kan hij van rechtswege niet ingezet worden als vrijwilliger en vervalt de door de burgemeester gegeven toelating.

Artikel 6.

Volgende vergunde bewakingsonderneming wordt gemachtigd toegangscontroles (visuele controle van de inhoud van de bagage en oppervlakkige betasting van de kledij door agent van hetzelfde geslacht) uit te voeren, mits te voldoen aan de bepalingen van de wet van 2 oktober 2017 tot regeling van de private en bijzondere veiligheid:

TEAM SERVICE SECURITY BV, Sint-Elooistraat 65, 8020 RUDDERVOORDE, met ondernemingsnummer BE0647.668.406.

De informatie die dient meegedeeld te worden betreft de naam en adres van de betrokken bewakingsonderneming(en), de personalia van de bewakingsagenten die zullen ingezet worden en van de personeelsleden van de betrokken bewakingsfirma('s) die de leiding over deze bewakingsagenten zullen uitoefenen, de aard van de bewakingsactiviteiten, en de data, uren en plaatsen waarop de bewakingsactiviteiten zullen uitgevoerd worden, en dit ten laatste twee weken vóór het evenement.

Artikel 7.

- 1. Iedereen die professioneel met een bewakingsactiviteit belast is zal, op een duidelijk leesbare wijze, de identificatiekaart dragen conform artikel 80 van de wet van 2 oktober 2017.*

Zij dragen bij de uitoefening van de bewakingsactiviteiten een uniform conform artikel 95 van deze wet.

- 1. Wat de vrijwilligers betreft die met een bewakingsactiviteit belast zijn dienen deze één en dezelfde werkkledij (bvb. t-shirt) te dragen waardoor ze, duidelijk onderscheiden van andere functies en van de professionele bewakingsagenten, door het publiek kunnen worden herkend als verantwoordelijk voor een securitydienst.*

Artikel 8.

Van vrijdag 10/07/2026 om 15.00 tot en met zaterdag 11/07/2026 ten laatste om 05.00 uur en van zaterdag 11/07/2026 om 10.00 tot en met zondag 12/07/2026 ten laatste om 05.00 uur wordt de perimeter, voor dit evenement, door de burgemeester in overleg met de politie ingesteld als zone waarbinnen de bewakingsactiviteiten kunnen uitgeoefend worden in de zin van art. 115, 2° en art. 116 van de wet van 2 oktober 2017.

De perimeter geldt als volgt:

- Levoldlaan (volledig)*
- Sint-Ambrosiuslaan (volledig)*
- Gemeenteplein (volledig)*
- Het grasterrein (Patattenveld) gelegen tussen de Levoldlaan en het Gemeenteplein*
- Het grasplein gelegen tussen de vijver en het gemeentehuis.*

Het Vijverfestival wordt afgebakend d.m.v. hekkens; de toegangen tot de festivalzone situeren zich in:

- de Heetveldelaan kant Levoldlaan*
- Gemeenteplein kant Baron R. de Vironlaan*

De private woningen die grenzen aan de festivalzone moeten ten allen tijde bereikbaar blijven.

Artikel 9.

Het uitvoeren van georganiseerde rondes door private personen, bewakingsondernemingen en interne bewakingsdiensten met het oog op verzekeren van de orde buiten de afgebakende zone is verboden.

Artikel 10.

Al de personen die in dit kader worden ingezet dienen elke strafbare handeling die door hen wordt vastgesteld onmiddellijk door te geven aan de politiediensten.

Artikel 11.

Elke bezoeker kan worden onderworpen aan een controle en dit op eenvoudige vraag van de vergunde bewakingsonderneming. Wie deze bagagecontrole weigert, krijgt geen toegang tot de afgebakende evenementzone conform artikel 105 van de wet van 2 oktober 2017.

Artikel 12.

De leden van de lokale en van de federale politie en de door de Koning aangewezen ambtenaren en diensten zijn gelast met de uitvoering van deze verordening. De overtredingen op de beschikkingen worden gestraft met administratieve geldboetes opgelegd door de bevoegde administratieve overheid."

Artikel 2. Deze politieverordening wordt, conform artikel 286 DLB, bekendgemaakt via de webtoepassing (website) van Groep Dilbeek. Deze bekendmaking wordt, conform artikel 330 DLB, gemeld aan de toezichthoudende overheid.

Deze politieverordening treedt in werking de 5de dag na publicatie hiervan.

Managementteam

4. Vaststelling jaarrekening 2025

Toelichting

Elk jaar, voor 30 juni, wordt de jaarrekening van het voorgaande boekjaar vastgesteld. Tijdens deze raad wordt de jaarrekening over 2025 voorgelegd ter goedkeuring.

De jaarrekening geeft het beleid weer dat gedurende het boekjaar werd gevoerd en evalueert de beleidsdoelstellingen en de mate waarin ze zijn bereikt. Daarnaast geeft de jaarrekening een zicht op de financiële gevolgen van het gevoerde beleid. De jaarrekening heeft een drievoudige functie:

- een evaluatiefunctie met betrekking tot het gevoerde beleid;
- een evaluatiefunctie met betrekking tot de autorisatie van de kredieten: via de jaarrekening wordt nagegaan of het bestuur binnen de toegekende ramingen is gebleven;
- een financiële functie omdat de jaarrekening een goed beeld geeft van de financiële situatie van het bestuur.

De gemeente en haar OCMW vormen samen 1 rapporteringsentiteit en maken een geïntegreerde jaarrekening. Juridisch blijven het echter 2 afzonderlijke entiteiten. Daarom stemmen de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn elk over hun deel van de gezamenlijke jaarrekening. De gemeenteraad keurt het deel van de jaarrekening dat de raad voor maatschappelijk

welzijn heeft vastgesteld goed en stelt zo de gezamenlijke jaarrekening van de gemeente en het OCMW definitief vast.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur, artikelen 171, 176 en 249
- Decreet van 15 juli 2011 tot vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd.
- Ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen (MB BBC)
- Ministerieel besluit van 12 september 2018 tot wijziging van het MB BBC.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen (BVR BBC)
- Besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2018 tot wijziging van het BVR BBC

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het aandeel van de gemeente in de jaarrekening 2025 wordt vastgesteld met volgende cijfers:

	Jaarrekening		Eindkredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Kredieten Gemeente Dilbeek				
Exploitatie	60.197.765	79.434.132	64.987.852	77.088.646
Investerings	9.637.558	4.702.018	16.877.424	2.214.458
Financiering	3.081.108	5.298.269	3.542.843	15.207.927
Leningen en leasings	3.059.108	5.204.256	3.542.843	15.185.927
Toegestane leningen en betalingsuitstel	22.000	94.013	0	22.000
Overige financieringstransacties	0	0	0	0

Artikel 2. Het aandeel van het ocmw in de jaarrekening 2025 wordt vastgesteld met volgende cijfers:

	Jaarrekening		Eindkredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Kredieten OCMW Dilbeek				
Exploitatie	22.045.508	15.515.590	23.306.208	15.088.960
Investerings	334.143	105.896	392.600	337.896
Financiering	460.942	0	460.942	0
Leningen en leasings	460.942	0	460.942	0

Toegestane leningen en betalingsuitstel	0	0	0	0
Overige financieringstransacties	0	0	0	0

Artikel 3.

De geconsolideerde jaarrekening van het lokale bestuur Dilbeek wordt vastgesteld met volgende cijfers:

Budgettair resultaat		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	(a-b)	12.706.450	3.883.547
a. Ontvangsten	94.949.722	92.177.607	
b. Uitgaven	82.243.272	88.294.060	
II. Investeringsaldo	(a-b)	-5.163.788	-14.717.670
a. Ontvangsten	4.807.914	2.552.354	
b. Uitgaven	9.971.702	17.270.024	
III. Saldo exploitatie en investeringen	(I+II)	7.542.662	-10.834.123
IV. Financieringsaldo	(a-b)	1.756.219	11.204.142
a. Ontvangsten	5.298.269	15.207.927	
b. Uitgaven	3.542.051	4.003.785	
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	(III+IV)	9.298.881	370.018
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	5.017.680	371.826	
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	(V+VI)	14.316.561	741.844
VIII. Onbeschikbare gelden	453.333	0	
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	(VII-VIII)	13.863.228	741.844
Autofinancieringsmarge		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	12.706.450	3.883.547	
II. Netto periodieke aflossingen	(a-b)	3.320.141	3.875.889
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	3.520.051	4.003.785	
b. Periodieke terugvordering leningen	199.909	127.896	
III. Autofinancieringsmarge	(I-II)	9.386.308	7.658
Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	9.386.308	7.658	
II. Correctie op de periodieke aflossingen	(a-b)	1.514.861	1.998.595
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	3.520.051	4.003.785	
b. Aangewezen aflossingen o.b.v. de financiële schulden		2.005.190	2.005.190
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	(I+II)	10.901.169	2.006.253

Artikel 4.

Het geconsolideerde balanstotaal per 31.12.2025
wordt vastgesteld op € 220.551.006

Artikel 5. De geconsolideerde staat van kosten en opbrengsten van 2025 wordt vastgesteld met volgende resultaten:

	2025
I. Kosten	90.710.836
A. Operationele kosten	89.818.128
1. Goederen en diensten	20.628.104
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	47.015.596
3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	7.810.449
4. Individuele hulpverlening door het O.C.M.W.	4.557.414
5. Toegestane werkingssubsidies	8.933.043
6. Toegestane Investeringsubsidies	657.116
7. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	0
8. Andere operationele kosten	216.406
B. Financiële kosten	892.708
II. Opbrengsten	95.566.647
A. Operationele opbrengsten	94.259.574
1. Opbrengsten uit de werking	10.907.940
2. Fiscale opbrengsten en boetes	48.451.072
3. Werkingssubsidies	33.050.896
a. Algemene werkingssubsidies	15.995.674
b. Specifieke werkingssubsidies	17.055.222
4. Recuperatie individuele hulpverlening	1.110.715
5. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	0
6. Andere operationele opbrengsten	738.951
B. Financiële opbrengsten	1.307.073
III. Overschot of tekort van het boekjaar	4.855.811
A. Operationele overschot of tekort	4.441.446

B. Financieel overschot of tekort	414.365
IV. Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar	4.855.811
A. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	0
B. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	0
C. Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	4.855.811

Artikel 6. De jaarrekening 2025 sluit af op basis van volgende journaalnummers:

Volgnummer Budgettaire boekhouding : 286665
Volgnummer Algemene boekhouding : 110825

Secretariaat

5. Kennisgeving rapporten organisatiebeheersing en klachtenbehandeling 2025 conform de verplichtingen Decreet Lokaal Bestuur

Toelichting

Zowel de algemeen directeur als de financieel directeur hebben rapporteringsverplichtingen aan de gemeente- en OCMW-raad:

- de voorafgaande krediet- en wetmatigheidscontroles (visum)
- debiteurenbeheer
- thesaurietoestand, liquiditeitenprognose, beheerscontrole, evolutie van de budgetten en financiële risico's
- systeem van organisatiebeheersing
- klachtenbehandeling

De rapporten **organisatiebeheersing en klachtenbehandeling** over 2025 werden opgesteld door de algemeen directeur en het managementteam en worden ter kennisgeving voorgelegd aan de raad.

De rapportering van de financieel directeur wordt gepland op de raad van juni 2026.

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur:

- art. 177: financiële rapporteringen
- art. 217, 218 en 219: organisatiebeheersing
- art. 302 en 303: klachtenbehandeling

Kader organisatiebeheersing, goedgekeurd door de raad op 24.09.2019.

Reglement klachtenbehandeling groep Dilbeek, goedgekeurd op de raad op 25.06.2019

Beslissing

Artikel 1. De raad neemt kennis van de rapporten organisatiebeheersing en klachtenbehandeling over het werkjaar 2025, conform de verplichtingen van het Decreet Lokaal Bestuur.

Secretariaat

6. Creat Services: algemene vergadering 16.06.2026

Toelichting

Gemeente Dilbeek is aangesloten bij de dienstverlenende vereniging Creat Services, die op 16.06.2026 een algemene vergadering organiseert met als agenda:

1. Wijziging van vermogen
2. Actualisering van bijlagen 1 en 2 aan de statuten ingevolge wijziging van vermogen
3. Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar 2025
4. Verslag van de commissarissen
5. a. Goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2025 afgesloten per 31 december 2025
- b. Goedkeuring van de voorgestelde resultaatsverdeling over het boekjaar 2025
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissarissen
7. Actualisering presentievergoeding
8. Statutaire benoemingen
- Varia

Het decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

De gemeenteraad duidde op 28.01.2025 raadslid Jef Walravens aan als afgevaardigde van de gemeente in Creat Services en raadslid Bart Nevens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 20.04.2026 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Deel 3, titel 3 'De intergemeentelijke samenwerking', artikel 432

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de algemene vergadering van Creat Services op 16.06.2026 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Jef Walravens wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, raadslid Bart Nevens.

Secretariaat

7. Intradura: algemene vergadering 17.06.2026

Toelichting

De gemeente is aangesloten bij de opdrachthoudende vereniging Intradura, die op 17.06.2026 een algemene vergadering organiseert met als agenda:

Agenda:

1. Notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 10 december 2026: goedkeuring (een exemplaar van deze notulen werd per brief op 16 december 2025 aan de deelnemers bezorgd.);
2. Verslag der activiteiten van het afgelopen boekjaar 2025;
3. Jaarrekening 2025 met balans, resultatenrekening, sociale balans per 31.12.2025, het voorstel van bestemming van het resultaat en toelichting: goedkeuring (art. 39);
4. Verslag van de Raad van Bestuur: goedkeuring (art. 39);
5. Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31.12.2025: goedkeuring (art. 39);
6. Bestuur: kwijting aan bestuurders, commissaris (art. 39);
7. Vaststelling resultaatsbestemming (art. 47);
8. Benoeming commissaris-revisor (art. 29): goedkeuring;
9. Vaststelling jaarlijkse bezoldiging commissaris (art. 41): goedkeuring;
10. Varia.

Het Decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

Tijdens de gemeenteraadszitting van 28.01.2025 werd raadslid Jef Walravens aangesteld als afgevaardigde van de gemeente en raadslid Bart Nevens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 20.04.2026 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Artikel 432

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de algemene vergadering van Intradura op 17.06.2026 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Jef Walravens wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, raadslid Bart Nevens.

Secretariaat

-
8. Poolstok: algemene vergadering 29.05.2026
-

Toelichting

De gemeente Dilbeek is, op basis van artikel 386 van het Decreet Lokaal Bestuur, aangesloten bij Poolstok cv die op 29.05.2026 een algemene vergadering houdt met als agenda:

A. Algemeen

1. Samenstelling van het bureau van de vergadering

2. Uiteenzetting van het verslag van de Raad van Bestuur en van de commissaris m.b.t. het boekjaar 2025
3. Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de leden van de Raad van Bestuur en aan de commissaris m.b.t. het boekjaar 2025
4. Goedkeuring van de jaarrekening voor het boekjaar 2025
5. Bestemming van het resultaat
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris voor het boekjaar 2025
7. Ontslagen en benoemingen
8. Bekrachtiging Corporate Governance Charter
9. Goedkeuring van de bezoldigingen
10. Desgevallend: varia

B. Inhoudelijk gedeelte

Keynote algemeen directeur Vincent Van Malderen.

De gemeente maakt op basis van artikel 386 van het Decreet Lokaal Bestuur deel uit van Poolstok. De regels inzake de intergemeentelijke samenwerking zijn bijgevolg niet van toepassing, maar het is aangewezen ook deze algemene vergadering ter kennis te brengen van de gemeenteraad.

In de gemeenteraadszitting van 28.01.2025 werd schepen Marc Willen aangesteld als afgevaardigde van de gemeente en schepen Linda Janssens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 20.04.2026 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal Bestuur: artikel 386

Beslissing

stemming over agenda

25 ja: Liekens Goedele, Van den Houte Anneleen, Nevens Bart, Van Roy Nils, Vanhee Fré, Deleu Tinneke, Vanderroost Jef, De Buyst Véronique, hoffmans Nathalie, Walravens Jef, Gins Brigitte, Rons Alexis, Van Hove Diane, Dierickx Evi, Mus Niki, De Schryver Reindert, De Freyne David, Quaghebeur Stijn, De Ridder Dries, Janssens Linda, Willen Marc, Merchiers Tania, De Win Harry, Erkelbout Jan, Zelderloo Walter

2 onthoudingen: Roesems Gino, Groenweghe Nele,

stemming over standpunt mbt agendapunt 9 'goedkeuring van de bezoldigingen'

15 ja: Deleu Tinneke, Willen Marc, De Win Harry, Van den Houte Anneleen, Walravens Jef, Merchiers Tania, Vanhee Fré, De Ridder Dries, De Buyst Véronique, De Freyne David, Rons Alexis, Zelderloo Walter, Erkelbout Jan, Quaghebeur Stijn, Janssens Linda

6 nee: Liekens Goedele, Dierickx Evi, hoffmans Nathalie, Van Roy Nils, Gins Brigitte, Van Hove Diane

6 onthoudingen: Vanderroost Jef, Mus Niki, Nevens Bart, Roesems Gino, De Schryver Reindert, Groenweghe Nele

Artikel 1. De raad neemt kennis van de agenda van algemene vergadering van Poolstok van 29.05.2026 en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen ter zake: goedkeuring.

Artikel 2. Schepen Marc Willen wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, schepen Linda Janssens.

Secretariaat

9. Havicrem: algemene vergadering 24.06.2026

Toelichting

Gemeente Dilbeek is aangesloten bij de opdrachthoudende vereniging Havicrem, die op 24.06.2026 een algemene vergadering houdt met als agenda:

1. Goedkeuring verslag BAV 17.12.2025
2. Verslag werking 2025
3. Jaarrekening 2025:
 - a. Resultatenrekening en balans
 - b. Verslag raad van bestuur
 - c. Verslag commissaris
4. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris
5. Varia

Het decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

De gemeenteraad duidde op 28.01.2025 raadslid Bart Nevens aan als afgevaardigde van de gemeente in Havicrem en schepen Linda Janssens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 11.05.2026 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Deel 3, titel 3 'De intergemeentelijke samenwerking', artikel 432, 454

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de algemene vergadering van Havicrem op 24.06.2026 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Bart Nevens wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, schepen Linda Janssens.

Financien

10. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Ambrosius

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het erediensendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke erediensbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het erediensendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek St Ambrosius werd door de kerkfabriek vastgesteld op 27/01/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een nazicht door team financiën.

Met onderstaande opmerking dient de kerkfabriek in de toekomst rekening te houden:

Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen, liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur

Eredienstendecreet 7/5/2004

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding erediensbesturen

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding erediensbesturen

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediens

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Sint-Ambrosius dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie	code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
A eredienst	10	€ 2.322,23	20	€ 5.103,37		-€ 2.781,14
B gebouwen van de eredienst	11	€ 11.244,83	21	€ 34.256,54		-€ 23.011,71
C bestuur van de eredienst	12	€ 0,00	22	€ 4.486,11		-€ 4.486,11
D privaat patrimonium	13	€ 42.147,80	23	€ 17.985,79		€ 24.162,01
E stichtingen	14	€ 730,70	24	€ 0,00		€ 730,70
F expl. zonder financieringen	10/14	€ 56.445,56	20/24	€ 61.831,81		-€ 5.386,25
G financiering	15	€ 0,00	25	€ 0,00		€ 0,00
H expl. voor overboekingen	10/15	€ 56.445,56	20/25	€ 61.831,81		-€ 5.386,25
I overboekingen					29	-€ 1.600,00
J exploitatie eigen fin. boekjaar						-€ 6.986,25

K	overschot/tekort expl. N-1				€ 25.065,15		
L	exploitatie voor toelage						€ 18.078,90
M	exploitatietoelage			9	€ 20.864,45		
N	overschot exploitatie						€ 38.943,35
Overschot / tekort investeringen							
O	eredienst	30	€ 0,00	40	€ 0,00		€ 0,00
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 0,00	41	€ 0,00		€ 0,00
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 194.562,50	43	€ 196.162,50		-€ 1.600,00
S	stichtingen	34	€ 0,00	44	€ 0,00		€ 0,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 194.562,50	40/44	€ 196.162,50		-€ 1.600,00
U	financiering	35	€ 0,00	45	€ 0,00		€ 0,00
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 194.562,50	40/45	€ 196.162,50		-€ 1.600,00
W	overboekingen					39	€ 1.600,00
X	invest. eigen fin. boekjaar						€ 0,00
Y	overschot/tekort invest. N-1				€ 0,00		
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 2. De jaarrekening levert volgende bemerking op:

Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen, liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

Artikel 3. De jaarrekening wordt gunstig geadviseerd.

Financien

11. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint Gertrudis

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek St Gertrudis werd door de kerkfabriek vastgesteld op 10/02/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een nazicht door team financiën.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Sint-Gertrudis dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
A	eredienst	10	€ 3.122,90	20	€ 5.361,48		€ -2.238,58
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 1.800,00	21	€ 17.588,39		€ -15.788,39
C	bestuur van de eredienst	12		22	€ 1.727,89		€ -1.727,89
D	privaat patrimonium	13	€ 977,90	23	€ 110,95		€ 866,95
E	stichtingen	14	€ 0,00	24	€ 0,00		€ 0,00
F	expl. zonder financieringen		€ 5.900,80	20/24	€ 24.788,71		€ -18.887,91
G	financiering	15		25			€ 0,00
H	expl. voor overboekingen			20/25			€ -18.887,91
I	overboekingen					29	€ 0,00
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						€ -18.887,91
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 8.180,64
L	exploitatie voor toelage						€ -10.707,27
M	exploitatietoelage					9	€ 19.873,98
N	overschot exploitatie						€ 9.166,71
Overschot / tekort investeringen		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
O	eredienst	30		40			
P	gebouwen van de eredienst	31		41			

Q	bestuur van de eredienst	32		42			
R	privaat patrimonium	33		43			
S	stichtingen	34		44			
T	invest. zonder financiering	30/34		40/44			
U	financiering	35		45			
V	invest. voor overboekingen	30/35		40/45			
W	overboekingen					39	
X	invest. eigen fin. boekjaar						
Y	overschot/tekort invest. N-1						
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 2. De jaarrekening wordt gunstig geadviseerd.

Financien

12. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Martinus

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek St Martinus werd door de kerkfabriek vastgesteld op 11/03/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een volledig nazicht door team financiën.

De vastgestelde bemerkingen in de jaarrekening 2025 zijn de volgende:

De raming voor de uitgave voor herstelling van een grafsteen werd overschreden. Om de deze uitgave te financieren wordt een extra overboeking gedaan van exploitatie naar investeringen. De kerkfabriek kan niet zonder akkoord van de gemeente beslissen om een overboeking vanuit exploitatie naar investeringen te wijzigen aangezien dergelijke beslissingen een impact kunnen hebben op de gemeentelijke bijdragen.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Sint-Martinus dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
A	eredienst	10	€ 327,35	20	€ 1.365,62		-€ 1.038,27
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 3.300,39	21	€ 15.116,77		-€ 11.816,38
C	bestuur van de eredienst	12	€ 117,34	22	€ 1.751,18		-€ 1.633,84
D	privaat patrimonium	13	€ 30.465,35	23	€ 1.717,36		€ 28.747,99
E	stichtingen	14		24	€ 0,00		€ 0,00
F	expl. zonder financieringen	10/14	€ 34.210,43	20/24	€ 19.950,93		€ 14.259,50
G	financiering	15		25			
H	expl. voor overboekingen	10/15		20/25			€ 14.259,50
I	overboekingen					29	-€ 9.504,55
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						€ 4.754,95
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 69.868,02
L	exploitatie voor toelage						€ 74.622,97
M	exploitatietoelage					9	€ 0,00
N	overschot exploitatie						€ 74.622,97
Overschot / tekort investeringen		code	code	code			
O	eredienst	30	€ 0,00	40	€ 9.504,55		-€ 9.504,55
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 0,00	41	€ 0,00		€ 0,00
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 0,00	43	€ 0,00		€ 0,00
S	stichtingen	34	€ 0,00	44	€ 0,00		€ 0,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 0,00	40/44	€ 9.504,55		-€ 9.504,55
U	financiering	35	€ 0,00	45	€ 0,00		€ 0,00
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 0,00	40/45	€ 9.504,55		-€ 9.504,55
W	overboekingen					39	€ 9.504,55
X	invest. eigen fin. boekjaar						€ 0,00
Y	overschot/tekort invest. N-1						-€ 2.904,67

Z	overschot/tekort investeringen						-€ 2.904,67
---	--------------------------------	--	--	--	--	--	-------------

Artikel 2. De kerkfabriek dient rekening te houden met volgende opmerkingen:

- wegwerken van de negatieve Z-waarde op investeringen
- er kunnen enkel overboekingen geboekt worden die goedgekeurd werden door de gemeente

Artikel 3. De jaarrekening wordt gunstig geadviseerd met opmerkingen.

Financien

13. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Egidius

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek Sint-Egidius werd door de kerkfabriek vastgesteld op 06/01/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een volledig nazicht door team financiën. Er zijn geen bemerkingen. Alle financiële verrichtingen conform de afsprakennota naar aanleiding van de afrekening van de investeringen aan de kerk werden correct voldaan door de kerkfabriek.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Sint-Egidius dient een jaarrekening 2025

Overschot / tekort exploitatie	code	ontvangsten	code	uitga ven	code	overschot/tekort	
A	eredienst	10	€ 5.913,28	20	€ 6.265,02		-€ 351,74
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 1.583,73	21	€ 34.557,15		-€ 32.973,42
C	bestuur van de eredienst	12	€ 64,13	22	€ 3.587,68		-€ 3.523,55
D	privaat patrimonium	13	€ 44.459,95	23	€ 7.987,10		€ 36.472,85
E	stichtingen	14	€ 0,00	24	€ 0,00		€ 0,00
F	expl. zonder financieringen	10/14	€ 52.021,09	20/24	€ 52.396,95		-€ 375,86
G	financiering	15	€ 0,00	25	€ 15.000,00		-€ 15.000,00
H	expl. voor overboekingen	10/15	€ 52.021,09	20/25	€ 67.396,95		-€ 15.375,86
I	overboekingen					29	€ 0,00
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						-€ 15.375,86
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 51.924,77
L	exploitatie voor toelage						€ 36.548,91
M	exploitatietoelage					9	€ 14.710,92
N	overschot exploitatie						€ 51.259,83
Overschot / tekort investeringen		code	code	code			
O	eredienst	30	€ 0,00	40	€ 0,00		€ 0,00
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 402.377,94	41	€ 321.312,93		€ 81.065,01
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 3.180,69	43	€ 3.180,69		€ 0,00
S	stichtingen	34	€ 0,00	44			€ 0,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 405.558,63	40/44	€ 324.493,62		€ 81.065,01
U	financiering	35	€ 269.580,54	45	€ 354.185,67		-€ 84.605,13
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 675.139,17	40/45	€ 678.679,29		-€ 3.540,12
W	overboekingen					39	€ 0,00
X	invest. eigen fin. boekjaar						-€ 3.540,12
Y	overschot/tekort invest. N-1						€ 3.540,12
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 2. De jaarrekening levert geen opmerkingen op.

Artikel 3. De jaarrekening wordt gunstig geadviseerd.

Financien

14. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek H. Dominiek Savio

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek H. Dominiek Savio werd door de kerkfabriek vastgesteld op 29/01/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een volledig nazicht door team financiën.

Met onderstaande opmerking dient de kerkfabriek in de toekomst rekening te houden:

Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen, liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek H. Dominiek Savio dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	saldo
A	eredienst	10	€ 9.473,42	20	€ 8.436,67		€ 1.036,75
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 125,00	21	€ 12.680,48		-€ 12.555,48
C	bestuur van de eredienst	12	€ 0,00	22	€ 761,08		-€ 761,08
D	privaat patrimonium	13	€ 171,82	23	€ 27,29		€ 144,53
E	stichtingen	14	€ 0,00	24	€ 0,00		€ 0,00
F	expl. zonder financieringen	10/14	€ 9.770,24	20/24	€ 21.905,52		-€ 12.135,28
G	financiering	15	€ 0,00	25	€ 0,00		€ 0,00
H	expl. voor overboekingen	10/15	€ 9.770,24	20/25	€ 21.905,52		-€ 12.135,28
I	overboekingen					29	€ 0,00
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 23.248,41
L	exploitatie voor toelage						€ 11.113,13
M	exploitatietoelage					9	€ 9.759,40
N	overschot exploitatie						€ 20.872,53
Overschot / tekort investeringen		code	ontvangsten	code	uitgaven		saldo
O	eredienst	30	€ 0,00	40	€ 0,00		€ 0,00
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 0,00	41	€ 0,00		€ 0,00
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 0,00	43	€ 0,00		€ 0,00
S	stichtingen	34	€ 0,00	44	€ 1.000,00		-€ 1.000,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 0,00	40/44	€ 1.000,00		-€ 1.000,00
U	financiering	35	€ 0,00	45	€ 0,00		€ 0,00
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 0,00	40/45	€ 1.000,00		-€ 1.000,00
W	overboekingen					39	€ 0,00
X	invest. eigen fin. boekjaar						-€ 1.000,00
Y	overschot/tekort invest. N-1						€ 1.000,00
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 2. De jaarrekening levert volgende opmerking op:

Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen, liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

Artikel 3. De jaarrekening wordt gunstig geadviseerd.

Financien

15. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Sint-Pieter en vaststelling eindrekening St.Theresia voor samenvoeging

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

In december 2025 werd het ministerieel besluit genomen betreffende de samenvoeging van de kerkfabrieken Sint Theresia en Sint Pieter. De gemeenteraad van Dilbeek bracht op 23 mei 2023 al een gunstig advies uit over deze samenvoeging.

Als gevolg van de samenvoeging dient de eindrekening van de kerkfabriek Sint Theresia vastgesteld te worden en worden de eigendommen en financiële middelen van de kerkfabriek overgedragen naar Sint-Pieter. Het saldo van de eindrekening zal mee in de rekening 2026 van Sint-Pieter verwerkt dienen te worden.

De jaarrekening van kerkfabriek Sint-Pieter werd door de kerkfabriek vastgesteld op 20/01/2026.

De eindrekening van kerkfabriek Sint-Theresia werd vastgesteld op 09/03/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een nazicht door team financiën.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

De vastgestelde bemerkingen in de jaarrekening 2025 zijn de volgende:

Kredietoverschrijdingen op investeringen door kerkfabriek Sint-Pieter ondanks een eerder ingediende budgetwijziging. Het is niet omdat de kerkfabriek voldoende eigen middelen heeft dat ze zonder goedkeuring van de gemeente als toezichthouder kredieten kan overschrijden of uitgaven kan uitvoeren die niet opgenomen werden in een budget op meerjarenplan.

Er is een negatieve Z-waarde (tekort op investeringen) van € 68.976,78. De reeds uitgevoerde overboeking vanuit exploitatie voor financiering van de investeringsuitgaven is niet voldoende.

Daarnaast dient de kerkfabriek in de toekomst ook rekening te houden met onderstaande opmerking:

Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen, liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

De samenvoeging van beide kerkfabrieken dient financieel nog afgerond te worden in 2026. Het erkenningsbesluit 22.12.2025 was waarschijnlijk te laat om per 31.12.2025 de samenvoeging gerealiseerd te hebben.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Ministerieel besluit 22/12/2025 tot erkenning samenvoeging kerkfabrieken Sint Theresia en Sint Pieter.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Sint-Pieter dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overscot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overscot/tekort
A	eredienst	10	€ 2.108,73	20	€ 3.879,46		-€ 1.770,73
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 4.628,02	21	€ 22.591,28		-€ 17.963,26
C	bestuur van de eredienst	12	€ 635,95	22	€ 3.477,56		-€ 2.841,61
D	privaat patrimonium	13	€ 114.354,05	23	€ 47.416,85		€ 66.937,20
E	stichtingen	14	€ 3.132,16	24	€ 0,00		€ 3.132,16
F	expl. zonder financieringen	10/14	€ 124.858,91	20/24	€ 77.365,16		€ 47.493,75
G	financiering	15	€ 0,00	25	€ 0,00		€ 0,00
H	expl. voor overboekingen	10/15	€ 124.858,91	20/25	€ 77.365,16		€ 47.493,75
I	overboekingen					29	-€ 25.000,00
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						€ 22.493,75
K	overscot/tekort expl. N-1						€ 98.249,60
L	exploitatie voor toelage						€ 120.743,35
M	exploitatietoelage					9	€ 0,00
N	overscot exploitatie						€ 120.743,35
Overscot / tekort investeringen		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overscot/tekort
O	eredienst	30	€ 0,00	40	€ 0,00		€ 0,00
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 0,00	41	€ 0,00		€ 0,00
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 25.000,00	43	€ 118.976,78		-€ 93.976,78
S	stichtingen	34	€ 0,00	44	€ 0,00		€ 0,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 25.000,00	40/44	€ 118.976,78		-€ 93.976,78
U	financiering	35	€ 0,00	45	€ 0,00		€ 0,00
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 25.000,00	40/45	€ 118.976,78		-€ 93.976,78
W	overboekingen					39	€ 25.000,00
X	invest. eigen fin. boekjaar						-€ 68.976,78

Y	overschot/tekort invest. N-1					€ 0,00
Z	overschot/tekort investeringen					-€ 68.976,78

Artikel 2. Kerkfabriek Sint-Theresia dient een eindrekening in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
A	eredienst	10		20	€ 430,59		€ -430,59
B	gebouwen van de eredienst	11		21	€ 347,39		€ -347,39
C	bestuur van de eredienst	12		22	€ 996,92		€ -996,92
D	privaat patrimonium	13		23	€ 0,00		€ 0,00
E	stichtingen	14		24	€ 0,00		€ 0,00
F	expl. zonder financieringen			20/24	€ 1.774,90		€ -1.774,90
G	financiering	15		25			€ 0,00
H	expl. voor overboekingen			20/25			€ 0,00
I	overboekingen					29	€ 0,00
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						€ -1.774,90
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 8.011,49
L	exploitatie voor toelage						€ 6.236,59
M	exploitatietoelage					9	€ 0,00
N	overschot exploitatie						€ 6.236,59
Overschot / tekort investeringen		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
O	eredienst	30		40			
P	gebouwen van de eredienst	31		41			
Q	bestuur van de eredienst	32		42			
R	privaat patrimonium	33		43			
S	stichtingen	34		44			
T	invest. zonder financiering	30/34		40/44			
U	financiering	35		45			
V	invest. voor overboekingen	30/35		40/45			
W	overboekingen					39	
X	invest. eigen fin. boekjaar						
Y	overschot/tekort invest. N-1						
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 3. De jaarrekening van de kerkfabriek Sint-Pieter geeft aanleiding tot volgende opmerkingen:

- De negatieve Z-waarde op investeringen dient weggewerkt te worden
- Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen,

liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

- Uitgaven dienen te gebeuren binnen de voorziene goedgekeurde kredieten.

- De samenvoeging van de kerkfabrieken Sint-Theresia en Sint-Pieter dient materieel en financieel afgerond te worden in 2026 zodat alle documenten van de jaarrekening 2026 correct opgemaakt kunnen worden. De kerkfabriek dient te bewaken of een aanpassing meerjarenplanning of budget 2026 nodig is ten gevolge de samenvoeging.

Artikel 4. De jaarrekening 2025 van Sint-Pieter wordt gunstig geadviseerd met opmerkingen.

Artikel 5. De eindrekening van Sint-Theresia wordt gunstig geadviseerd.

Financien

16. Advies Jaarrekening 2025 - kerkfabriek Sint-Ulrik

Afwezig: Roesems Gino

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek Sint-Ulrik werd door de kerkfabriek vastgesteld op 26/02/2026.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een volledig nazicht door team financiën. Er zijn geen bemerkingen.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Sint-Ulrik dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
A	eredienst	10	€ 2.591,61	20	€ 4.220,83		-€ 1.629,22
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 4.144,14	21	€ 18.632,92		-€ 14.488,78
C	bestuur van de eredienst	12	€ 13,65	22	€ 1.848,13		-€ 1.834,48
D	privaat patrimonium	13	€ 487,91	23	€ 71,43		€ 416,48
E	stichtingen	14	€ 34,35	24	€ 0,00		€ 34,35
F	expl. zonder financieringen	10/14	€ 7.271,66	20/24	€ 24.773,31		-€ 17.501,65
G	financiering	15	€ 958,78	25	€ 958,78		
H	expl. voor overboekingen	10/15	€ 8.230,44	20/25	€ 25.732,09		-€ 17.501,65
I	overboekingen					29	
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						-€ 17.501,65
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 20.282,99
L	exploitatie voor toelage						€ 2.781,34
M	exploitatietoelage					9	€ 21.695,56
N	overschot exploitatie						€ 24.476,90
Overschot / tekort investeringen							
O	eredienst	30		40			
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 65.525,01	41	€ 65.697,01		-€ 172,00
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 0,00	43	€ 0,00		€ 0,00
S	stichtingen	34	€ 0,00	44	€ 0,00		€ 0,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 65.525,01	40/44	€ 65.697,01		-€ 172,00
U	financiering	35	€ 0,00	45	€ 0,00		€ 0,00
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 65.525,01	40/45	€ 65.697,01		-€ 172,00
W	overboekingen					39	€ 0,00
X	invest. eigen fin. boekjaar						€ 0,00
Y	overschot/tekort invest. N-1						€ 0,00
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 2. Het nazicht van de jaarrekening levert geen opmerkingen op.

Artikel 3. De jaarrekening 2025 wordt gunstig geadviseerd.

Financien

17. Advies Jaarrekening 2025 - Kerkfabriek Heilige Familie

Toelichting

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2006 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten én het ministerieel besluit van 27 november 2006 tot vaststelling van de modellen van de boekhouding van de besturen van de eredienst, regelen de manier waarop besturen van de eredienst hun meerjarenplan, jaarlijkse budget en jaarrekeningen moeten opmaken.

Sinds het eredienstendecreet van 2004 oefent de gemeente het algemeen administratief toezicht uit op de beslissingen en financiën van de Rooms-Katholieke eredienstbesturen.

De jaarrekening van de kerkfabriek is een weergave van de werkelijke ontvangsten en uitgaven van een jaar (kasboekhouding). De jaarrekening bestaat uit een financiële nota en een toelichting.

De gemeenteraden geven advies over de jaarrekeningen die de besturen van de eredienst opstellen. Uiteindelijk is het de provinciegouverneur die ze goedkeurt (artikel 55 van het eredienstendecreet).

De jaarrekeningen werden door het centraal kerkbestuur gecoördineerd ingediend, met uitzondering van de jaarrekening van kerkfabriek Sint-Rumoldus, op 24/04/2026.

De jaarrekening van kerkfabriek H Familie werd door de kerkfabriek vastgesteld op 31/12/2025.

Het advies van de gemeenteraad wordt voorbereid op basis van een volledig nazicht door team financiën.

Vanuit het nazicht van de rekening en stukken dienen onderstaande bemerkingen gemaakt te worden:

Er wordt een aanzienlijke overschrijding van de uitgaven voor exploitatie vastgesteld. Deze wordt veroorzaakt door een niet voorziene overboeking naar investeringen. Het is niet toegelaten om dergelijke overschrijding te boeken zonder voorafgaand akkoord van de gemeente. De onttrekking van reserves uit het exploitatiebudget betekent dat een gemeentelijke exploitatietussenkomst sneller noodzakelijk zou worden. De overboeking dient dus gecorrigeerd te worden.

Daarnaast wordt een investeringsuitgave geboekt en gefinancierd aan het privaat patrimonium die onttrokken werd aan het gemeentelijk toezicht en akkoord. De overboeking van exploitatie naar investeringen dient dus gecorrigeerd te worden in de jaarrekening 2025.

Daarnaast dient de kerkfabriek in de toekomst rekening te houden met onderstaande opmerking:

Een aantal kerkfabrieken betalen toch al hogere bedragen uit als KM-vergoeding aan de bedienaar van de eredienst. Dit dient beperkt te worden tot de opdrachten van de eredienst en kan niet voor de pastorale opdrachten. Kerkfabrieken zijn openbare besturen die uitsluitend verantwoordelijk zijn voor het materiële beheer en de financiële middelen die nodig zijn voor de eredienst. Onder materieel beheer wordt verstaan: zorg voor het gebouw (kerk/pastorie), de verwarming, verzekeringen, liturgische voorwerpen (kelken, gewaden) en onderhoud. De pastorale taken vallen hier niet onder. We vragen een strikte en correcte toepassing hiervan aan de kerkfabrieken.

De termijn voor advies door de gemeenteraad loopt tot 13/06/2026.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur.

Eredienstendecreet 7/5/2004.

Besluit Vlaamse Regering 13/10/2006: algemeen reglement boekhouding eredienstbesturen.

Ministerieel besluit 27/11/2006: vaststelling modellen boekhouding eredienstbesturen.

Besluit Vlaamse Regering 01/04/2022: communicatie erediensten.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De kerkfabriek Heilige Familie dient een jaarrekening 2025 in met volgende totalen:

Overschot / tekort exploitatie		code	ontvangsten	code	uitgaven	code	overschot/tekort
A	eredienst	10	€ 2.761,86	20	€ 5.174,28		-€ 2.412,42
B	gebouwen van de eredienst	11	€ 26.056,39	21	€ 26.646,73		-€ 590,34
C	bestuur van de eredienst	12	€ 229,46	22	€ 5.649,56		-€ 5.420,10
D	privaat patrimonium	13	€ 3.973,47	23	€ 4.052,01		-€ 78,54
E	stichtingen	14	€ 0,00	24	€ 0,00		€ 0,00
F	expl. zonder financieringen	10/14	€ 33.021,18	20/24	€ 41.522,58		-€ 8.501,40
G	financiering	15	€ 0,00	25	€ 0,00		€ 0,00
H	expl. voor overboekingen	10/15	€ 33.021,18	20/25	€ 41.522,58		-€ 8.501,40
I	overboekingen					29	-€ 28.747,87
J	exploitatie eigen fin. boekjaar						-€ 37.249,27
K	overschot/tekort expl. N-1						€ 49.544,98
L	exploitatie voor toelage						€ 12.295,71
M	exploitatietoelage					9	€ 0,00
N	overschot exploitatie						€ 12.295,71
Overschot / tekort investeringen							
O	eredienst	30	€ 0,00	40	€ 0,00		€ 0,00
P	gebouwen van de eredienst	31	€ 3.181,40	41	€ 16.796,50		-€ 13.615,10
Q	bestuur van de eredienst	32	€ 0,00	42	€ 0,00		€ 0,00
R	privaat patrimonium	33	€ 0,00	43	€ 15.132,77		-€ 15.132,77
S	stichtingen	34	€ 0,00	44	€ 0,00		€ 0,00
T	invest. zonder financiering	30/34	€ 3.181,40	40/44	€ 31.929,27		-€ 28.747,87
U	financiering	35	€ 0,00	45	€ 0,00		€ 0,00
V	invest. voor overboekingen	30/35	€ 3.181,40	40/45	€ 31.929,27		-€ 28.747,87
W	overboekingen					39	€ 28.747,87
X	invest. eigen fin. boekjaar						€ 0,00
Y	overschot/tekort invest. N-1						€ 0,00
Z	overschot/tekort investeringen						€ 0,00

Artikel 2. De jaarrekening levert volgende opmerking op:

Er werd een overschrijding van de uitgaven voor exploitatie vastgesteld.

Artikel 3. De jaarrekening wordt gunstig geadviseerd **mits schrapping van de geboekte overboeking** van exploitatie naar investeringen.

Burger & Omgeving

18. Principeovereenkomst tussen de gemeente en Juri/Schietse over de realisatie van deelzone Schietse uit het RUP Stationsomgeving

Er werd een verkeerde naam opgenomen in de principeovereenkomst en de wijze van ondertekening werd gewijzigd, hierdoor werden volgende aanpassingen goedgekeurd in het verslag van de gemeenteraad op 23.06.2026

- in het principeakkoord wordt bij 4. JURI NV, met maatschappelijke zetel te 9240 Zele, Industriestraat 21, met ondernemingsnummer 0427.377.941, geldig vertegenwoordigd door Zevarr BV, vast vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Sam De Bock.

"Zevarr BV, vast vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Sam De Bock" vervangen door "JOLISCO bv, vast vertegenwoordigd door dhr. Joachim De Bock."

- Wijze van ondertekening is gewijzigd naar digitaal ondertekenen.

**Aldus opgemaakt in vier (4) exemplaren waarvan elke Partij er één ontvangen te hebben:
Te Dilbeek, op 26 mei 2026
Partijen tekenen na handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd".**

Wordt vervangen door:

"Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 BW slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Dilbeek, en elektronisch ondertekend op de hieronder vermelde data, waarbij de laatste datum geldt als datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Gelieve er rekening mee te houden dat in de onderliggende gegevens van de digitale handtekening uw rijksregisternummer zichtbaar is. Door uw digitale handtekening te plaatsen verklaart u zich akkoord dat uw rijksregisternummer kenbaar is voor de ontvanger van het document."

Toelichting

De Gemeente streeft de herinrichting van de stationsomgeving na conform het ruimtelijk uitvoeringsplan "Stationsomgeving" (hierna "RUP"), goedgekeurd door de gemeente Dilbeek op 28 november 2023, met bijzondere aandacht voor:

- het realiseren van een gemengd programma met ruimte voor wonen, kantoren, diensten, commerciële en recreatieve voorzieningen, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- het versterken van de multimodale bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid van de stationsomgeving;
- het voorzien in voldoende publieke parkeercapaciteit, met als uitgangspunt minimaal 100 publieke parkeerplaatsen voor het station;
- het realiseren van een kwalitatief en toegankelijk stationsplein als centrale ontmoetingsruimte;
- het garanderen van een goede integratie van publieke en private functies, met respect voor de stedenbouwkundige voorschriften en de verdeling van bebouwde en onbebouwde ruimte zoals bepaald in het RUP;

- het realiseren van duurzame en toekomstgerichte infrastructuur, waaronder een trage verbindingsweg voor voetgangers en fietsers, en een aangepaste rioleringsinfrastructuur.

De zone waarop het RUP van toepassing is, wordt hierbij onderverdeeld in verschillende deelzones, namelijk deelzone A t.e.m. deelzone G. In deelzone A, B, C of een combinatie van deze deelzones dient de voormelde publieke parkeerbehoefte (minimaal 100 autostaanplaatsen) voor het station te worden opgevangen;

Op basis van de toegestane totale bruto-vloeroppervlakte aan nieuwe ontwikkelingen stelt het RUP een richtinggevende verdeling van de voormelde 100 autostaanplaatsen voorop, te weten 60 parkeerplaatsen in deelzone A (Royer) en 40 parkeerplaatsen in deelzone C (Schietsse);

Deelzone C bestaat uit het perceel gelegen te Dilbeek, Stationsstraat 287, kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie A, nummer 52/R/2, groot 1a80ca en het perceel grond gelegen te Dilbeek, Stationsstraat 285/291, kadastraal gekend onder 1ste afdeling, sectie A, nummer 50/E/14, groot 76a55ca, beide in eigendom van Schietsse (hierna "Projectgrond") en voorwerp van een beoogde projectontwikkeling onder leiding van DBI en JURI (hierna "Project");

De Ontwikkelingspartij beschikt aldus over een unieke grondpositie (Grondeigenaar) en de geïntegreerde ontwikkelingsrechten, ontwerp- en uitvoeringscapaciteiten (Projectontwikkelaar en Bouwheer), wat maakt dat zij in concreto de enige reële marktpartijen zijn die de door de Gemeente gewenste ontwikkeling kunnen realiseren, met duidelijke synergievoordelen voor het publiek belang;

Vanuit de bevoorrechte grondpositie die de projectontwikkelaar heeft in het projectgebied en vanuit de logica van de werfvoering, werd het aanbod van de tegenpartij aanvaard om de stationsparking in haar totaliteit uit te voeren voor €201.083 excl. BTW - €243.310,43 incl. BTW (bedrag van gemeentelijk aandeel).

De teams openbare ruimte en wonen en ondernemen verklaren dat deze prijs een marktconforme vergoeding is voor de geplande werken. Deze verklaring wordt gestaafd door een raming op basis van marktprijzen die vergeleken wordt met de prijs opgenomen in de overeenkomst.

Na uitvoering en oplevering wordt de stationsparking samen met de trage verbinding naar het stationsplein in haar totaliteit overgedragen aan de gemeente om ingelijfd te worden in het openbaar domein. Partijen hebben daarom afspraken gemaakt inzake de ontwikkeling. Deze worden vastgelegd in onderhavige Principieovereenkomst.

De principieovereenkomst betreft een onroerende transactie waarvoor de markt in principe dient te worden geraadpleegd, zodanig dat elke mogelijk geïnteresseerde de kans krijgt om mee te dingen, behoudens in het geval er redenen van algemeen belang zijn, dewelke toelaten dat de onroerende transactie zonder concurrentie verloopt.

De aanleg van de parking betreft een overeenkomst onder bezwarende titel voor de aanneming van werken waarop in principe de wetgeving overheidsopdrachten van toepassing is.

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert de afwijking van de principiële marktbevraging als volgt:

- Belle Vicus BV is eigenaar van de volledige Projectgrond (ca. 8.655 m²) binnen deelzone C van het RUP Stationsomgeving. Infrabel bezit enkel twee beperkte perceelstroken binnen het projectgebied. Geen enkele andere private partij beschikt over grondposities binnen de deelzone C (RUP Stationsomgeving).
- De publieke stationsparking, de verbindingsweg, het toekomstig stationsplein en de grondafstand ter hoogte van de Wolsemstraat kunnen naar hun aard en ligging enkel worden gerealiseerd op de gronden die (gedeeltelijk) in eigendom zijn van de Grondeigenaar. Er bestaat geen alternatieve locatie binnen de deelzone.
- De ontwikkelingspartijen beschikken gezamenlijk over: (1) de volledige en exclusieve grondpositie binnen deelzone C, (2) de geïntegreerde ontwikkelingsrechten, (3) de ontwerp- en uitvoeringscapaciteiten om het integrale project als één geheel te realiseren (4) de bereidheid tot kosteloze grondafstand van de parkingzone en overige publieke zones, alsook de kosteloze aanleg van de funderingskoffer van het gedeelte van de stationsparking op hun terrein.

Elke mededinging is in casu dan ook objectief onzinnig. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat vanwege derden geen interesse kan bestaan in de realisatie van dit project op deze locatie. Geen

enkele andere marktpartij kan immers dit geïntegreerd aanbod evenaren. De objectieve exclusiviteit vloeit voort uit de feitelijke eigendomsverhoudingen en de ligging van de percelen binnen de deelzone zoals afgebakend door het RUP.

De gebiedsontwikkeling gebeurt met toepassing van het kader projectregie voor ruimtelijke initiatieven dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd. De transactie genereert de volgende voordelen voor het algemeen belang:

- kosteloze verwerving van grond voor de publieke stationsparking (ca. 1.338 m²), zonder aankoop prijs voor de Gemeente;
- kosteloze aanleg van de funderingskoffer en de zuidelijke parkeerplaatsen door de Ontwikkelaar;
- realisatie van een verbindingsweg voor langzaam verkeer tussen de stationsparking en het stationsplein;
- kosteloze grondafstand van ca. 52 m² ter hoogte van de Wolsemstraat voor openbaar domein;
- versterking van de publieke parkeercapaciteit bij het station, conform de beleidsdoelstelling van minimaal 100 parkeerplaatsen;
- versterking van de multimodale bereikbaarheid en kwalitatieve herinrichting van de stationsomgeving;
- beperkte financiële last voor de Gemeente: enkel de aanleg van de centrale ontsluitingsweg en parkeerplaatsen in de (bestaande) noordelijke berm is ten laste van het bestuur.

Het voormelde motiveert aldus de unieke positie van de ontwikkelingspartijen om de principsovereenkomst te sluiten opdat de realisatie van Zone C zoals omschreven in artikel 1.2 van de principsovereenkomst, mogelijk wordt gemaakt. Er wordt tenslotte expliciet vermeld dat deze overeenkomst geen voorafname is op een omgevingsvergunning. Deze overeenkomst is evenmin te beschouwen als een rooilijnprocedure. Wel is de overeenkomst een noodzaak voor het geval de vergunningverlenende overheid een omgevingsvergunning aflevert en de gemeenteraad een nieuwe rooilijn voor het toekomstig openbaar domein goedkeurt. Op het moment van de beslissing door de gemeenteraad over de nieuwe rooilijn zullen ook de technische details en uitvoering van de nieuwe wegenis ter goedkeuring voorgelegd worden.

De samenwerkingsovereenkomst is een bevoegdheid van de gemeenteraad en deze wordt dus ter goedkeuring voorgelegd.

Juridisch kader

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Stationsomgeving, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 november 2023
- Gemeenteraadsbeslissing van 24 juni 2024 met betrekking tot de goedkeuring van het instrument "projectregie voor ruimtelijke initiatieven"

Financieel kader

- **Actie** SD01BD02AP05A02 - Opwaarderen en vernieuwen van stationsomgeving Dilbeek
- **AR** 22500007
- **Beleidsitem** 0200 - Wegen
- **Kostenplaats** BOOR - Openbare Ruimte
- **Beschikbaar krediet in MJP 2027: € 250.000**
- **Uitgave 2027 (of later na overdracht krediet)** 201.083 euro excl. BTW - 243.310,43 euro incl. BTW
- **Visumnummer** 26/WO/01

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De principsovereenkomst wordt als volgt goedgekeurd:

PRINCIEPSAKKOORD m.b.t. het project stationsomgeving te Dilbeek, in het bijzonder deelzone C (Schielse) (hierna "Principesakkoord" of de "Overeenkomst")

TUSSEN ONDERGETEKENDEN

1. GEMEENTE DILBEEK, gevestigd te 1700 DILBEEK, Gemeenteplein 1, met ondernemingsnummer 0207.507.645, geldig vertegenwoordigd door:

- Katleen Valtin, in hoedanigheid van Algemeen Directeur;
- Harry De Win, in hoedanigheid van Gemeenteraadsvoorzitter.

Tot onderhavige Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van 26 mei 2026.

Overeenkomstig artikel 330 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur is voormeld besluit onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht.

Hierna "Gemeente Dilbeek" .

EN

2. BELLE VICUS BV, met maatschappelijke zetel te 1750 Lennik, Kattestraat 10, met ondernemingsnummer 0505.941.508, geldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw Bénédicte Schietse.

Hierna "Schielse" of "Grondeigenaar".

3. D.B.I. NV, met maatschappelijke zetel te 9220 Hamme, Biezestraat 131, met ondernemingsnummer 0455.707.978, geldig vertegenwoordigd door Q32 BV, vast vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Sam De Bock.

Hierna "DBI" of "Projectontwikkelaar".

4. JURI NV, met maatschappelijke zetel te 9240 Zele, Industriestraat 21, met ondernemingsnummer 0427.377.941, geldig vertegenwoordigd door Zevarr BV, vast vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Joachim De Bock.

Hierna "JURI" of "Bouwheer".

Partijen onder nr. 2, 3 en 4 hierna samen "Ontwikkelingspartij".

Hierna allen samen "Partijen" en afzonderlijk "Partij".

WORDT IN OVERWEGING GENOMEN ALS VOLGT:

- De Gemeente streeft de herinrichting van de stationsomgeving na conform het ruimtelijk uitvoeringsplan "Stationsomgeving" (hierna "RUP"), goedgekeurd door de gemeente Dilbeek op 28 november 2023, met bijzondere aandacht voor:

- o het realiseren van een gemengd programma met ruimte voor wonen, kantoren, diensten, commerciële en recreatieve voorzieningen, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- o het versterken van de multimodale bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid van de stationsomgeving;
- o het voorzien in voldoende publieke parkeercapaciteit, met als uitgangspunt minimaal 100 publieke parkeerplaatsen voor het station;
- o het realiseren van een kwalitatief en toegankelijk stationsplein als centrale ontmoetingsruimte;
- o het garanderen van een goede integratie van publieke en private functies, met respect voor de stedenbouwkundige voorschriften en de verdeling van bebouwde en onbebouwde ruimte zoals bepaald in het RUP;
- o het realiseren van duurzame en toekomstgerichte infrastructuur, waaronder een trage verbindingsweg voor voetgangers en fietsers, en een aangepaste rioleringsinfrastructuur.

- De zone waarop het RUP van toepassing is, wordt hierbij onderverdeeld in verschillende deelzones, namelijk deelzone A t.e.m. deelzone G. In deelzone A, B, C of een combinatie van deze deelzones dient de voormelde publieke parkeerbehoefte (minimaal 100 autostaanplaatsen) voor het station te worden opgevangen;

- Op basis van de toegestane totale bruto-vloeroppervlakte aan nieuwe ontwikkelingen stelt het RUP een richtinggevende verdeling van de voormelde 100 autostaanplaatsen voorop, te weten 60 parkeerplaatsen in deelzone A (Royer) en 40 parkeerplaatsen in deelzone C (Schietsse);

- Deelzone C bestaat uit het perceel gelegen te Dilbeek, Stationsstraat 287, kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie A, nummer 52/R/2, groot 1a80ca en het perceel grond gelegen te Dilbeek, Stationsstraat 285/291, kadastraal gekend onder 1ste afdeling, sectie A, nummer 50/E/14, groot 76a55ca, beide in eigendom van Schietsse (hierna "Projectgrond") en voorwerp van een beoogde projectontwikkeling onder leiding van DBI en JURI (hierna "Project");

- De Ontwikkelingspartij beschikt aldus over een unieke grondpositie (Grondeigenaar) en de geïntegreerde ontwikkelingsrechten, ontwerp- en uitvoeringscapaciteiten (Projectontwikkelaar en Bouwheer), wat maakt dat zij in concreto de enige reële marktpartijen zijn die de door de Gemeente gewenste ontwikkeling kunnen realiseren, met duidelijke synergievoordelen voor het publiek belang;

- Partijen wensen daarom onderlinge afspraken inzake de ontwikkeling vast te leggen middels onderhavige Overeenkomst.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Voorwerp

1.1. Deze Overeenkomst heeft als voorwerp om de samenwerkingsafspraken m.b.t. de ontwikkeling van de Projectgrond tussen de Gemeente en de Ontwikkelingspartij vast te leggen (het "Project").

1.2. Voor de goede orde wordt de Projectgrond indicatief opgedeeld in volgende projectzones:

Zone voor stationsparking (ca. 1.338 m²) (hierna "Zone 1");

Trage verbindingsweg stationsparking - stationsplein (ca. 870 m²) (hierna "Zone 2");

Voorzijde/voortuinzone ter hoogte van het beoogde stationsplein (ca. 318 m²) (hierna "Zone 3");

Verbindingsriolering Stationsstraat – Wolsemstraat (ca. 525m²) (hierna "Zone 4")

Zone ter hoogte van de Wolsemstraat (ca. 52 m²) (hierna "Zone 5"); én

Overige zone die dienstig is voor private ontwikkelingsdoeleinden en welke gelegen is tussen voormelde zones (hierna "Private Zone").

Waarvan de contouren visueel zijn afgebeeld op het plan gevoegd als bijlage 1.

2. Verbintenissen van de Ontwikkelingspartij onder modaliteiten

2.1. Kosteloze grondafstand

De Grondeigenaar verbindt zich in het kader van deze Overeenkomst en onder navolgende modaliteiten tot de kosteloze grondafstand aan de gemeente Dilbeek van:

- Zone 1, bestemd als voornaamste deel waarop de stationsparking bestaande uit veertig (40) autostaanplaatsen met bijhorende toegangswegen wordt voorzien;

- Zone 2, bestemd als trage verbindingsweg tussen de stationsparking en de huidige Stationsstraat;

- Zone 3, bestemd als (deel van het) beoogde stationsplein en aansluitbaar op (de voortuinzone van) de Private Zone; én

- Zone 5, bestemd als Wolsemstraat tot aan de aangelanden.

De kosteloze grondafstand van Zone 1, Zone 2 en Zone 5 geschiedt onmiddellijk bij akte kosteloze grondafstand na de voorlopige oplevering van alle kavels van het Project in de Private Zone.

Zone 3 zal daarentegen slechts voorwerp uitmaken van de kosteloze grondafstand aan de gemeente Dilbeek door de Grondeigenaar bij akte kosteloze grondafstand, minimaal een maand voor de start van de werken van de aanleg van het nieuwe Stationsplein aan de voorzijde van het Project. De gemeente zal de start van de werken minimaal 4 maanden op voorhand bevestigen aan de Ontwikkelingspartij.

De gemeente Dilbeek is volledig verantwoordelijk voor de veiligheid en het bewaren van de goede orde in en op de zones die kosteloos wordt afgestaan, dit vanaf de datum van de akte kosteloze grondafstand.

2.2. Werken ten laste van de Ontwikkelingspartij

Voorafgaandelijk de kosteloze grondafstanden verbindt de Ontwikkelingspartij zich op eigen kosten en overeenkomstig de regels van de kunst, de toepasselijke wetgeving en -regelgeving en de vereiste omgevingsvergunning(en) tot het realiseren en aanleggen van:

- Binnen Zone 1:

o een funderingskoffer die gezien het aanvankelijk gebruik als werkkoffer een niet-waterdoorlatende en niet-waterpasserende afwerking zal genieten,

o de zuidelijke parkeerplaatsen bestaande uit vierendertig (34) autostaanplaatsen, zoals visueel afgebeeld op het plan gevoegd als bijlage 2; doch evenwel op voorwaarde dat de Ontwikkelingspartij de stationsparking in zijn totaliteit kan aanleggen en dus met inbegrip van het deel dat wordt beoogd op het perceel in eigendom van Infrabel;

- Binnen Zone 2:

o de inrichting van een trage (lees: toegankelijk voor voetgangers en fietsers) verbindingsweg volgens of gelijkaardig aan het plan gevoegd als bijlage 2, waarbij voorzien wordt in tevens de toegankelijkheid voor uitzonderlijk gemotoriseerd verkeer zoals hulpdiensten, en brandweerdiensten; en waarbij in het ontwerp rekening wordt gehouden met plaats voor de nog te voorziene voorzieningen voor (openbare) verlichting, leidingen en andere technieken,

o een afsluiting op de grens tussen de Private Zone en Zone 2, langsheen de zijkant van het verharde pad, met poortjes of doorgangen zodat bewoners/eigenaars van het Project toegang kunnen nemen tot de trage verbindingsweg;

- Binnen Zone 3:

o de sanering van de vervuilde grond voor zover vereist door OVAM en overeenkomstig het door OVAM conform te verklaren bodemsaneringsproject (BSP). Deze sanering valt in geen enkel opzicht ten laste van de Ontwikkelingspartij, maar zal uitgevoerd worden door de "Vervuiler" dewelke is gekend bij OVAM en staat geacteerd in de documenten van het BSP.

- Binnen Zones 1, 2 en 3:

o Verhuiswagens hebben toegang tot de Zones 1, 2 en 3 mits het aanvragen en naleven van een vergunning tot inname voor openbaar domein, in het kader waarvan de toegankelijkheid gegarandeerd wordt;

2.3. Beschermingsmaatregelen ten laste van de Ontwikkelingspartij voor de verbindingsoverlating

De Ontwikkelingspartij verbindt er zich toe om bij de uitvoering van het Project de nodige beschermingsmaatregelen te nemen ten aanzien van de aanwezige verbindingsoverlating gelegen in Zone 4, zoals aangeduid op Bijlage 2, indien deze op het ogenblik van de uitvoering van het Project nog zijn functie uitoefent. Deze maatregelen strekken ertoe de stabiliteit, functionering, ligging, structuur, ... van de verbindingsoverlating te vrijwaren.

Indien de verbindingsoverlating tijdens de uitvoering van het Project gewijzigd wordt, zal de Ontwikkelingspartij eveneens de nodige beschermingsmaatregelen nemen alsook ervoor zorgen dat de uitvoering van het Project de wijziging van de verbindingsoverlating niet in het gedrang brengt. Indien nodig, worden de uitvoeringsmethodes op elkaar afgestemd na afstemming met Farys.

De Ontwikkelingspartij weerhoudt zich ten allen tijde van handelingen of werkzaamheden die de stabiliteit of functionering van de verbindingsoverlating negatief zou kunnen beïnvloeden.

De partijen erkennen de gebrekkige staat van de verbindingsoverlating, hetgeen rechtstreeks aanleiding gegeven heeft tot een noodzaak tot vernieuwing en verplaatsing van de verbindingsoverlating welke door het college van burgemeester en schepenen op 23 maart 2026 (referte CBS_20260323, Bijlage 3) goedgekeurd werd.

De kosten voor het herstellen van de bestaande, gemetste scheidingsmuur zijn ten laste van de gemeente/Farys. Deze dient volledig in zijn oorspronkelijke toestand te worden opgebouwd, zoals

deze voorheen was. Delen hiervan zijn nu ingestort of beschadigd door de slechte staat van de huidige riolering.

3. Verbintenissen van de Gemeente onder modaliteiten

3.1. Werken ten laste van de Gemeente uitgevoerd door de Ontwikkelingspartij

Partijen komen overeen dat de volgende werken ten laste van de gemeente Dilbeek zullen zijn, doch uitgevoerd zullen worden door de Ontwikkelingspartij voorafgaandelijk de kosteloze grondoverdracht en dit overeenkomstig de regels van de kunst, de toepasselijke wetgeving en -regelgeving en de vereiste omgevingsvergunning(en):

- Binnen zone 1:

o de riolering en de aansluiting op het netwerk ervan, of andere maatregelen die voor de waterhuishouding kunnen volstaan zoals bijvoorbeeld een wadi; Deze berekeningen (o.a. hydraulische studie) alsook de opmaak van een wegenisdossier met rioleringsplannen, zal dienen opgemaakt te worden door een studiebureau. Ook deze studiekosten zijn ten laste van de gemeente Dilbeek.

o de noordelijke parkeerplaatsen bestaande uit drie (3) autostaanplaatsen voor mindervaliden en 3 reguliere autostaanplaatsen, zoals visueel afgebeeld op het plan gevoegd als bijlage 2;

o de toegangswegen van de stationsparking, in het bijzonder de bestrating en circulatie en groenvoorziening, met aandacht voor de draaicirkels en ruimte die nodig zijn voor de afvalophaling van het Project, waarbij in het ontwerp rekening wordt gehouden met de door de Gemeente Dilbeek nog te voorziene voorzieningen voor (openbare) verlichting, camerabewaking, (weg)signalisatie, leidingen en andere technieken,

doch evenwel op voorwaarde dat de Ontwikkelingspartij dit in zijn totaliteit kan aanleggen en dus met inbegrip van het deel dat wordt beoogd op het perceel in eigendom van Infrabel.

3.2. Werken ten laste van de Gemeente uitgevoerd door de Gemeente

Partijen komen overeen dat de volgende werken ten laste van de gemeente Dilbeek zullen zijn:

- Binnen zone 1 en zone 2:

o de aanhorigheden in het kader van uitrusting (o.a. camerabewaking,...) en (weg)signalisatie. Deze zullen best later bij indienstname van de Verbindingsweg door de Gemeente zelf geplaatst worden indien gewenst door de gemeente.

o de (openbare) verlichting, de nodige leidingen en aansluitingen daartoe of andere technische voorzieningen.

o het periodiek onderhoud en instandhouding van de Stationsparking en zijn omgeving en riolering.

o de verbruikskosten (o.a. van de nutsleidingen) die gemaakt worden of verschuldigd zijn ten behoeve van het openbaar domein.

o de gemeente Dilbeek zal ook al het nodige doen ten aanzien van Infrabel om er voor te zorgen dat op de spie grond (ID kadastrale sectie 23016A - heden eigendom van Infrabel) ter hoogte van de Stationsstraat, aansluitend aan de zone 2; de doorgang gerealiseerd wordt voor alle gebruikers van de Verbindingsweg (ook de brandweerwagens).

- Binnen zone 3:

o de aanleg van het nieuwe Stationsplein, zowel bovengronds, als in de ondergrond en al zijn aanhorigheden (o.a. afkoppeling e.d.) gebeurt volledig op kosten van de gemeente Dilbeek en dit aansluitend tot aan de voorgevel van de gebouwen van project Schietse zodat alles in dezelfde materialisatie is afgewerkt. Voor de aanleg van het nieuwe Stationsplein zal het ontwerp afgetoetst en overlegd worden met de Ontwikkelaar en de VME om er zeker van te zijn dat er rekening wordt gehouden met de circulatie, de draaicirkels, de toegangswegen, de peilen, niveauverschillen en hellingen en dergelijke meer o.a. nodig voor de brandweerwagens en huisvuilophaling. Ook de afbraak van de tijdelijke parking, in kader van de nieuwe aanleg, zal door de Gemeente uitgevoerd worden.

o in het voorliggende plan voor de aanleg van het nieuwe Stationsplein en de Stationsstraat zijn er in de nabijheid van de commerciële ruimte redelijk wat bovengrondse parkeerplaatsen voor kortparkeren

voorzien. Deze kortparkeerplaatsen dienen maximaal behouden te blijven zoals voorzien op het ontwerp van het nieuwe Stationsplein en de Stationsstraat, omdat deze van uiterst belang zijn voor de commerciële functie in het Project.

3.3. Vestiging van een erfdienstbaarheid ten voordele van de Private Zone

Onderstaande erfdienstbaarheid is onlosmakelijk verbonden aan het toestaan van de kosteloze grondafstand; in dien verstande dat zonder deze erfdienstbaarheid de kosteloze grondafstand niet zou kunnen plaatsvinden.

In ruil voor de kosteloze grondafstanden verbindt de Gemeente (lijdend erf) zich tot de notariële vestiging van een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele van de Private Zone (heersend erf) en ten aanzien van de Ontwikkelingspartij en hun rechtmatige opvolgers in zakelijke rechten (o.a. verkoop van de entiteiten van het Project, RVO, ...), op delen van de Zones 1, 2 en 3:

- Zone waarbinnen ondergrondse leidingen kunnen worden gevestigd (met name aangelegd, onderhouden, vervangen, aan te passen of te herstellen), dienend voor de aansluiting van het Project op de openbare nutsleidingen (o.a. elektriciteit, water, riolering, ...).

Het recht van aanleg en onderhoud van ondergrondse leidingen kan ten allen tijde uitgeoefend worden en vereist geen voorafgaandelijke uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van het lijdend erf.

Het lijdend erf zorgt ervoor dat de zone van erfdienstbaarheid ten allen tijde bereikbaar blijft vanuit de Wolsemstraat en de Stationsstraat.

Het lijdend erf staat in voor het onderhoud en de instandhouding van de zone van erfdienstbaarheid en van de toegangswegen daartoe.

De werken aan de zone van erfdienstbaarheid en de toegangswegen zijn steeds onderworpen aan een goedkeuring van de bevoegde instanties en de instanties die er gebruik van maken, o.a. de brandweer, hulpdiensten De wijzigingen mogen nooit de uitoefening van de erfdienstbaarheid van vrije doorgang op onredelijke wijze beperken of hinderen. Tijdelijke hinder kan aanvaardbaar zijn, in zoverre de duurtijd en omvang van de werkzaamheden maximaal beperkt wordt.

De zones en opstelplaatsen voor brandweerwagens dienen ten allen tijde vrij gehouden te worden om evacuatie en interventies mogelijk te maken.

Schade door het heersend erf die ontstaat door normaal gebruik is ten laste van het lijdend erf. Het heersend erf is enkel aansprakelijk voor schade veroorzaakt door onrechtmatig gebruik.

De zone van erfdienstbaarheid en zijn toegangs- en verbindingswegen (ook het latere Stationsplein) moeten ten allen tijde voldoen aan de eisen van de brandweer en de afvalophalingsdiensten. O.a. de doorgangsbreedte van de weg moet ten allen tijden een minimale breedte van 4,00 m hebben en de helling moet beperkt worden tot 6% voor opstelplaatsen voor brandweer. Verder moeten de vereiste draaicirkels gerespecteerd worden.

Als voor de zone van erfdienstbaarheid, en in het bijzonder de Stationsparking al dan niet beheersmaatregelen van kracht zouden worden, dan zullen de instanties die daartoe beslist hebben, er voor zorgen dat het heersend erf, dat de erfdienstbaarheid geniet, steeds in de mogelijkheid wordt gesteld om zijn recht kosteloos en onverminderd te blijven uitvoeren. In de praktijk mochten er o.a. hekwerk, poorten of slagbomen geplaatst worden, dan zullen de hulpdiensten, brandweerwagens en de afvalophalingsdiensten de nodige badges, codes, sleutel, ed. kosteloos ter beschikking gesteld worden.

3.4. Tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen

Tot zolang het nieuwe openbare Stationsplein niet definitief aangelegd wordt door de gemeente zouden 6 tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen voorzien worden aan de voorzijde van gebouw D (langsheen de Stationsstraat), ten behoeve van de handelszaken / diensten / bedrijvigheden en hun aanhorigheden die worden voorzien in het project.

Een voorstel op plan en bijhorende nota werden hierbij ingediend bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het project onder een aparte handeling.

4. Prijs en kosten

4.1. Partijen zijn akkoord om alle beoogde realisaties en transacties met betrekking tot het Project (zoals omschreven in artikel 3.1 van deze Overeenkomst) te laten plaatsvinden tegen een prijs van

201.083 euro excl. BTW, te betalen door de Gemeente aan de Bouwheer, die de werken of constructies zal uitvoeren.

Bovenvermelde prijs omvat 11.936€ aan erelonen excl. BTW en 189.147€ aan bouwkost excl. BTW. Deze prijzen zijn onderhevig aan prijssherziening met de formule:

$$k = 0,4 * s/S + 0,4 * i/I + 0,2$$

waarbij S en I het referentie indexcijfer zijn van de maand januari 2026.

Bovenvermelde prijs is exclusief :

- de palenwand of keerwand die nodig zal zijn ter hoogte van de Stationsparking waar deze insnijdt in het talud van Infrabel. Deze palenwand of keerwand kan maar uitgerekend en begroot worden na een studie- en zettingsberekening in overleg met Infrabel;
- de aanhorigheden in kader van uitrusting (o.a. camerabewaking,...) en (weg)signalisatie;
- de (openbare) verlichting, de nodige leidingen en aansluitingen daartoe of andere technische voorzieningen;
- het periodiek onderhoud en instandhouding van de zone kosteloze grondafstand en zone erfdienstbaarheid;
- de verbruikskosten (o.a. van de nutsleidingen).

Deze prijs zal betaald worden volgens vordering der werken en na opmaak van de factuur hiertoe van de Bouwheer aan de Gemeente. De overdracht van de zone kosteloze grondafstand kan pas doorgaan als alle saldo van de facturen wordt voldaan.

4.2. De Gemeente verbindt zich tot het dragen van de kosten verbonden aan alle kosteloze grondafstanden en de kosteloze en eeuwigdurende ondergrondse erfdienstbaarheden zoals vermeld in deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen de notariële aktekosten, registratierechten, opmetings- en afpalingskosten, kadasterkosten, leveringskosten verbonden aan de vereiste (administratieve) attesten.

4.3. Hierbij wordt geacht dat de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen, inbegrepen de kost zoals bedoeld in artikel 4.1, zowel de huidige als de toekomstige financiële verplichtingen regelen en compenseren voor de Ontwikkelingspartij voor de inname van het openbaar domein van het deel dat ze kosteloos afstaan. Aan de Ontwikkelingspartij worden geen financiële verplichtingen aangerekend die zouden worden aangerekend voor het afgestane perceel die ook niet zouden aangerekend worden mocht het perceel eigendom gebleven zijn van de Ontwikkelingspartij o.a. voetpadtaks of dergelijke (niet limitatief). Dit tot en met de definitieve oplevering van alle kavels van het Project.

4.4. Alle belastingen (o.a. onroerende voorheffing, provinciebelasting, ...) zonder hierin beperkend te zijn en eventuele verzekeringen (o.a. brand- en waterschade, aansprakelijkheid aan derden, ...) zullen ten laste van de gemeente Dilbeek zijn vanaf de datum van de akte kosteloze grondafstand.

5. Aanvang, duur en beëindiging van de Overeenkomst

5.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op datum van ondertekening, om van rechtswege te eindigen op het ogenblik dat alle beoogde realisaties en transacties met betrekking tot het Project (zoals o.m. omschreven in de artikelen 2 en 3 van de Overeenkomst) volbracht zijn.

5.2. Indien door het stilzitten / in gebreke blijven van één van de Partijen niet (tijdig) de notariële aktes met betrekking tot de uitvoering van de artikelen 2.1, 2.3 en 3.3 van deze Overeenkomst worden verleden en/of de werken zoals vermeld in de artikelen 2.2 en 3.2 niet (tijdig) worden uitgevoerd, zal de ene Partij de andere in gebreke blijvende Partij daartoe per aangetekende brief in gebreke stellen. Indien – na verloop van een termijn van veertien (14) dagen vanaf de datum van de ingebrekestelling – de in gebreke blijvende Partij niet aan deze ingebrekestelling heeft geredimeerd, heeft de andere Partij het recht om:

- hetzij de Overeenkomst langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren, onverminderd het recht op volledige schadeloosstelling lastens de in gebreke blijvende Partij.
- hetzij de Overeenkomst, middels aangetekend schrijven, kosteloos te ontbinden;

in voormeld geval zal de in gebreke blijvende Partij de andere Partij op eerste verzoek vergoeden én onbeperkt vrijwaren voor alle schade die deze Partij zou lijden ingevolge de tekortkoming(en) van de in gebreke blijvende Partij en/of de ontbinding van de Overeenkomst.

5.3. In geval dat een Partij onderworpen is aan een insolventieprocedure zoals vermeld in Boek XX van het Wetboek van Economisch Recht, hetzij het eigen faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard, of wordt ontbonden of in vereffening gesteld; heeft elke Partij het recht om de Overeenkomst onmiddellijk éézijdig en buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij waarin op een ondubbelzinnige wijze kenbaar wordt gemaakt dat men zich op de buitengerechtelijke ontbinding beroept en op welk motief die beslissing steunt, zonder dat eerstgenoemde hierbij gehouden is tot een opzegtermijn en/of -vergoeding.

Wanneer de tekortkoming die de ontbinding rechtvaardigt slechts een gedeelte van de Overeenkomst aantast, is de ontbinding beperkt tot dat gedeelte overeenkomstig artikel 10 van deze Overeenkomst.

5.4. Voormeld sanctiemechanisme doet geenszins afbreuk aan de (andere) rechten die kunnen uitgeoefend worden krachtens de Overeenkomst en/of de toepasselijke regelgeving.

6. Exclusiviteit

Partijen verbinden zich ertoe om gedurende de duurtijd zoals vermeld onder artikel 5 geen besprekingen en/of onderhandelingen aan te gaan of voort te zetten, noch enige overeenkomst te sluiten aangaande een samenwerking, overdracht, vervreemding en/of het verlenen van rechten, van welke aard ook, met betrekking tot het Project dan wel de Projectgrond, en dit met (een) derde(n), anders dan de in dit document vernoemde Partijen, de nutsmaatschappijen, Farys, Infrabel en noodzakelijke adviesverlenende instanties zoals de brandweer.

De Gemeente zorgt voor de communicatie naar en afstemming met Infrabel, Farys en aanverwante firma's in kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag en de bepalingen in onderhavig document. In dien verstande dat we nu in de omgevingsvergunning de inrichting van de Stationsparking volledig mee intekenen, dus ook het deel op het perceel van Infrabel.

7. Vertrouwelijkheid

Partijen zullen noch de inhoud van deze Overeenkomst, noch daarmee samenhangende vertrouwelijke informatie, aan (een) derde(n) anders dan Farys, Infrabel en noodzakelijke adviesverlenende instanties zoals de brandweer verstrekken of anderszins openbaar maken, in welke vorm dan ook, behoudens eventuele wettelijke verplichtingen, een gerechtelijke beslissing of een procedure in rechte met als voorwerp de inhoud van deze Overeenkomst.

8. Overdracht

Partijen mogen, gelet op de exclusieve samenwerking zoals bepaald in artikel 7 van onderhavige Overeenkomst, de rechten en plichten uit deze Overeenkomst niet (geheel noch gedeeltelijk) overdragen aan een derde, behoudens voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de andere Partij.

9. Splitsbaarheid

9.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst noch van deze Overeenkomst in haar geheel aan.

9.2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

9.3. Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in deze Overeenkomst.

10. Uitwerking

10.1. Onderhavige Overeenkomst komt slechts tot stand en kent slechts enig recht-/verplichting toe vanaf de datum van de ondertekening van onderhavige Overeenkomst door alle Partijen.

10.2. De Overeenkomst maakt de volledige overeenkomst uit tussen Partijen met betrekking tot het voorwerp en vervangt alle eventuele vroegere schriftelijke en mondelinge afspraken tussen Partijen met betrekking tot het voorwerp, zoals bepaald in artikel 1 van onderhavige Overeenkomst.

11. Ontbindende voorwaarde

11.1. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het besluit tot ondertekening van deze Overeenkomst niet wordt geschorst en/of vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State.

11.2. In dit geval wordt de Overeenkomst ontbonden en zal de Overeenkomst geen uitwerking meer hebben voor de toekomst. Partijen zullen jegens elkaar tot niets meer gehouden zijn.

12. Rechtsopvolging en -verkrijging

12.1. Indien de Projectgrond waarop deze Overeenkomst betrekking heeft verkocht of belast wordt met een (zakelijk) recht zal de Partij die tijdens de duurtijd van deze Overeenkomst zijn/haar (rechten op) perceel/percelen behorende tot de Projectgrond overdraagt of er een (zakelijk) recht op vestigt haar verbintenissen waartoe hij/zij zich verbonden heeft middels onderhavige Overeenkomst mee overdragen zodat de rechtsverkrijger de verbintenissen zal moeten naleven alsook op zijn/haar beurt de bepalingen van deze Overeenkomst zal moeten opnemen in alle verdere overeenkomsten waarbij een eigendoms- of (zakelijk) recht wordt gevestigd, overgedragen of verleend inzake de Projectgrond.

12.2. Indien wordt vastgesteld dat een Partij voormelde heeft nagelaten, blijft deze Partij hoofdelijk gehouden met zijn/haar contractspartij (nl. de nieuwe eigenaar of de begunstigde van een recht) voor de naleving van deze Overeenkomst.

13. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken / hoven

13.1. De Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

13.2. Bij eventuele geschillen betreffende de totstandkoming, geldigheid, interpretatie en/of uitvoering van deze Overeenkomst, zal men te goeder trouw proberen om de geschillen in der minne te regelen.

13.3. Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze Overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Vlaams-Brabant, afdeling Brussel, en de hoven wiens rechtsgebied deze van voormeld rechtsgebied bestrijkt.

Aldus opgemaakt in vier (4) exemplaren waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te Dilbeek, op [°]

Partijen tekenen na handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd".

Voor GEMEENTE DILBEEK Voor BELLE VICUS BV:

[°] [°]

[gelezen en goedgekeurd, handtekening] [gelezen en goedgekeurd, handtekening]

[°]

[gelezen en goedgekeurd, handtekening]

Voor DBI NV: Voor JURI NV:

[gelezen en goedgekeurd, handtekening] [gelezen en goedgekeurd, handtekening]

BIJLAGEN:

- ☐ Bijlage 1: Plan met opdeling van het Project in zones
- ☐ Bijlage 2: Plan ontwerp wegenis Studiebureel HDP dd. 03/26
- ☐ Bijlage 3: Besluit van college van burgemeester en schepenen van 23 maart 2026;
- ☐ Bijlage 4: Voorstelling ontwerp Stationsstraat Zuid op infodag Publiek.pdf

Artikel 2. Mevr. Katleen Valtin en Dhr. Harry De Win worden in hun hoedanigheid van Algemeen Directeur, respectievelijk Voorzitter Gemeenteraad, gemachtigd tot het ondertekenen van de overeenkomst.

Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

19. Goedkeuring Huishoudelijk Reglement Gecoro en aanstellen ondervoorzitter

Toelichting

Op 23 september 2025 werden de leden van de GECORO benoemd door de gemeenteraad en dit voor 6 jaar.

De GECORO in de nieuwe samenstelling vergaderde voor het eerst op 6 november 2025. Eén van de eerste werkpunten van de GECORO was een actualisatie van het huishoudelijk reglement.

Het ontwerp van geactualiseerd huishoudelijk reglement werd door het kernteam van de GECORO voorbereid op 26 maart 2026 en overgemaakt aan de leden waarna zij hun opmerkingen konden formuleren. Op 23 april 2026 keurde de GECORO het huishoudelijk reglement principieel goed. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om gemeentelijke reglementen definitief goed te keuren. In het nieuwe huishoudelijk reglement werd ook de mogelijkheid voorzien om een ondervoorzitter aan te duiden onder de leden. Er werd 1 kandidatuur ingediend, namelijk de heer Ian Leonard. Op 6 november 2025 droeg de GECORO Ian Leonard voor als ondervoorzitter.

Juridisch kader

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorende uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder:

- het Besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale, intergemeentelijke en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening (ing. BVR 7 september 2018, art.2, l: 1 januari 2019)
- het Besluit van de Vlaamse regering van 3 juli 2009 tot vaststelling van een deontologische code voor de leden van de provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening

Goedkeuring Huishoudelijk Reglement Gecoro en aanstellen ondervoorzitter:

Gemeenteraadsbesluit 15.12.2020

Financieel kader

- SD03BD14AP29A03 - SD03/BD14/AP29/A03

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, Dierickx Evi, De Ridder Dries, Erkelbout Jan, De Freyne David, Merchiers Tania, Roesems Gino, Quaghebeur Stijn, Vanderroost Jef, Van den Houte Anneleen, De Win Harry, Liekens Goedele, Gins Brigitte, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Rons Alexis, Nevens Bart, Van Roy Nils, Willen Marc, Deleu Tinneke, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, Hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1. Het huishoudelijk reglement van de GECORO wordt goedgekeurd als volgt:

"Artikel 1 – Doelstelling

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) van Dilbeek werkt mee aan het behoud, de verbetering en de uitwerking van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente, zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO.

Artikel 2 – Taken

De GECORO ondersteunt het gemeentebestuur met deskundige adviezen over het ruimtelijk beleid. Hiervoor werd een impactframe opgemaakt. Aan de hand van een paar handige impacttools worden de adviezen opgemaakt.

De GECORO:

- *streeft naar duurzame, kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling;*
- *weegt maatschappelijke, ecologische, economische en sociale belangen af;*

- adviseert over beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen, planologische attestaten,;
- coördineert de verwerking van inspraak en bezwaren tijdens de openbare onderzoeken;
- neemt kennis van ten minste alle gemeentelijke projecten en projecten waarbij een participatie gehouden wordt. Het is aan de GECORO om al dan niet op eigen initiatief hiervoor een advies te verlenen aan de betreffende teams;

Het college en de omgevingsambtenaar verbinden zich er toe om projecten die uitmonden in een vergunningsaanvraag en die groot in omvang zijn, een sterk beeldbepalend karakter hebben of een belangrijke verkeers-, milieu- of maatschappelijke impact met zich meebrengen, voor advies voor te leggen aan de GECORO.

De GECORO kan ook op eigen initiatief adviezen of voorstellen formuleren binnen haar bevoegdheid, als minimaal één derde van de leden hierom vraagt en indien dit relevant is voor de Dilbeekse ruimtelijke ontwikkeling.

Artikel 3 – Werkwijze

De GECORO streeft naar een goede samenwerking met de gemeentelijke diensten en met het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad, terwijl ze haar onafhankelijkheid behoudt.

De GECORO wordt bij voorkeur vroegtijdig betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke planningsprocessen of vergunningen waarover advies zal gevraagd worden.

Alle adviezen worden opgesteld op basis van een impactframework dat door de GECORO in overleg met het gemeentebestuur is ontwikkeld.

Een impactframework is een gestructureerd hulpmiddel dat de GECORO ondersteunt bij het beoordelen van alle relevante thema's binnen een project of dossier. Het zorgt ervoor dat dossiers op een gelijke, objectieve en transparante manier worden geëvalueerd.

Door deze aanpak draagt het framework bij aan betere beslissingen en resultaten, zowel voor de leefomgeving als voor de samenleving in het algemeen. Impactframeworks zijn bovendien belangrijk voor een verantwoorde besluitvorming en voor het efficiënt inzetten van middelen

Artikel 4 – Samenstelling

4.1. De voorzitter

De voorzitter wordt door de gemeenteraad aangesteld. Het mandaat loopt ten einde wanneer een nieuwe GECORO aantreedt.

Een stopzetting van het mandaat gebeurt schriftelijk en minstens twee maanden vooraf.

De voorzitter:

- bereidt de vergaderingen van de GECORO voor, roept deze samen, leidt en modereert ze en zorgt voor de uitvoering van de beslissingen;
- is verantwoordelijk voor het opstellen van de agenda, het vaststellen van de aanwezigheden, het vastleggen van de vergaderdata en de agenda, en de eindredactie van de verslagen en adviezen;
- bewaakt een onafhankelijke, neutrale werking;
- vertegenwoordigt de GECORO naar buiten toe.

4.2. De ondervoorzitter

Bij de start van een nieuwe GECORO kiezen de leden tijdens de eerstvolgende vergadering een ondervoorzitter uit de effectieve/deskundige leden. Kandidaturen voor deze functie moeten vooraf schriftelijk worden bezorgd aan de voorzitter en de secretaris.

De ondervoorzitter vervangt de voorzitter bij afwezigheid. Bij afwezigheid van zowel de voorzitter en de ondervoorzitter neemt het oudste aanwezige lid het voorzitterschap waar.

4.3. Het kernteam

Het kernteam bestaat uit de voorzitter, de ondervoorzitter, 2 deskundigen en de secretaris.

Taken:

- *voorbereiden en finaliseren van de agenda;*
- *bepalen welke dossiers aan de GECORO worden voorgelegd;*
- *opvolgen en verdelen van verslaggeving in werkgroepen;*
- *afstemming met gemeentelijke diensten.*

4.4. De vaste secretaris

De vaste secretaris wordt door de gemeenteraad aangesteld. De secretaris neemt deel aan toelichtingen en beraadslaging, maar stemt niet mee.

De secretaris:

- *coördineert de administratie, uitnodigingen, documenten, verslag;*
- *staat in voor het online uitwisselingsplatform;*
- *bereidt samen met het kernteam de vergaderingen voor;*
- *neemt stemmingen op en registreert de aanwezigheden.*

4.5. Plaatsvervangend secretaris

Bij afwezigheid neemt de door de gemeenteraad aangeduide plaatsvervanger over. Indien zowel secretaris als plaatsvervanger onverwacht afwezig zijn, wordt in de vergadering een verslaggever aangeduid.

4.6. Effectieve leden/deskundigen

De gemeenteraad stelt de effectieve leden aan, met inachtneming van:

- *de decretale evenwichtige vrouw/man-verdeling;*
- *aanwezigheid van voldoende deskundigen en vertegenwoordigen van maatschappelijke geledingen.*

Effectieve leden engageren zich om vergaderingen actief bij te wonen.

Bij herhaaldelijke afwezigheid zonder verwittiging (3×) wordt het lid geacht ontslag te nemen.

4.7. Plaatsvervangende leden

De plaatsvervangers vervangen de effectieve leden die niet op een vergadering aanwezig kunnen zijn. Ze vervangen tevens de leden die voortijdig hun mandaten stopzetten totdat een nieuw effectief lid is aangewezen.

Indien het aantal plaatsvervangende leden gelijk of kleiner is dan het aantal afwezige effectieve leden, vervangen deze plaatsvervangende leden de afwezige effectieve leden.

Indien het aantal plaatsvervangende leden groter is dan het aantal afwezige effectieve leden, wordt uit de plaatsvervangende leden per lottrekking gekozen wie de afwezige effectieve leden vervangt.

4.8. Politieke fracties

Elke politieke fractie uit de gemeenteraad duidt een waarnemer en plaatsvervanger aan. Zij wonen de toelichting bij maar nemen niet deel aan beraadslaging/stemming.

4.9. Schepenen van ruimtelijke ordening en ruimtelijke planning

De schepenen van ruimtelijke ordening en ruimtelijke planning worden als externe deskundigen uitgenodigd op elke vergadering. Ook andere schepenen zijn welkom indien het onderwerp aanleunt bij hun bevoegdheid.

De schepenen nemen echter niet deel aan een beraadslaging of stemming.

4.10. Externe deskundigen

De GECORO kan een beroep doen op externe deskundigen voor een toelichting van een dossier of project of voor het delen van relevante informatie betreffende ruimtelijke ordening in het algemeen. Zij mogen niet deel aan beraadslaging of stemming.

Artikel 5 – Bijeenroeping en samenstelling agenda

- *De GECORO vergadert minstens 6 keer per jaar.*
- *Jaarplanning wordt in het begin van het werkingsjaar vastgelegd.*
- *Extra vergaderingen worden georganiseerd op vraag van college, gemeenteraad, omgevingsambtenaar of 1/3 van de leden. Dit gebeurt binnen de 15 dagen, tenzij anders wordt overeengekomen.*
- *De agenda wordt samengesteld door het kernteam.*
- *Agendapunten kunnen worden voorgesteld door het college, de gemeenteraad, de omgevingsambtenaar en elk lid van de GECORO.*
- *Agendapunt toevoegen kan tot 5 dagen voor het versturen van de agenda, mits motivatie van hoogdringendheid en goedkeuring door 2/3 van de aanwezigen.*
- *De agenda wordt uiterlijk 7 dagen voor de vergadering toegezonden aan de leden van de GECORO en geplaatst op het digitale platform.*
- *Het online uitwisselingsplatform 'Supabase' wordt als officieel kanaal erkend in het reglement.*

Artikel 6 – Inzage van documenten

Alle stukken zijn van verzending van de agenda tot de vergadering beschikbaar via het online platform.

Indien mogelijk worden toelichtingsdocumenten vooraf opgeladen om de leden in staat te stellen zich voor te bereiden. Indien fysieke inzage nodig is, wordt dit vooraf aangevraagd.

Artikel 7 – Aanwezigheden

- *De vergadering is geldig vanaf helft + 1 van de leden.*
- *Aanwezigheden worden geregistreerd in het verslag.*
- *Afwezigheden worden vooraf meegedeeld aan de secretaris en/of de voorzitter.*

Artikel 8 – Beraadslaging, stemming en vooradviezen

8.1. Stemming

De GECORO streeft naar consensus bij het geven van adviezen. Indien geen consensus wordt bereikt, wordt er gestemd. De uitslag van deze stemming wordt vermeld in het advies/verslag.

De GECORO beslist bij meerderheid van stemmen van de aanwezige leden. Bij staking van stemming is de stem van de voorzitter doorslaggevend. Eventueel kan op verzoek een gemotiveerd minderheidsstandpunt worden toegevoegd aan het advies.

Het huishoudelijk reglement of wijzigingen eraan worden eerst aangenomen door de GECORO, alvorens het wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

8.2. Openbaarheid van vooradviezen

Om misbruik via sociale media te vermijden, blijven vooradviezen strikt vertrouwelijk. Enkel de fase of status van dossiers mag publiek worden gedeeld, niet de inhoud. Daarnaast kan een algemeen, niet-inhoudelijk publiek verslag parallel worden opgesteld.

Artikel 9 – Verslaggeving

Het verslag omvat een omschrijving van de adviesvraag, een overzicht van de bijhorende documenten, een samenvatting van de bespreking of debat, het gemotiveerde advies en de stemverhouding.

Het verslag wordt ter goedkeuring voorgelegd op de volgende vergadering. Na validatie wordt het verslag binnen een week gepubliceerd op de gemeentelijke website en digitaal gearchiveerd.

Artikel 10 – Interne werkgroepen

De GECORO kan tijdelijke of permanente werkgroepen oprichten.

Tijdelijke werkgroepen krijgen een duidelijk omschreven opdracht en termijn, en worden automatisch ontbonden zodra hun opdracht is afgerond.

Werkgroepen langer dan 1 jaar kunnen als denktank functioneren.

Het kernteam of de werkgroep kan gemeentelijke ambtenaren betrekken voor technische input.

De penvoering wordt volgens een beurtroelsysteem verdeeld onder de betrokken leden van de werkgroep.

Politieke fractieleden kunnen niet deelnemen aan de werkgroepen.

Ontwerpadvies van een werkgroep worden niet extern gedeeld.

De werkgroepen brengen verslag uit op de vergadering van de GECORO. Er is dus geen sprake van autonome adviesverlening.

Artikel 11 – Openbaarheid

De vergaderingen van de GECORO zijn in principe niet openbaar, tenzij de GECORO bij meerderheid van stemmen beslist om een vergadering, of een gedeelte ervan, openbaar te houden. Deze beslissing wordt genomen op een vergadering voorafgaand aan de eigenlijke zitting, zodat de nodige stappen kunnen ondernomen worden om deze vergadering correct te laten verlopen en aan te kondigen. De wettelijke regels omtrent privacy blijven onverminderd van toepassing.

Artikel 12 – Deontologie

De leden van de GECORO houden bij de uitoefening van hun mandaat steeds het algemeen belang voor ogen. Alle leden onderschrijven de opdrachtverklaring voor de ruimtelijke ordening zoals verwoord in artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De voorzitter stelt zich altijd onafhankelijk en neutraal op.

De leden die zetelen als deskundige en de effectieve leden vertegenwoordigen geen maatschappelijke belangengroep, vereniging of wat dan ook.

Leden die zetelen namens een maatschappelijke belangengroep kunnen het standpunt van die groep aanbrengen. De commissie voor ruimtelijke ordening is echter geen forum om uitsluitend het perspectief van één belangengroep te vertegenwoordigen. Van deze leden wordt verwacht dat zij verder kijken dan het specifieke belang van hun groep en actief meewerken aan adviezen die het algemeen belang en de doelstellingen van de ruimtelijke ordening dienen.

Alle leden van de GECORO zijn gebonden door het verbod op belangenvermenging zoals verwoord in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Leden moeten zich onthouden van de bespreking en stemming over aangelegenheden waarin zij een rechtstreeks belang hebben.

Naast het naleven van het verbod op belangenvermenging vermijden de leden ook de schijn van partijdigheid of vooringenomenheid bij hun deelname aan de werkzaamheden van de GECORO.

Leden aanvaarden geen geschenken, gunsten of geld die verband houden met hun lidmaatschap van de commissie.

Leden laten zich bij de uitoefening van hun mandaat niet leiden door partijpolitieke voorkeuren of motieven gerelateerd aan ras, herkomst, overtuiging of seksuele geaardheid van betrokkenen in een dossier.

Leden aanvaarden geen beïnvloeding in dossiers en informeren de voorzitter indien dit wel gebeurt. Zij onthouden zich ervan om de indruk te wekken dat het advies te danken is aan hun individuele inbreng.

Leden delen de inhoud van besprekingen in besloten zitting en het verloop van stemmingen in de GECORO niet mee aan de (sociale) media. Zij onthouden zich van publieke commentaren op de werkzaamheden van de commissie in concrete dossiers.

Leden hebben het recht om na de eindberaadslaging een eigen standpunt in te nemen over dossiers of de werking van de GECORO, mits ze duidelijk maken dat ze in eigen naam spreken en het recht op privacy en vertrouwelijkheid respecteren.

Leden nemen de nodige voorzorgen om te vermijden dat persoonlijke gegevens of gevoelige informatie in handen van buitenstaanders vallen.

Leden maken geen oneigenlijk gebruik van voorzieningen of faciliteiten die door het commissiesecretariaat of het bestuur ter beschikking worden gesteld.

Leden geven alleen kosten aan die werkelijk zijn gemaakt in de uitoefening van hun mandaat en niet reeds op andere wijze worden vergoed.

Leden spannen zich in om vergaderingen zoveel mogelijk bij te wonen en een actieve inbreng te hebben. Effectieve leden brengen bij verhindering tijdig de secretaris en/of de voorzitter op de hoogte.

Leden spannen zich in om kennis te vergaren over de ruimtelijke ordening en op de hoogte te blijven van evoluties in het vakgebied.

De voorzitter zorgt ervoor dat alle standpunten en argumenten aan bod kunnen komen. Leden vermijden polarisatie en werken samen aan afgewogen adviezen van de GECORO.

De voorzitter ziet toe op de goede naleving van de deontologische code.

Overtredingen kunnen leiden tot uitsluiting met 2/3 meerderheid.

Artikel 13 – Werkingsmiddelen en ondersteuning

Een GECORO-lid is onbezoldigd.

De werking en kosten van de GECORO worden opgenomen in het gemeentebudget. De gemeente investeert in teamvorming (opleiding, lezing, uitstap, huur zaal, drankje, ...)

Opleidings- en onkosten kunnen na voorafgaande goedkeuring worden terugbetaald.

Artikel 14 – Aansprakelijkheid

Leden kunnen niet persoonlijk aansprakelijk worden gehouden voor adviezen, behalve bij grove fout of nalatigheid."

Artikel 2. De heer Ian Leonard wordt aangesteld als ondervoorzitter van de GECORO.

Artikel 3. Dit besluit wordt, conform artikel 286 DLB, bekendgemaakt via de webtoepassing van Groep Dilbeek. Deze bekendmaking wordt, conform artikel 330 DLB, gemeld aan de toezichthoudende overheid.

Dit reglement treedt in werking de 5de dag na publicatie hiervan en vervangt hierbij het voorgaande reglement, goedgekeurd op de Gemeenteraad van 15.12.2020.

Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

20. Intentieovereenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaars binnen het project 'Winddries'

Toelichting

De gemeente Dilbeek werkt aan de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de Planzone “Winddries”, gelegen langs de Ninoofsesteenweg (N8). Deze zone vormt een strategische ontwikkelingslocatie aan de rand van het centrum en is onder meer bestemd voor de ontwikkeling van een duurzame KMO-zone, met inbegrip de herlocalisatie van het recyclagepark en de gemeentelijke loodsen.

Op 7 april 2025 keurde het college van burgemeester en schepenen het Richtinggevend Masterplan Winddries goed. De gemeente heeft de intentie om dit traject verder te zetten via de opmaak van een Definitief Masterplan en vervolgens een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

Met het oog op een gedragen en gecoördineerd planproces werden gesprekken gevoerd met eigenaars en houders van zakelijke rechten binnen de Planzone. Dit mondde uit in een intentieovereenkomst, waarin wederzijdse engagementen worden vastgelegd met betrekking tot samenwerking, overleg, planvorming en het verdere ontwikkelingsproces.

De intentieovereenkomst is niet-bindend van aard, behoudt uitdrukkelijk de discretionaire bevoegdheid van de gemeente en houdt geen voorafname in op toekomstige planologische beslissingen of vergunningen. Overeenkomstig de bepalingen van de overeenkomst treedt deze slechts in werking na goedkeuring door de gemeenteraad en ondertekening door alle partijen.

De intentieovereenkomst:

- creëert een duidelijk kader voor overleg en samenwerking met private eigenaars binnen de Planzone Winddries;
- ondersteunt een transparant, iteratief en toekomstgericht planproces;
- waarborgt het algemeen belang en de beleidsvrijheid van de gemeente;
- vormt een noodzakelijk instrument om de verdere opmaak van het Definitief Masterplan en het RUP zorgvuldig en gedragen voor te bereiden.

Juridisch kader

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

Financieel kader

SD01BD01AP01A01 - SD01/BD01/AP01/A01

Beslissing

stemming

20 ja: De Ridder Dries, De Buyst Véronique, Nevens Bart, Quaghebeur Stijn, Willen Marc, De Freyne David, Deleu Tinneke, Erkelbout Jan, Van den Houte Anneleen, Vanhee Fré, Liekens Goedele, Dierickx Evi, hoffmans Nathalie, De Win Harry, Rons Alexis, Gins Brigitte, Janssens Linda, Merchiers Tania, Zelderloo Walter, Walravens Jef

3 nee: Roesems Gino, Groenweghe Nele, Vanderoost Jef

4 onthoudingen: Van Roy Nils, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Mus Niki

Artikel 1. De intentieovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van de Planzone “Winddries”, wordt goedgekeurd als volgt:

Intentieovereenkomst Planzone “Winddries”

Tussen

enerzijds

(1) De **GEMEENTE DILBEEK**, met adres Gemeenteplein 1, 1700 Dilbeek, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Harry De Win, in zijn hoedanigheid van voorzitter van de

gemeenteraad, en door mevrouw Katleen Valtin, in haar hoedanigheid van algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. 26 mei 2026;

hierna genoemd '**de Gemeente**', of 'Partij Enerzijds',

en

anderzijds

(2) [...]

Hierna genoemd **de Grondeigenaar / houder van een zakelijk recht**

of 'Partij Anderzijds'.

Partij Enerzijds en Partij Anderzijds samen 'Partijen' genoemd.

PREAMBULE – OVERWEGINGEN

1) Voorstelling en beschrijving Planzone

De Planzone "Winddries" is gelegen langs de Ninoofsesteenweg, net voor het centrum van Dilbeek, tussen de oude kernen van Bettendries, Sint Anna Pede en Itterbeek, en bestaat uit twee delen. Een grote zone ten noorden van de N8, tot aan de Oude Ninoofsebaan, Snikbergstraat en Bodegemstraat, en een kleinere zone gelegen ten zuiden van de N8 (hierna: de "Planzone").

Op onderstaande luchtfoto (dd. 2024) wordt de huidige plancontour van de Planzone indicatief weergegeven, waarbij tevens dient te worden verwezen naar het Richtinggevend Masterplan.

De plancontour kan worden gewijzigd, op basis van het iteratief proces (inspraak, ontwerpend onderzoek,...) tussen Richtinggevend en Definitief masterplan resp. in het kader van de opmaak van het RUP.

2) Eigendommen die deel uitmaken van de Planzone

Partij Anderzijds - waarmee in deze Intentieovereenkomst de onderscheiden personen vermeld onder Partij Anderzijds wordt bedoeld - verklaart eigenaar van en/of houder van (een) zakelijk(e) recht(en) te zijn inzake onroerende goederen gelegen in de Planzone. Het betreft goederen die gelegen zijn in de eerste (kadastrale) afdeling (NIS-code 23016) sectie E en goederen die gelegen zijn in de vijfde (kadastrale) afdeling (NIS-code 23037) sectie B.

Partij Anderzijds verklaart eigenaar van en/of houder van (een) zakelijk(e) recht(en) te zijn omtrent de onroerende goederen conform de informatie vervat in de als bijlage 1 bij de huidige Intentieovereenkomst gevoegde lijst (en waarvan Partij Anderzijds voor wat betreft haar eigendom of zakelijk recht bevestigt dat de op deze bijlage 1 vermelde kadastrale gegevens overeenstemmen met haar titel).

3) Huidige planologische, reglementaire en administratieve toestand van het Planzone

a) Gewestplan

Volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is de Planzone "Winddries" opgedeeld in bestemmingsgebieden zoals hierna visueel weergegeven (in het bijzonder "agrarisch gebied" en "natuurgebied"):

b) GRUP Kempeneer

Daarenboven heeft de gemeenteraad van de Gemeente bij besluit van 27 juni 2017 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kempeneer" definitief vastgesteld, zodat een deel van de Planzone als

dusdanig reeds bestemd werd als bedrijventerrein met bijbehorende ontsluiting, buffer en bouwvrije zone.

c) BPA Truck Parc

Het BPA zonevreemde bedrijven fase 1 – deelplan 20 Truck Parc werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 mei 2008, zodat een deel van de Planzone als dusdanig reeds bestemd is als nijverheidszone met groenbuffer.

d) Richtinggevend Masterplan

Het studiebureau KRAS Architecten heeft op verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek met betrekking tot de Planzone een Masterplanbundel opgemaakt waarin een aantal scenario's worden voorgesteld voor de invulling van de Planzone Winddries, waar er een duurzame KMO-zone zal worden ontwikkeld met inbegrip van de herlocalisatie van het recyclagepark en de gemeentelijke loods.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 7 april 2025 werd een Richtinggevend Masterplan voor de Planzone Winddries goedgekeurd, zoals dat is weergegeven in dit Masterplanbundel.

e) (Toekomstig) Definitief Masterplan

De Gemeente heeft de intentie om met dit Richtinggevend Masterplan verder aan de slag te gaan om onder meer de knelpunten uit dit verslag (zie ook document “voorkeursscenario – aanpak knelpunten”) aan te pakken om, op basis van een iteratief proces, tot een realiseerbaar en gedragen Definitief Masterplan te komen.

Concreet gaat het, zoals samengevat in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 7 april 2025, over knelpunten inzake het recyclagepark (met voldoende grote groenbuffer t.a.v. de woningen), de gemeentelijke loods resp. plaats voor interventie-eenheid van de politie en het evt. geheel of gedeeltelijke uitsluiten van perceel 5B 270D, afhankelijk van de inrichting van het kruispunt (verder te bespreken met AWV).

f) (Toekomstig) Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Het is eveneens de intentie van de Gemeente om, zodra een Definitief Masterplan is opgemaakt en goedgekeurd, de procedure met het oog op de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) voor de Planzone Winddries op te starten.

OVEREENKOMST

Hoofdstuk 1 – DOEL VAN DEZE INTENTIEOVEREENKOMST

Met huidige Intentieovereenkomst wensen Partijen afspraken te maken met betrekking tot de voorgenomen planprocessen resp. ontwikkeling van de Planzone Winddries waarvan het onroerend goed van Partij Anderzijds deel uitmaakt.

Met “onroerend goed van Partij Anderzijds” wordt in deze Intentieovereenkomst een onroerend goed binnen de Planzone bedoeld waaromtrent Partij Anderzijds verklaart eigenaar te zijn of over zakelijke rechten te beschikken omtrent de onroerende goederen conform de informatie vervat in de als bijlage 1 bij de huidige Intentieovereenkomst gevoegde lijst (en waarvan elke persoon vermeld onder Partij Anderzijds enkel voor wat betreft haar eigendom of zakelijk recht bevestigt dat de op deze bijlage 1 vermelde gegevens overeenstemmen met haar titel).

Deze Intentieovereenkomst bevat engagementen in het kader van een iteratief proces m.b.t. het efficiënt realiseren van de doelstellingen van algemeen belang van de Gemeente, meer bepaald in het kader van de voorgenomen planprocessen (Definitief Masterplan en RUP) en de ontwikkeling van de Planzone Winddries, die in het bijzonder in hoofdstuk 3 van deze Intentieovereenkomst zijn opgenomen.

In dit proces is het eveneens de intentie van de Gemeente dat verder ontwerpend onderzoek wordt gedaan, waarbij bijvoorbeeld thema's zoals herbruik van water, hernieuwbare energie, het Energiedecreet, circulariteit, ecologie en mobiliteit in het kader aan een duurzaam bedrijventerrein, alsook de mogelijke toegelaten functies (zoals bijvoorbeeld de eventuele mogelijkheid van het voorzien van kleinhandel aan de voorzijde-sraatkant van de planzone ten aanzien van de gewestweg

Ninoofsesteenweg) worden onderzocht, zonder dat terzake in deze Intentieovereenkomst enig voorafname wordt gedaan t.a.v. de verdere besluitvorming.

Hoofdstuk 2 – ALGEMENE BEPALINGEN

Titel 1. Discretionaire bevoegdheid van de Gemeente

1 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Intentieovereenkomst werd overeengekomen, volledig haar Publiekrechtelijke Prerogatieven, onder meer ten aanzien van de publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen over onder andere planologische maatregelen en vergunningsprocedures, zoals onder meer bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening en het Omgevingsvergunningsdecreet.

2 De verdere invulling die wordt gegeven aan deze Intentieovereenkomst en de afspraken die worden gemaakt, verbinden de Gemeente dan ook in geen enkele mate wat betreft een evt. tussen te komen Definitief Masterplan, een RUP e.d., noch de procedure of inhoud ervan, noch wat betreft de gebeurlijk tussen te komen omgevingsvergunningen ten voordele van Partij Anderzijds, noch alle andere grondeigenaars, ontwikkelaars of initiatiefnemers.

3 Dit houdt tevens in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze Publiekrechtelijke Prerogatieven eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen stelt die niet verenigbaar zijn met de aard of de strekking van de Intentieovereenkomst, het Richtinggevend Masterplan, het (evt. toekomstig) Definitief Masterplan, het (evt. toekomstig) RUP of van de voortgang van een daarmee samenhangend (deel)plan of -project.

4 De Partijen erkennen en benadrukken, voor zoveel als nodig, dat deze Overeenkomst op geen enkele wijze afbreuk doet aan de discretionaire bevoegdheid van de Gemeente en geen voorafname is op eventueel te bekomen bestemmingswijzigingen, vergunningen, toelatingen of dergelijke. De bepalingen van deze Overeenkomst mogen dan ook niet worden begrepen of uitgelegd in die zin dat zij een verplichting zouden opleggen die de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, advies, goedkeuring, machtiging of vergunning betreft.

Titel 2. Aard van de overeenkomst - Intentieovereenkomst - Principeovereenkomst

1 Deze Intentieovereenkomst is een burgerrechtelijke overeenkomst.

2 De Partijen kunnen de afspraken in de Intentieovereenkomst wijzigen of aanvullen middels een Addendum – voor te leggen aan de gemeenteraad van de Gemeente - dat wordt aangehecht aan deze Intentieovereenkomst en kunnen in het kader van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst afspraken vastleggen in Realisatieovereenkomsten, of andere (principes)overeenkomsten afsluiten (bv. op grond van art. 2.2.5, §2, lid 2 VCRO), eventueel samen met derde partners.

Hoofdstuk 3 – ENGAGEMENTEN IN HOOFDE VAN PARTIJEN

Titel 1 Richtinggevend Masterplan – toekomstig RUP – projectregie en overlegstructuur

1 Partij Anderzijds neemt akte van de ontwikkeling van de Planzone overeenkomstig het op 7 april 2025 door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde Richtinggevend Masterplan en verklaart op basis van de thans voorliggende informatie, de principes en de doelstellingen hiervan te onderschrijven.

2 De Gemeente heeft de intentie om op eigen kosten en risico een Definitief Masterplan op te maken en vervolgens de procedure tot opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan op te starten. Waar in deze Intentieovereenkomst wordt gesproken over een “Definitief Masterplan” of een “RUP” wordt

steeds een eventueel toekomstige Definitief Masterplan of RUP bedoeld. De intenties van de Gemeente terzake zijn steeds niet-bindend.

3 De Gemeente begeleidt op eigen kosten en risico de opmaak van het Definitief Masterplan en het RUP zowel inhoudelijk als op vlak van procescoördinatie en procedureverloop. Het Definitief Masterplan en het RUP wordt steeds opgemaakt in het algemeen belang.

De Gemeente bewaakt de kwaliteit, het bereiken van een draagvlak en de stappen om te komen tot het Definitief Masterplan en het RUP.

De Gemeente heeft de intentie om de betrokkenheid van alle relevante actoren tijdens de procedure voor opmaak van het Definitief Masterplan en het RUP te vertalen in een iteratief proces, met respect voor de discretionaire bevoegdheid van de Gemeente en met aandacht voor:

- Inspraak en onderzoek in functie van het inhoudelijke planproces.
- Het verwerven van voldoende maatschappelijk en beleidsmatig draagvlak, onder meer door het inpassen van de nodige terugkoppelmomenten
- Overleg in functie van de (decretale) procedures.

4 Partij Anderzijds bevestigt constructief te zullen meewerken aan de totstandkoming en de uitvoering van het (evt. toekomstig) Definitief Masterplan en RUP en zich te onthouden van acties en bezwaren tegen het Definitief Masterplan en RUP alsook tegen de uitvoering en de ontwikkeling van het Definitief Masterplan en RUP door de Gemeente dan wel derde ontwikkelaars, voor zover het Definitief Masterplan en RUP niet wezenlijk afwijkt van de principes en de doelstellingen van het voormelde Richtinggevend Masterplan en de in het kader van voorliggende Overeenkomst overeengekomen uitgangspunten.

5 Partij Anderzijds verbindt er zich toe dezelfde houding en hetzelfde engagement jegens de realisatie van het Definitief Masterplan en RUP desgevallend te zullen afdwingen van (en contractueel opleggen ten aanzien van) eventuele derden die na ondertekening van deze Intentieovereenkomst houder worden van zakelijke rechten m.b.t. onroerende goederen binnen de Planzone. Bij wijze van derdenbeding zal de afdwingbaarheid ten voordele van Partij Anderzijds eveneens contractueel worden voorzien in deze overeenkomsten, zoals toegelicht in Titel 3.

Titel 2 Vaststellingen en onderzoeken

Partij Anderzijds geeft toestemming aan de Gemeente om, indien nodig of nuttig voor de opmaak van het Definitief Masterplan of het RUP, één of meerdere (evt. derde) partijen aan te wijzen die gemachtigd zijn om de haar toebehorende grond(en) gelegen binnen de Planzone te betreden om alle nodige vaststellingen te verrichten en alle nodige onderzoeken uit te voeren (met inbegrip van metingen (waaronder grondsonderingen) en/of peilingen (waaronder de plaatsing van peilbuizen), op voorwaarde dat de Gemeente Partij Anderzijds hiervan telkens per e-mail op het door Partij Anderzijds in deze Intentieovereenkomst vermelde e-mailadres en minstens tien werkdagen op voorhand verwittigt en deze vaststellingen en onderzoeken zullen steeds gebeuren met zo weinig mogelijk impact/hinder voor evt. aanwezige activiteiten.

Titel 3 Overdracht van gronden van Partij Anderzijds

1 Partij Anderzijds verbindt zich er vanaf datum van ondertekening van deze Intentieovereenkomst toe om in elke onderhandse overeenkomst en authentieke akte inzake overdracht van het eigendomsrecht of overdracht van een zakelijk recht van haar onroerend goed aan derden (hierna "Overdracht" genoemd) op te leggen dat de uitvoering van de afspraken in deze Intentieovereenkomst wordt overgenomen door de verwerver (kettlingbeding te voorzien in de overeenkomst tot overdracht, waarbij de naleving van deze Intentieovereenkomst afdwingbaar dient te zijn door de Gemeente t.a.v. de betrokken verwerver in de vorm van een derdenbeding ten voordele van de Gemeente).

Elke overdracht van het eigendomsrecht of een zakelijk recht van haar onroerend goed aan derden door Partij Anderzijds dient aan de Gemeente te worden gemeld middels aangetekend schrijven met ontvangstbewijs (t.a.v. Dienst Wonen en Ondernemen van de Gemeente Dilbeek) en per e-mail (wonenenondernemen@dilbeek.be) met vermelding van referte "Winddries", maximaal binnen een termijn van één week na het verlijden van de authentieke akte, met een weergave van de nieuwe toestand inzake eigendom en/of zakelijke rechten. Tot de ontvangst hiervan door de Gemeente

Dilbeek blijft Partij Anderzijds integraal gehouden tot alle verplichtingen binnen deze Intentieovereenkomst. Partij Anderzijds blijft (in voorkomend geval samen met de verwerver) gehouden tot alle verplichtingen binnen deze Intentieovereenkomst voor zover zij ten gevolge van de Overdracht nog steeds houder van een eigendomsrecht of een ander zakelijke recht m.b.t. onroerende goederen binnen het Plangebied blijft.

Titel 4 Rechtsopvolging ten algemene titel

In alle gevallen van rechtsopvolging ten algemene titel m.b.t. het onroerend goed van Partij Anderzijds binnen de Planzone, gaan de rechten en verplichtingen van Partij Anderzijds voortvloeiend uit deze Intentieovereenkomst van rechtswege over op de rechtsopvolger(s).

Titel 5 Werken aan de N8 onder gezag van AWW

De Gemeente engageert zich om Partij Anderzijds binnen een termijn van een maand na een vraag tot uitleg te informeren over de stand van zaken en de planning en latere vooruitgang van de werken aan de N8, die evenwel geschieden onder het gezag van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) van het Vlaams Gewest.

Titel 6 Recyclagepark – gemeentelijke loods – interventie-eenheid politie

Partij Anderzijds erkent ervan op de hoogte te zijn dat de Gemeente de intentie heeft om binnen de Planzone enerzijds een recyclagepark te voorzien in de in het Richtinggevend Masterplan daartoe voorlopig voorzien gebied (indicatieve vierhoek met stippellijn omlijnd op onderstaande figuur) en anderzijds een gemeentelijke loods te voorzien, in het gebied gelegen tegen de N8 tussen het recyclagepark en de groene zone (indicatief ovaal met stippellijn omlijnd op onderstaande figuur) (wellicht aansluitend aan het recyclagepark) (hierna samen de "Indicatief Omlijnde Gebieden" genoemd), alsook een mogelijke interventie-eenheid van de politie binnen de Planzone, en neemt geen initiatieven die conflicteren met deze functies. Deze aanduidingen zijn louter indicatief en onder voorbehoud van verder ontwerpend onderzoek resp. het beoogde Definitief Masterplan en Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan weergegeven.

Hoofdstuk 4 – VARIA

Artikel 1 Duur, ontbinding, nietigheid en gedwongen uitvoering

1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op datum van ondertekening door beide Partijen en goedkeuring door de gemeenteraad van de Gemeente en heeft uitwerking tot en met 30 juni 2031.

2 Een enkel door Partij Anderzijds ondertekende Intentieovereenkomst heeft geen rechtsgevolgen en vervalt indien deze niet door de Gemeenteraad van de Gemeente werd goedgekeurd, alsook door Partij Anderzijds én door alle partijen vermeld onder Partij Anderzijds (en in bijlage 1 bij deze Intentieovereenkomst) werd ondertekend uiterlijk vóór 16 juni 2026. De Gemeenteraad machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Dilbeek om deze termijn (naar zijn vrije keuze) éénmalig met maximaal twee maanden te verlengen.

3 Deze Intentieovereenkomst wordt beheerst door de bepalingen inzake niet-nakoming van contractuele verbintenissen en gevolgen zoals vermeld in hoofdstuk 5 (art. 5.82 en volgende) van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek, behoudens andersluidende bepalingen in deze Intentieovereenkomst.

4 Indien een Partij de nietigheid, ontbinding of gedwongen uitvoering wil vorderen van deze Intentieovereenkomst, dient deze te handelen conform de bepalingen van deze Intentieovereenkomst inzake geschillenbeslechting.

Artikel 3 Belemmeringen van Publiekrechtelijke Aard

1 Tijdens de looptijd van deze Intentieovereenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan.

Onder Belemmeringen van Publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de Gemeente, dewelke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ontwikkeling van de Planzone;
- de gevolgen van de beslissingen van de Gemeente, genomen omwille van redenen van algemeen belang;
- de gevolgen van de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake; en
- wettelijke bepalingen en wijzigingen in wet- en regelgeving;
- een eventueel voorkeepsrecht van de bevoegde overheden (voor zover er een voorkeepsrecht rust op het onroerend goed).

2 In geval van een Belemmering van Publiekrechtelijke aard of van een noodzakelijke wijziging van de Intentieovereenkomst zullen Partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel als mogelijk te beperken. Partijen erkennen wederzijds niet schadevergoedingsplichtig te zijn jegens elkaar inzake de negatieve gevolgen van een Belemmering van Publiekrechtelijke aard of een noodzakelijke wijziging van de Intentieovereenkomst ten gevolge daarvan.

Artikel 4 Realisatie van een project op basis van de bestaande stedenbouwkundige en administratieve bepalingen

1 De inhoud van deze Intentieovereenkomst doet geen afbreuk aan de rechten en mogelijkheden van Partij Anderzijds om aanvragen in te dienen of te richten tot de Gemeente met betrekking tot de gedeeltelijke realisatie van (een deel van) de Planzone op onroerende goederen van Partij Anderzijds, op basis van de bestaande planologische voorschriften. Partij Anderzijds verbindt zich ertoe dat een gebeurlijke aanvraag de realisatie van het Richtinggevend Masterplan niet verhindert, behoudens specifieke voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente of behoudens een expliciete beslissing van de Gemeente om het RUP niet meer te realiseren.

2 De initiatieven genoemd in bovenstaand punt 1 geschieden gebeurlijk op initiatief van Partij Anderzijds zonder enige aansprakelijkheid voor de Gemeente en zonder enige aansprakelijkheid met betrekking tot de gevolgen van een tussen te komen RUP of (eventuele wijzigingen van) het Richtinggevend Masterplan.

Hoofdstuk 5 – SLOTBEPALINGEN

Artikel 1 Geldigheid – onafhankelijkheid van de bepalingen van deze Intentieovereenkomst

1 Indien enige verbintenis in deze Intentieovereenkomst niet afdwingbaar zou zijn of strijdig met een bepaling van dwingend recht, zal deze niet-afdwingbaarheid of ongeldigheid de geldigheid en afdwingbaarheid niet beïnvloeden van andere bepalingen in deze Intentieovereenkomst, en evenmin van dat deel van de betrokken bepaling dat niet strijdig is met dwingend recht.

2 In voorkomend geval zullen de Partijen besprekingen met elkaar aanknopen teneinde de ongeldige, nietige of niet afdwingbare verbintenis zowel qua inhoud als qua bedoeling te vervangen door een wettige, geldige en afdwingbare verbintenis die qua gevolgen zo nauw mogelijk aansluit bij die ongeldige, nietige of niet afdwingbare verbintenis.

3 Deze Intentieovereenkomst kan slechts met uitdrukkelijke toestemming van beide Partijen (waaronder dus ook de gemeenteraad van de Gemeente), gewijzigd worden.

Artikel 2 Goede trouw

1 Partijen zullen te goeder trouw samenwerken en zich inzetten ter naleving van deze Intentieovereenkomst.

2 Partijen zullen geen overeenkomsten sluiten met derden waarvan de uitvoering tegenstrijdig is aan de doelstellingen van deze Intentieovereenkomst.

Artikel 3 Exoneratiebeding

1 Partijen steunen op de wederzijdse nakoming van elkaars verbintenissen.

2 Onverminderd de mogelijkheid voor de ene dan wel de andere partij de uitvoering van de verbintenis 'in natura' af te dwingen, desgevallend via de rechtbanken, bevestigen Partijen bij niet nakoming om welke reden dan ook, samen te werken teneinde de door Partijen beoogde doelstellingen alsnog te realiseren.

3 Zonder afbreuk te doen aan de discretionaire bevoegdheid van de Gemeente Dilbeek, erkennen Partijen dat zij ten aanzien van elkaar niet schadevergoedingsplichtig kunnen zijn bij de niet-nakoming van de ene dan wel de andere verbintenis, doch uitvoering 'in natura' na te streven m.b.t. de wederzijds aangegane verplichtingen tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in de Intentieovereenkomst.

Artikel 4 Omvang van de Intentieovereenkomst

Huidige overeenkomst strekt niet tot andere verplichtingen dan hetgeen in onderhavige Intentieovereenkomst opgenomen werd en waarnaar is verwezen, en vervangt alle voorgaande communicatie. De verbintenissen van Partijen betreffen inspanningsverbintenissen die Partijen Enerzijds en Partij Anderzijds jegens elkaar overeenkomen (en niet de onder Partij Anderzijds vermelde personen jegens elkaar onderling) en geen resultaatsverbintenissen. De onder Partij Anderzijds vermelde personen zijn niet onderling solidair of hoofdelijk gehouden jegens Partij Enerzijds tot de verbintenissen in deze Intentieovereenkomst, maar elk afzonderlijk (resp. voor wat betreft hun eigen onroerend goed zoals vermeld in bijlage 1 bij deze Intentieovereenkomst).

Artikel 5 Communicatie

Partij Anderzijds zal alle informatie die zij bekomen en/of uitwisselen rond de Planzone strikt vertrouwelijk behandelen en deze niet aan derden meedelen, behoudens uitdrukkelijk akkoord van Partij Enerzijds. Onder derden wordt niet verstaan partijen welke door Partij Anderzijds worden gemandateerd en/of aan wie Partij Anderzijds om advies vraagt in het kader van het geplande overleg en aan wie Partij Anderzijds voormelde vertrouwelijkheid dient op te leggen.

Artikel 6 Contactpersonen, woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

Partijen doen woonplaatskeuze op het adres zoals aangegeven in de aanhef van deze intentieovereenkomst

Artikel 7 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

1 Deze Intentieovereenkomst wordt beheerst door Belgisch recht.

2 De Partijen verbinden zich ertoe om te trachten elk geschil dat zich naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst zou voordoen in der minne te regelen. Inzake een vordering bij hoogdringendheid, mag de bevoegde rechter evenwel steeds onmiddellijk rechtstreeks gevat worden.

3 Indien een dergelijke minnelijke regeling niet is bereikt twintig (20) dagen na het opstarten van dit minnelijke overleg – waarbij het startpunt de datum van verzending van de aangetekende zending met ontvangstbewijs met verzoek tot opstarten van het minnelijk overleg is -, zullen de Partijen een procedure ten gronde kunnen opstarten.

Alle geschillen die voortvloeien uit of naar aanleiding van de uitvoering en/of interpretatie van de Intentieovereenkomst en die niet op een minnelijke wijze kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend door de rechtbanken te Brussel (Nederlandstalig), of in voorkomend geval het Vredegerecht te Lennik, beslecht worden.

Opgemaakt te Dilbeek op 26 mei 2026 en opgesteld in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn (en in geval van elektronische ondertekening één digitaal exemplaar), waarvan de Gemeente en de Partij Anderzijds elk een (in voorkomend geval elektronisch) ondertekend exemplaar verklaren te hebben ontvangen.

Bijlage 1: Winddries - lijst grondeigenaars (kadastrale perceelnummers / CaPaKey status dd. 13 mei 2026)

Artikel 2. De voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur worden gemachtigd om deze intentieovereenkomst namens de gemeente Dilbeek te ondertekenen.

Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

21. OMV - V 2025/022 - het opdelen van een terrein in 4 loten voor eengezinswoningen: beslissing over de zaak der wegen

Toelichting

Aanvrager - Exploitant: Ward Van den Broeck

Ligging van het perceel: Gaasbeekstraat 661701Dilbeek en 68

Kadastrale gegevens: (afd. 5) sectie C 156 G, (afd. 5) sectie C 156 F en (afd. 5) sectie C 160 B

Onderwerp: het opdelen van een terrein in 4 loten voor eengezinswoningen

Intern dossiernummer: V 2025/022

ID omgevingsplatform OMV_2025157895

Type dossier: Verkaveling - Gewone procedure

Ontvankelijkheid en volledigheid

Ontvangst aanvraag: 23 februari 2026

Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs: 23 februari 2026

Uiterste Beslissingsdatum 5 juli 2026

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1. Planningscontext

- De aanvraag is volgens gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.
- De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter

betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

1.2. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

2. Adviezen

2.1. Interne adviezen

Er werd advies gevraagd aan Openbare ruimte. Dit werd als volgt gemotiveerd:

Gunstig: Het is noodzakelijk dat er opritten worden voorzien, zodat niet alle voertuigen op het openbaar domein worden geparkeerd. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden voorzien.

Groenvoorzieningen moeten worden geïntegreerd in de voortuin.

2.2. Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Farys, Proximus, Fluvius System Operator, Wyre, de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening en de Deputatie - dienst waterlopen. Deze zijn conform het Gemeentewegendecreet niet relevant voor wat betreft de zaak der wegen.

3. Openbaar onderzoek/Aanpalers

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 5 maart 2026 t.e.m. 3 april 2026. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

Het komt niet aan de gemeenteraad toe om zich uit te spreken over het al dan niet verenigbaar karakter

van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften.

De gemeenteraad kan enkel uitspraak doen over de zaak van wegen, zonder zich over de vergunningsaspecten te mogen buigen. Enkel de aspecten met betrekking tot de aanleg van de wegenis

en de impact op mobiliteit maken deel uit van de zaak der wegen. Mobiliteitsaspecten zijn enkel relevant

bij de beoordeling van de 'zaak van de wegen' voor zover zij rechtstreeks voortvloeien uit een wijziging van het gemeentelijk wegennet. In het voorliggende dossier is daarvan evenwel geen sprake.

De ingediende bezwaren inzake mobiliteit hebben betrekking op de ruimtelijke impact van het project als geheel en niet op de beoogde aanpassing van de bestaande rooilijnen. Dergelijke aspecten behoren

tot de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening

en vallen onder de bevoegdheid van het college, niet onder de materiële bevoegdheid van de gemeenteraad zoals bepaald in artikel 31, §1 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Er dienen dus geen bezwaren te worden beoordeeld door de gemeenteraad.

4. Beschrijving van de wegeniswerken

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 4 loten voor eengezinswoningen. Binnen deze verkavelingsaanvraag wordt een gratis grondafstand voorzien. Het stuk grond, gelegen langs de Gaasbeekstraat vlak achter de bestaande rooilijn, zal gratis worden afgestaan aan de gemeente om in te lijven bij het openbaar domein. Dit stuk heeft een totale oppervlakte van 63 m² (zie rooilijnplan). Er wordt een nieuwe rooilijn voorzien 0,50 m tot 1,20 m achter de bestaande rooilijn.

Betreft het vergoedingsprincipe is er enerzijds door de gemeente geen waardevermindering-vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar en anderzijds is er evenmin een waardevermeerdering-vergoeding door de aanvrager verschuldigd aan de gemeente, aangezien de zone die buiten de rooilijn valt kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente.

5. Beoordeling van de wegeniswerken

Het dossier bevat een rooilijnplan dat werd opgemaakt conform het Gemeentewegendecreet.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad houdt hierbij rekening met de principes en doelstellingen uit het Decreet Gemeentewegen (artikel 3 en 4). Het is in het licht van deze principes en doelstellingen dat de beoogde vestiging van de weg wordt behandeld.

De kosteloze grondafstand maakt dat het gedeelte openbaar domein tussen de rooilijn breder wordt. Hierdoor kan in de toekomst een heraanleg van de gemeenteweg worden voorzien die de verkeersveiligheid op lokaal niveau verhoogt, waardoor de uitbouw van een veilig weggenet gegarandeerd wordt.

Na de kosteloze grondafstand (verbreding van het openbaar domein) blijft er voldoende plaats om de nieuwe loten te bebouwen en te ontsluiten op een veilige manier. De openbare wegenis wordt enkel plaatselijk verbreed maar blijft toegang bieden tot de percelen.

De aangevraagde wegeniswerken (de verplaatsing van de rooilijn en de bijhorende gratis grondafstand aan de gemeente) zijn in overeenstemming met de doelstellingen en principes uit het decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen.

Juridisch kader

- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) inzonderheid titel IV: milieueffect en veiligheidsrapportage en titel V: exploitatie van inrichtingen en activiteiten en erkende personen.
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.
- Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals herhaaldelijk gewijzigd (Vlarem II).
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Gewestelijke hemelwaterverordening).
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot afvoer van hemelwater (inwerkingtreding 1 januari 2024)

- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 16 juli 2010.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 08 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband van 09 juni 2017.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen van 19 december 2012.
- Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023.
- Gemeentelijke verordening kwaliteitsvol wonen van 1 januari 2022.

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, De Freyne David, Erkelbout Jan, Dierickx Evi, Merchiers Tania, Roesems Gino, De Ridder Dries, Quaghebeur Stijn, Vanderoost Jef, De Win Harry, Van den Houte Anneleen, Gins Brigitte, Liekens Goedele, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van Roy Nils, Rons Alexis, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Willen Marc, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, Hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de wijziging (verlegging en verbreding) van de rooilijn van de Gaasbeekstraat en haar ligging, breedte en uitrusting goed.

Artikel 2. De gemeenteraad keurt het verkavelingsplan van 2 februari 2026, opgemaakt door landmeter-expert Ward Van den Broeck, voor wat betreft de zaak der wegen goed.

Artikel 3. De gemeenteraad keurt de belofte van kosteloze grondafstand goed als realisatiewijze voor de gewijzigde gemeenteweg. Het gedeelte binnen de nieuwe rooilijn wordt ingelijfd in het openbaar domein, waarbij de eigendomsoverdracht als last dient te worden opgelegd.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

22. Aankoop grond langsheen de Groenstraat - aankoop in kader van bebossing RUP open ruimte - goedkeuring akte

Toelichting

- CBS 25.04.2022 - Perceel groenstraat - goedkeuring verkoopbelofte en subsidiedossier
- CBS 26.09.2022 - Aankoop bosgebied tussen Groenstraat en E40 - goedkeuring aankoop en opmaak akte
- GR 27.09.2022 - Aankoop bosgebied tussen Groenstraat en E40 - goedkeuring akte
- CBS 16.01.2023 - Perceel groenstraat - bebossing goedkeuring aanplanting
- CBS 24.03.2025 - Aankoop gronden langsheen de Isidoor van Beverenstraat - aankoop in kader van bebossing RUP open ruimte - goedkeuring aankoop en opmaak akte
- GR 22.04.2025 - Aankoop gronden langsheen de Isidoor van Beverenstraat - aankoop in kader van bebossing RUP open ruimte - goedkeuring akte

- CBS 28.07.2025 - Aankoop grond langsheen de Groenstraat - aankoop in kader van bebossing RUP open ruimte
- CBS 20.04.2025 - Aankoop grond langsheen de Groenstraat - aankoop in kader van bebossing RUP open ruimte - goedkeuring akte en agendering gemeenteraad

De Gemeente Dilbeek werd op 25 november 2024 gecontacteerd door de privé eigenaar van het betreffende perceel met de vraag of er interesse is om een perceel aan te kopen. Het perceel is gelegen langsheen de Groenstraat te Groot-Bijgaarden met als kadastrale gegevens C 152 B en heeft een oppervlakte van 32,76 a.

Er werd reeds een schattingsverslag opgemaakt door een Landmeterskantoor. Dit perceel werd geschat op € 24.570 waarbij vervolgens een bedrag werd overeen gekomen van € 22.000.

De ontwerp van akte werd door notarissen Berquin opgesteld.

Binnen het nieuw opgemaakt en goedgekeurd RUP Open Ruimte ontstaat er een bosgebied tussen de Groenstraat en de E40. Dit omvat verschillende percelen waaronder het aan te kopen perceel. De aankoop van dit perceel kan een verdere aanzet zijn tot een 'bos' in Groot-Bijgaarden. Eerder werd er al een stuk grond aangekocht en bebost langsheen de groenstraat en andere percelen langsheen de Isidoor van Beverenstraat aankocht om deze winter te bebossen. De bedoeling is om meerdere percelen aan te kopen en hier recreatie aan te koppelen door wandelpaden en andere recreatieve elementen aan te leggen.

De aankoop sluit aan bij verschillende acties van doelstelling 1 'Dilbeek bouwt aan een groene, gezonde, veilige en actieve omgeving, gewapend tegen de gevolgen van klimaatverandering' van het MJP2020-2025.

De Mogelijkheid is om deze percelen aan te kopen via een subsidiedossier bij het Agentschap Natuur en Bos: Projectoproep aankoop gronden bebossing - lokale besturen. De subsidie vergoedt 90% van de aankoopprijs van de grond, met een maximum van 7 euro per vierkante meter. Aanvragers worden uiterlijk drie maanden na indiening op de hoogte gebracht van de goedgekeurde subsidieprojecten.

Dit subsidiedossier werd in gediend en goedgekeurd op 25 maart 2025 voor een bedrag van € 22.176,00 inclusief notaris kosten.

Dit perceel zal aangekocht worden via de sleutel 2025D1AP10A002.

Het perceel zal aangeplant worden door de Bûmplanters, waarvoor deze een voorstel hebben uitgewerkt. Hier zijn geen kosten aan verbonden omdat dit kadert binnen het project "Overheidsopdracht Gordel" van de Bûmplanters in opdracht van de Vlaamse overheid. Dit zal aangeplant worden in het planseizoen van 2026 – 2027.

Juridisch kader

- Artikel 41, 11° van Decreet lokaal bestuur

Financieel kader

- Actieplan: SD04BD17AP36 - SD04/BD17/AP36
- Actie: SD04BD17AP36A03 - Opstellen en uitvoeren van een bosuitbreidingsplan
- Beschikbaar krediet: € 620 299,88
- Uitgave: € 24.640,00 (inclusief notariskosten)
- Subsidie: € 22.176,00
- Visum: NVT

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, Roesems Gino, Erkelbout Jan, Merchiers Tania, De Freyne David, Dierickx Evi, De Ridder Dries, Vanderoost Jef, Quaghebeur Stijn, De Win Harry, Van den Houte Anneleen, Gins Brigitte, Liekens Goedele, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, Van Roy Nils, De Schryver Reindert, Rons Alexis, Nevens Bart, Deleu Tinneke, Willen Marc, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1. De aankoop van perceel afdeling 4, sectie C, nr 152B (32,76 are) gelegen op de Groenstraat te Groot-Bijgaarden voor een totaalbedrag van € 22 000 wordt goedgekeurd.

Artikel 2. De akten worden verleden voor notaris Alexis Lemmering (notariskantoor Berquin) waarbij de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur de gemeente vertegenwoordigen.

Artikel 3. De ontwerpakte wordt als volgt goedgekeurd:

VERKOOP

Dossier: AL/CS/2223049-1 Repertorium : 2026/...

Het jaar tweeduizend zesentwintig,

op \$,

te Dilbeek, Gemeenteplein 1,

verschijnen voor **Alexis LEMMERLING, notaris te Brussel (eerste kanton)**, minuuthouder van deze akte, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan, 11:

1. De heer *, geboren te *, ingeschreven in het rijksregister onder het nummer *, echtgenoot van mevrouw *, wonende te *,

gehuwd te * onder het stelsel van de * verleden voor notaris Paul Van Holen, te*, ongewijzigd tot op heden, aldus verklaard,

hierna "**de verkoper**" genoemd,

2. De **GEMEENTE DILBEEK**, met zetel te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0207.507.645,

hier overeenkomstig artikel 41 en 279 Decreet Lokaal Bestuur vertegenwoordigd door:

- de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry Jean Claude De Win, wonende te *

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Helena Valtin, wonende te *

handelend ingevolge het besluit van de gemeenteraad van \$, waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht ;

die verklaart dat de toezichhoudende overheid overeenkomstig artikel 330 Decreet Lokaal Bestuur op de hoogte werd gebracht van dit besluit en er geen vernietigingsbesluit werd genomen,

hierna "**de koper**" genoemd.

Partijen verzoeken mij authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen onderhandelde en afgesloten overeenkomst.

Verklaringen van de partijen

De partijen verklaren, ieder wat henzelf betreft:

- dat hun identiteit overeenkomt met voormelde gegevens of dat ze de partijen rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- niet onder bewind te staan
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;

- niet failliet te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat zij zich persoonlijk en hoofdelijk met de andere verkopers/kopers verbinden;
- dat hun erfgenamen en rechthebbenden ondeelbaar verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart de verkoper of zijn vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar te zijn van het goed en het recht te hebben dat goed te verkopen;
- dat het goed niet voortkomt uit een nalatenschap die onder voorrecht van boedelbeschrijving is aanvaard;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het goed.

De partijen zijn op de hoogte gebracht dat, als zij een vastgoeddeskundige zijn, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om hun verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

Verkoop

De verkoper verklaart het hierna beschreven goed te verkopen, onder de gewone waarborgen als naar recht, aan de koper, die dit aanvaardt:

GEMEENTE DILBEEK- vierde afdeling - voorheen Groot-Bijgaarden

Een **perceel grond**, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Lookauter**, gekadastraerd volgens titel sectie C nummer 152 B met een oppervlakte van tweeëndertig are zesenzeventig centiare (32a 76ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer **152B P0000** met eenzelfde oppervlakte.

Eigendomsoorsprong

De verkoper is eigenaar van voornoemd onroerend goed om het te hebben verkregen ingevolge proces-verbaal van toewijzing verleden voor notaris Jean-Paul Verelst, te Groot-Bijgaarden, op 26 juni 2001, overgeschreven \$\$.

De koper zal genoeg nemen met voormelde eigendomsaanhaling. Hij zal geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Algemene voorwaarden

Voorgaande verkoop heeft plaats onder de volgende lasten en voorwaarden.

1. De koper zal vanaf vandaag eigenaar zijn van het goed.

Hij zal er het genot van hebben door de eigenlijke inbezitneming, eveneens vanaf vandaag.

De verkoper verklaart en waarborgt dat het goed vrij is van gebruik.

2. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en bevoorrechte lasten en alle inschrijvingen en overschrijvingen ten voordele van derden.

De verkoper verklaart geen hypothecair mandaat verleend te hebben op het goed.

3. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op heden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige beschadiging sedert voormelde datum.

4. De verkoper zal niet gehouden zijn tot vrijwaring voor de zichtbare of verborgen gebreken van de grond of de ondergrond. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek.

5. Het goed wordt verkocht met alle eventuele actieve en passieve erfdienstbaarheden en mandeligheden.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet met erfdienstbaarheden bezwaard is, en dat hij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

6. De hierboven vermelde oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Het eventuele verschil met de werkelijke oppervlakte zal geen aanleiding geven tot enige vordering, ook al is het groter dan een twintigste.

7. De koper zal vanaf vandaag alle belastingen en taksen die het goed bezwaren, betalen en dragen.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Indien dit toch het geval is, zal hij deze zelf dienen te betalen.

Stedenbouw

1. De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (“**VCRO**”), en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit een brief van het bevoegde bestuur *de dato* 16 september 2025 blijkt dat:

- de gemeente Dilbeek beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 VCRO;
- het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in **bosgebied** en **art. B1.6.5**;
- het goed volgens het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen is in **bosgebied**;
- het goed gelegen is in een VEN en IVON gebied (**Natuurverweving VSGB**).

De koper erkent voormeld stedenbouwkundige uittreksel ontvangen te hebben.

3. De verkoper verklaart :

- dat voor het goed :
 - geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de koper toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren;
 - geen voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;
 - geen *as built* attest opgesteld werd;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
- dat het goed niet in watergevoelig openruimtegebied ligt.

4. De verkoper verklaart :

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;
- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **perceel grond**. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

6. De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

7. De koper erkent dat de notaris er zijn aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

8. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

2. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Decreet betreffende het onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart :

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat hij er geen kennis van heeft dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium;
- dat hem tot op vandaag geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met bureu.

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet;
- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

2. Op 3 oktober 2025 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De partijen verklaren dat de koper vóór het verlijden van deze akte op de hoogte gebracht werd van de inhoud van het bodemattest.

Voor zover de overeenkomst waarbij de verkoop werd vastgelegd, afgesloten werd onder de opschortende voorwaarde van de afgifte van voormeld bodemattest, verklaart de koper dat deze voorwaarde vervuld is, en verzaakt hij, voor zoveel als nodig, aan elke mogelijke vordering tot nietig-verklaring krachtens artikel 116, § 1 van het bodemdecreet.

3. De notaris wijst de koper er op dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Kaderdecreet Vlaamse handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Overeenkomstig artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving heeft de notaris op 10 april 2026 het maatregelenregister geconsulteerd.

Voormeld register bevat geen informatie over het goed.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

Duinendecreet

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Onderhavige akte is vrijgesteld van het recht op geschriften ingevolge artikel 21, 1° Wetboek diverse rechten en taksen.

Pro Fisco

De koper verklaart dat deze aankoop gebeurt ten algemenen nutte. In toepassing van artikelen 161 Wetboek Registratierechten en 2.9.6.0.3, 1° Vlaamse Codex Fiscaliteit worden deze akte en haar bijlagen kosteloos geregistreerd.

Prijs

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs van **tweëntwintigduizend euro (€ 22.000,00)**.

De verkoper erkent de prijs vandaag van de koper ontvangen te hebben, onder de vorm van een overschrijving op bankrekening.

Waarvan kwijting.

Oorsprong van de gelden

De koper heeft de hierboven vermelde prijs betaald met gelden afkomstig van rekening * geopend op naam van de koper.

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiend uit deze akte zijn ten laste van de koper.

De leveringskosten zijn ten laste van de verkoper. Het gaat onder meer over de kosten van:

- het bodemattest;
- de stedenbouwkundige inlichtingen;
- de kadastrale uittreksels;
- de opheffing van de hypotheeken die het goed eventueel bezwaren.

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

Identiteit

De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

Burgerlijke staat

De notaris bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats van de verkoper op zicht van een uittreksel uit het rijksregister, en bevestigt hun inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

Tegenstrijdige belangen

De notaris vestigt er voor zover nodig de aandacht van de partijen op dat hun belangen in deze akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

Afschrift akte (naban – izimi – my minfin)

Een officieel afschrift van deze akte zal over enkele weken via www.izimi.be beschikbaar zijn in de Notariële Aktebank (NABAN).

Een eenvoudige kopie ervan zal ook beschikbaar zijn via www.myminf.be, de officiële databank van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Beide databanken zijn enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

Waarvan akte.

Verleden te Dilbeek.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte tekenen de partijen samen met de notaris.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

23. Gemeentewegendecreet - Definitieve vaststelling rooilijn- en grondinnemingsplan Stationsstraat, Kasteelstraat & D'Arconatistraat

Toelichting

Voorlopige vaststelling rooilijnplan:

Gemeenteraad 20260224

Definitieve vastlegging van het rooilijnplan

Op 24 februari 2026 werd het rooilijn- en grondinnemingsplan Stationsstraat-Kasteelstraat en D'Arconatistraat te Dilbeek, plannummers 1/3, 2/3 en 3/3 uitgave A opgesteld door Sweco op 23 januari 2026, door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd en bekendgemaakt conform de bepalingen uit het Decreet Gemeentewegen, in het bijzonder artikel 17, met onder meer een bekendmaking op 14 juli 2025 in het Belgisch Staatsblad.

Tijdens het openbaar onderzoek werd geen advies ontvangen van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant of het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, zodat hieraan conform artikel 17, §4, 2de lid van het Decreet Gemeentewegen mag worden voorbijgegaan.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

Bezwaarschrift 1:

Bezwaar 1: De bezwaarindiener van grondinname 1 en grondinname 2 gaat niet akkoord met de door de gemeente voorgestelde vergoedingen.

Bezwaarschrift 2:

Bezwaar 2: De bezwaarindiener stelt dat er een onevenredige aantasting is van het bouw en ontwikkelingspotentieel van het perceel 1ste afdeling, sectie A, nr. 87k.

Bezwaar 3: De bezwaarindiener stelt dat er onvoldoende gemotiveerd wordt waarom er uitsluitend aan één zijde van de straat wordt onteigend.

Bezwaar 4: De bezwaarindiener stelt dat de grond gelegen te eerste afdeling, sectie A, nr. 93F niet gelegen is in VEN en Natura 2000 aanduiding.

Bezwaar 5: De bezwaarindiener van het perceel 1ste afdeling, sectie A, nr. 87k stelt dat er geen financiële compensatie is voor de mogelijke verplaatsing van toegangspoort en steunpalen.

Bezwaar 6: De bezwaarindiener van het perceel 1ste afdeling, sectie A, nr. 87k stelt dat de noodzaak, locatie en concrete uitwerking van de onteigening opnieuw grondig moet worden onderzocht, met inbegrip van minder schadelijke alternatieven.

Bezwaar 7: De bezwaarindiener van het perceel 1ste afdeling, sectie A, nr. 87k stelt dat het voorgelegde schattingsverslag moet worden herzien of aangevuld met een volledige en objectieve beoordeling van alle rechtstreekse schade.

Bezwaar 8: De bezwaarindiener van het perceel 1ste afdeling, sectie A, nr. 87k vraagt om het vergoedingsvoorstel te herzien zodat het wel degelijk rekening houdt met de volledige impact van deze onteigening.

Bezwaarschrift 3:

Bezwaar 9: De bezwaarindiener stelt dat er een waardeverlies van de woning van de bezwaarindiener zal zijn als gevolg van de vooropstelde rooilijnplannen. De woning is destijds volgens hem/haar aangekocht met parkeerplaats aan de rechterzijde.

Bezwaar 10: De bezwaarindiener heeft een laadpaal met lange kabel geïnstalleerd in zijn garage om te gebruiken voor zijn huis, deze is niet meer bruikbaar na de grondinname.

Bezwaar 11: De bezwaarindiener stelt dat er nu reeds vaak wordt fout geparkeerd en er veel sluipverkeer voor zijn/haar deur is. Dit zal enkel verergeren volgens hem/haar als er een grondinname komt en als er een secundaire school bijkomt.

Bezwaar 12: De bezwaarindiener stelt vast dat op basis van een comparatieve marktanalyse, specifiek toegespitst op de residentiële markt in de rand rond Brussel, dat de onttrekking van een parkeerfaciliteit in een zone met dergelijke densiteit resulteert in een objectieve waardevermindering van circa 7% van de totale venale waarde. Vastgestelde minderwaarde: Een bedrag van om en bij de € 50.000,00 (vijftigduizend euro).

Bezwaar 13: De bezwaarindiener stelt dat de rooilijnplannen een negatieve impact hebben op de verkeersveiligheid, aangezien er veel sluipverkeer is, is het beter om een fietsstraat te creëren.

Bezwaar 14: De bezwaarindiener vindt het onlogisch dat de inname ter hoogte van impuls aan de pare kant van de straat gebeurd en dat er t.h.v. de vlinder naar de onpare kant word uitgeweken.

Bezwaar 15: De bezwaarindiener heeft in het verleden reeds meerdere malen gevraagd om eventueel de optie aan te kaarten om een eenrichtingsstraat te maken van d'Arconatistraat.

Bezwaarschrift 4:

Bezwaar 16: De bezwaarindiener betwist niet de nuttigheid van een herinrichting op zich, maar wel de impact van het project op het eigendomsgebruik van zijn verzekerden. De voorgestelde heraanleg zou ertoe leiden dat de bestaande privatieve parkeerplaats vóór de woning geheel of gedeeltelijk

verdwijnt. Deze parkeerplaats wordt als essentieel beschouwd voor het dagelijks gebruik van de woning en voor het kunnen parkeren en opladen van een elektrische wagen. Volgens de bezwaarindiener veroorzaakt dit een onevenredige en ingrijpende hinder, te meer omdat er geen volwaardig alternatief beschikbaar is en minder ingrijpende opties onvoldoende zouden zijn onderzocht.

Bezwaar 17: De bezwaarindiener wenst de gemeente er op te wijzen dat tijdens de bewonersvergaderingen verschillende alternatieven werden besproken, onder meer het idee van een fietsstraat in d'Arconatistraat, en dat aan de omwonenden werd gevraagd om hun voorstellen schriftelijk over te maken. In die context is het moeilijk te begrijpen waarom een oplossing behouden blijft die een inname van private eigendom met zich meebrengt, terwijl minder nadelige alternatieven mogelijk lijken.

Bezwaarschrift 5:

Bezwaar 18: De bezwaarindiener stelt dat een belangrijk deel van zijn klanten mensen zijn/haar die voorbijkomen en nog vlug stoppen om inkopen te doen in zijn/haar zaak. In de huidige situatie kan dit perfect, omdat nu voor hun winkel plaatsen voor kort-parkeren voorhanden zijn. Ook voor klanten die minder mobiel zijn is dit een goede zaak. In de voorliggende plannen worden de parkeerplaatsen verplaatst en is er enkel een parkeerstrook voorzien vanaf het huisnummer 274 en aan de overkant van de Stationsstraat langs het parochiecentrum van Savio, waar totaal geen handelszaken zijn of bebouwing is. Ook is niet duidelijk welke vorm van parkeren zal worden toegestaan. Als lokale handelaar meent hij/zij dat er in de plannen (te) weinig aandacht is voor de bereikbaarheid en de mogelijke verdere uitbouw van handelszaken die de plaatselijke gemeenschap bedienen.

Bezwaarschrift 6:

Bezwaar 19: De bezwaarindiener stelt dat de consulteerbare plannen voor een leek zeer moeilijk te interpreteren zijn en voor diezelfde leek is het quasi onmogelijk is om de impact van de plannen op de feitelijke toestand op het terrein te beoordelen. Het zou zeker transparanter en duidelijker zijn om een uitzetting op het terrein uit te voeren zodat elke aangelande een correcte inschatting kan maken gebaseerd op reële referentiepunten.

Bezwaar 20: De bezwaarindiener stelt dat het perceel 107P zoals ingetekend op het plan tussen A97A en A99H niet correct is, en dat dit deel uitmaakt van perceel A95C (A95D).

Bezwaar 21: De bezwaarindiener stelt dat de perceelsgrens zoals bepaald door de atlas der buurtwegen niet wordt gerespecteerd, noch wat betreft de afmetingen nog wat betreft de ligging. Dit zowel voor wat buurtweg 3 als buurtweg 4 betreft.

Bezwaar 22: De bezwaarindiener stelt dat ter hoogte van perceel A93F en A92B, t.t.z. de privatieve toegang tot de loods ingekleurd wordt als "wegzate behorende tot het openbaar domein volgens feitelijke toestand" alhoewel dit de privatieve toegang is tot de percelen in kwestie en niet tot de loods.

Bezwaar 23: De bezwaarindiener stelt dat over de gehele lengte van de percelen grenzend aan de buurtweg nr3 en buurtweg nr4, nu genaamd Stationsstraat, wat in groen ingekleurd is als "wegzate behorende tot het openbaar domein volgens feitelijke toestand" niet overeen noch met de feitelijke toestand noch met de eigendomstoestand. Er is dus volgens de bezwaarindiener een inname van eigendom over deze volledige lengte.

Mocht er al sprake zijn van een feitelijke toestand dan betekent dit volgens de bezwaarindiener niet dat daardoor afstand of overdracht van eigendom zou zijn gedaan.

Bezwaarschrift 7:

Bezwaar 24: De bezwaarindiener wenst meer details te ontvangen over het talud van de Stationsstraat, op de hoek en over de bomen die zouden verdwijnen.

Behandeling van de bezwaarschriften:

Bezwaar 1 wordt niet gevolgd. Aangezien het gaat over een aspect dat buiten de draagwijdte van het openbaar onderzoek valt. Het openbaar onderzoek heeft enkel betrekking op de vaststelling van de rooilijn.

Bezwaar 2 wordt niet gevolgd. Aangezien er ter hoogte van de voorste perceelsgrens in een breedte van 31,43 meter beschikbaar is en er ter hoogte van de huidige bouwgrens zelfs 34,55 meter is. Deze afmetingen volstaan ruimschoots om twee open eengezinswoningen op het perceel te realiseren.

Concreet kan, rekening houdend met de gangbare inplantingsafstanden, volgende indeling worden voorzien: een afstand van 3 meter ten opzichte van Hongersveldstraat 3, vervolgens een breedte van 8 meter voor de eerste woning, een tussenafstand van tweemaal 3 meter tussen beide woningen, een tweede woning met een breedte van 8 meter en tot slot een afstand van 5 meter tot de straatzijde (Stationsstraat). Dit resulteert in een totale benodigde breedte van 30 meter, terwijl er effectief meer dan 30 meter beschikbaar is.

Bijgevolg is er geen sprake van een onevenredige beperking van het bouw- en ontwikkelingspotentieel van het betrokken perceel.

Bezwaar 3 wordt niet gevolgd. Het voorlopig vastgesteld rooilijnplan werd aangepast en er is nu ook een grondinname nodig aan de overkant van de straat. In overleg met Agentschap voor Natuur en Bos werd er beslist om de huidige rand van het fietspad aan de oostzijde van het project ook te behouden als rand van het nieuwe fietspad. Op deze manier breidt de verharding niet uit richting het VEN-gebied. Wel zal naast de toekomstige verharding nog de schrikstrook van 75cm worden voorzien.

Bezwaar 4 wordt deels gevolgd. Het klopt dat het VEN-gebied daar lokaal niet tot tegen de straat komt.

Er is echter met Agentschap voor Natuur en Bos afgesproken om niet uit te breiden richting het VEN-gebied en daarom werd de buitenste rand van het bestaande fietspad langsheen het tracé ook als buitenste rand van het nieuwe fietspad vastgelegd. Bovendien maakt de Stationsstraat hier ook al een lichte bocht en is het met het oog op verkeersveiligheid niet mogelijk om in die bocht nog eens een asverschuiving richting het oosten te voorzien.

Bezwaar 5 wordt niet gevolgd. Aangezien het gaat over een aspect dat buiten de draagwijdte van het openbaar onderzoek valt. Het openbaar onderzoek heeft enkel betrekking op de vaststelling van de rooilijn.

Bezwaar 6 wordt niet gevolgd. De noodzaak, ligging en uitwerking van de onteigening werden reeds zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd in het kader van het dossier. Hierbij werden de relevante ruimtelijke, technische en beleidsmatige afwegingen gemaakt. Er werd tevens nagegaan of er redelijke alternatieven voorhanden zijn die minder impact zouden hebben, doch er werd vastgesteld dat de voorliggende oplossing de meest aangewezen en evenwichtige invulling vormt in functie van het beoogde project. Bijgevolg zijn er geen nieuwe elementen aangebracht die een herziening van de noodzaak, locatie of concrete uitwerking van de onteigening verantwoorden. Ter hoogte van de voorste perceelsgrens is een breedte van 31,43 meter beschikbaar en ter hoogte van de huidige bouwgrens zelfs 34,55 meter. Deze afmetingen volstaan ruimschoots om twee open eengezinswoningen op het perceel te realiseren.

Bezwaar 7 wordt niet gevolgd. Aangezien het gaat over een aspect dat buiten de draagwijdte van het openbaar onderzoek valt. Het openbaar onderzoek heeft enkel betrekking op de vaststelling van de rooilijn.

Bezwaar 8 wordt niet gevolgd. Het bezwaar over de financiële regeling van de grondinname is ongegrond, aangezien het gaat over een aspect dat buiten de draagwijdte van het openbaar onderzoek valt. Het openbaar onderzoek heeft enkel betrekking op de vaststelling van de rooilijn.

Bezwaar 9 wordt niet gevolgd. De bezwaarindieners heeft onvoldoende aangetoond dat hij over een vergunde parkeerplaats beschikt. Na verder onderzoek zal de rooilijn aan deze zijde van de d'Arconatistsstraat gelijk gesteld worden met de feitelijke rooilijn, waardoor er dus geen grondinname nodig is aan deze zijde van de straat.

Bezwaar 10 wordt niet gevolgd. Er kan geen rekening gehouden worden met individuele belangen. De gemeente kijkt naar het algemeen belang. Na verder onderzoek zal de rooilijn aan deze zijde van de d'Arconatistsstraat gelijk gesteld worden met de feitelijke rooilijn, waardoor er dus geen grondinname meer nodig is aan deze zijde van de straat.

Bezwaar 11 wordt niet gevolgd. Omdat de aangehaalde opmerkingen geen betrekking hebben op de vaststelling van de rooilijn, maar op beleids- en ontwerpkeuzes die buiten de scope van deze procedure vallen.

Bezwaar 12 wordt niet gevolgd. De bezwaarindieners heeft onvoldoende aangetoond dat hij over een vergunde parkeerplaats beschikt. Na verder onderzoek zal de rooilijn aan deze zijde van de

d'Arconatistraat gelijkgesteld worden met de feitelijke rooilijn, waardoor er dus geen grondinname meer nodig is aan deze zijde van de straat.

Bezwaar 13 wordt niet gevolgd. Omdat de aangehaalde opmerkingen over verkeersveiligheid, sluipverkeer en de inrichting als fietsstraat geen betrekking hebben op de vaststelling van de rooilijn, maar op beleids- en ontwerpkeuzes die buiten de scope van deze procedure vallen.

Bezwaar 14 wordt deels gevolgd. De reden dat er gekozen was om de grondinname langs de kant van de woningen te voorzien, was omdat dit op hetzelfde niveau (dezelfde hoogte) is als de huidige d'Arconatistraat/wegenis. Ter hoogte van de school zal het talud (hoogteverschil) aangepast moeten worden. Na verder onderzoek zal de rooilijn aan de zijde van de bebouwing van de d'Arconatistraat gelijk gesteld worden met de feitelijke rooilijn, waardoor er dus geen grondinname nodig is aan deze zijde van de straat.

Bezwaar 15 wordt niet gevolgd, omdat de aangehaalde opmerking over de uitwerking van een éénrichtingsstraat geen betrekking heeft op de vaststelling van de rooilijn, maar op beleids- en ontwerpkeuzes die buiten de scope van deze procedure vallen.

Bezwaar 16 wordt niet gevolgd. De bezwaarindiener heeft onvoldoende aangetoond dat hij over een vergunde parkeerplaats beschikt. Er kan geen rekening mee gehouden worden met individuele belangen. De gemeente kijkt naar het algemeen belang. Na verder onderzoek zal de rooilijn aan deze zijde van de d'Arconatistraat gelijk gesteld worden met de feitelijke rooilijn, waardoor er dus geen grondinname nodig is aan deze zijde van de straat.

Bezwaar 17 wordt niet gevolgd. Omdat de aangehaalde opmerking over de uitwerking van een fietsstraat of andere inrichting van de wegenis geen betrekking heeft op de vaststelling van de rooilijn, maar op beleids- en ontwerpkeuzes die buiten de scope van deze procedure vallen.

Bezwaar 18 wordt niet gevolgd. Aangezien het gaat over een aspect dat buiten de draagwijdte van het openbaar onderzoek valt. Het openbaar onderzoek heeft enkel betrekking op de vaststelling van de rooilijn.

Bezwaar 19 wordt deels gevolgd. De plannen zijn conform het normenboek. Bovendien biedt de gemeente mondelinge verduidelijking na afspraak indien nodig.

Bezwaar 20 wordt gevolgd. De plannen zullen worden aangepast naar dit bezwaar.

Bezwaar 21 wordt niet gevolgd. De plannen zijn conform.

Bezwaar 22 wordt niet gevolgd. Verder uitklaring is nodig over de eigendomstitel, daarom worden de plannen aangepast omdat dit onderdeel buiten het wegenisdossier zal vallen.

Bezwaar 23 wordt deels gevolgd. Een deel van de groene zone behoort tot de vaststelling van de feitelijke rooilijn, het andere deel gelegen buiten het fietspad dient verworven te worden met een grondinname (gele aanduiding). Dit is aangepast op de plannen. De eigenaar zal hiervoor een schattingsverslag ontvangen.

Bezwaar 24 is eigenlijk geen bezwaar, maar een informatieve vraag. Het gaat over de verduidelijking van het wegnemen van de talud en de impact op zijn/haar omheining. De omheining zal over een strook van 20m dienen verplaatst te worden. De boom in kwestie zal blijven staan.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;
- Decreet Gemeentewegen (Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, BS 12 augustus 2019);
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebesturen, de autonome provinciebesturen, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen;
- Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.
- Omzendbrief BB 2011/5 van 14 oktober 2011 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011.

Financieel kader

SD01BD02AP04A02

SD01BD02AP04

Realiseren van functioneel fietsnetwerk en een performant wegennet

22400007

Wegen en infrastructuurwerken - in uitvoering

0200

Wegen

Stationsstraat- Kasteelstraat

Beschikbaar budget 2026: € 558475,40

Totaal voorzien projectbudget = 5.584.754,00 €

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, Dierickx Evi, Roesems Gino, Erkelbout Jan, De Freyne David, Merchiers Tania, De Ridder Dries, Quaghebeur Stijn, Vanderoost Jef, De Win Harry, Van den Houte Anneleen, Gins Brigitte, Liekens Goedeke, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, Van Roy Nils, De Schryver Reindert, Rons Alexis, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Willen Marc, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, Hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1. Het rooilijn- en grondinnemingsplan Stationsstraat-Kasteelstraat en D'Arconatistraat te Dilbeek, plannummers 1/3, 2/3 en 3/3 uitgave A opgesteld door Sweco op 23 januari 2026 werd gedeeltelijk aangepast op basis van de bezwaren naar rooilijn- en grondinnemingsplan Stationsstraat-Kasteelstraat en D'Arconatistraat te Dilbeek, plannummers 1/3, 2/3 en 3/3 uitgave B opgesteld door Sweco op 8 mei 2026 en wordt definitief vastgesteld.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering en bekendmaking van dit besluit, conform de artikelen 18 en 19 van het Decreet Gemeentewegen.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

24. Kennisgeving aanvullende verkeersreglementen

Toelichting

De gemeenteraad besliste op 20.10.2009 om het vaststellen van aanvullende verkeersreglementen met een lokaal impact te delegeren naar het college van burgemeester en schepenen, mits ze ook ter kennisgeving voor te leggen aan de gemeenteraad.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur, art. 40 § 3 en 41
- Wet van 16.03.1968 op de politie van het wegverkeer
- KB van 01.12.1975 inzake het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg
- MB van 11.10.1976 inzake de minimumafmetingen en bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens

- Ministeriële omzendbrief van 14.11.1977 inzake de aanvullende reglementen en plaatsing van verkeerstekens
- Gemeenteraadsbesluit van 20.10.2009 inzake delegatie vaststellen aanvullende verkeersreglementen met lokaal impact

Beslissing

Artikel 1. De raad neemt kennis van volgende, door het college van burgemeester en schepenen, goedgekeurde aanvullende verkeersreglementen :

16.03.2026

Invoeren van een mindervalide parkeerplaats in de Roelandsveldstraat ter hoogte van de polikliniek te 1700 Dilbeek.

23.03.2026

Aanbrengen van oversteekplaatsen voor voetgangers op de Jan de Trochstraat ter hoogte van het huisnummer 137 en op de Wijngaardstraat ter hoogte van huisnummer 99 te 1703 Schepdaal.

13.04.2026

Invoeren van een éénrichtingsverkeer in de Vaartstraat komende van de Wolsemstraat te 1700 Dilbeek.

Aanbrengen van twee parkeerplaatsen voor elektrische wagens op de parking ter hoogte van de Polderstraat 8 te 1700 Dilbeek.

27.04.2026

Invoeren van een éénrichtingsverkeer in gedeelte van de R. De Cuyperstraat te 1700 Dilbeek.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

25. Aanleg van betonwegen: Bruine – Lieveheerstraat, Neerstraat en Horekensweg" - afronding grondafstand

Toelichting

CBS 28/02/2022 - Goedkeuring lastvoorwaarden, gunningswijze, start procedure

CBS 01/08/2022 - Goedkeuring gunning

CBS 21/11/2022 - Goedkeuring Tractorsluis Horekensweg

CBS 21/08/2023 - Goedkeuring einddossier en voorlopige oplevering

CBS 18/11/2024 - Goedkeuring Precad en agendering gemeenteraad

CBS 25/08/2025 – Goedkeuring definitieve oplevering

In het kader van de opdracht "Raamcontract studie, uitvoering en opvolging wegenisprojecten" werd een bestek: "Aanleg van betonwegen: Bruine – Lieveheerstraat, Neerstraat en Horekensweg" met nr. 21009 opgesteld door Studiebureau Jonckheere NV.

De werken omschreven in dit bestek omvatten de heraanleg van de lokale verbindingswegen Bruine – Lieveheerstraat, Neerstraat en Horekensweg. Deze bestaande wegen werden vervangen door betonwegen.

Er werd een uitgave voor deze opdracht voorzien binnen de budgetten van MJP 2020 – 2026 op de sleutel 2025D1AP04A014: "Systematisch verder vernieuwen van het bestaande wegennet."

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 28 februari 2022 goedkeuring aan de lastvoorwaarden, de raming en de plaatsingsprocedure van deze opdracht, met name de vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 1 augustus 2022 goedkeuring aan de gunning van deze opdracht, aan de economisch meest voordelige bieder (op basis van de prijs), zijnde Timmermans bvba, Elegemstraat 94 te 1700 Dilbeek, tegen de onderhandelde eenheidsprijzen van deze inschrijver.

De werken werden afgerond in 2023 en de werken werden definitief opgeleverd in 2025.

Binnen het subproject Bruine-Lieveheerstraat moeten er ook enkele kosteloze grondafstanden uitgevoerd worden. Dit gaat over 3 stukjes van percelen. Deze werden in een verkoopbelofte vastgelegd. Voor de opmaak van de akte werd er een PRECAD uitgevoerd. Het voorstel van akte werd opgemaakt voor:

- Kosteloze grond afstand van een perceel grond, gelegen Bruine-Lieveheerstraat 7, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 0097NP0000, met een oppervlakte volgens meting van tweeëndertig vierkante meter (32 m²), met gereserveerd perceelnummer 23074 B 97 P P0000.
- Aankoop van een stuk van een perceel grond, gelegen "Rondenbosch", gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125N P0000 voor een oppervlakte volgens meting van 26 m², met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 K9 P0000 voor een prijs van € 260,00.
- De aankoop van een stuk van een perceel grond, gelegen Smissenbosstraat, gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125B9 P0000 voor een oppervlakte volgens meting van 6 m², met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 H9 P0000 voor een prijs van € 20,00.

Juridisch kader

- Artikel 41, 11° van Decreet lokaal bestuur

Financieel kader

- Actieplan: SD01BD02AP05 - SD01/BD02/AP05
- Actie: SD01BD02AP05A01 - Inzetten op veilige schoolomgevingen en -routes doorheen de hele gemeente
- Beschikbaar krediet: € 254 142,55
- Uitgave: € 280,00
- Visum: NVT

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, De Ridder Dries, Dierickx Evi, Erkelbout Jan, De Freyne David, Merchiers Tania, Roesems Gino, Vanderroost Jef, Quaghebeur Stijn, Van den Houte Anneleen, De Win Harry, Liekens Goedele, Gins Brigitte, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Rons Alexis, Nevens Bart, Van Roy Nils, Willen Marc, Deleu Tinneke, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1. De akte voor de kosteloze grondafstand van stuk van een perceel grond, gelegen Bruine-Lieveheerstraat 7, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 0097NP0000, met een oppervlakte volgens meting van (32 m², met gereserveerd perceelnummer 23074 B 97 P P0000 wordt goedgekeurd.

Artikel 2. De akte voor de aankoop van een stuk van een perceel grond, gelegen "Rondenbosch", gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125N P0000 voor een oppervlakte volgens meting van 26 m², met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 K9 P0000 wordt goedgekeurd.

Artikel 3. De akte voor de aankoop van een stuk van een perceel grond, gelegen Smissenbosstraat, gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125B9 P0000 voor een oppervlakte volgens meting van 6 m², met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 H9 P0000 goedgekeurd.

Artikel 4. De aktes worden verleden voor notaris Alexis Lemmering (notariskantoor Berquin) waarbij de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur de gemeente vertegenwoordigen.

Artikel 5. De ontwerpakte voor de kosteloze grond afstand van een stuk van een perceel grond, gelegen Bruine-Lieveheerstraat 7, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 0097NP0000, met een oppervlakte volgens meting van 32 m², met gereserveerd perceelnummer 23074 B 97 P P0000 wordt als volgt goedgekeurd:

Kosteloze grondafstand

Dossier: AL/MV/2230716-1 Repertorium : 2026/...

Het jaar tweeduizend zesentwintig,

op \$,

te Dilbeek, Gemeenteplein 1,

verschijnen voor Alexis LEMMERLING, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen", met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11 :

1. Mevrouw *, geboren te *, rijksregisternummer *, *, wonende te *, die verklaart geen verklaring van * te hebben afgelegd voor de ambtenaar van de burgerlijke stand,

hierna "de overdrager" genoemd.

2. De GEMEENTE DILBEEK, met zetel te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0207.507.645,

hier overeenkomstig artikel 41 en 279 Decreet Lokaal Bestuur vertegenwoordigd door :

- de voorzitter van de gemeenteraad, de heer *, wonende te * ;

- de algemeen directeur, mevrouw *, wonende te * ;

handelend ingevolge het besluit van de gemeenteraad van \$, waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht ;

die verklaart dat de toezichhoudende overheid overeenkomstig artikel 330 Decreet Lokaal Bestuur op de hoogte werd gebracht van dit besluit en er geen vernietigingsbesluit werd genomen,

hierna "de overnemer" of "de gemeente" genoemd.

Partijen verzoeken mij authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen onderhandelde en afgesloten overeenkomst.

Verklaringen van de partijen

De partijen verklaren, ieder wat henzelf betreft:

dat hun identiteit overeenkomt met voormelde gegevens of dat ze de partijen rechtsgeldig vertegenwoordigen;

- niet onder bewind te staan;
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;
- niet failliet te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat zij zich persoonlijk en hoofdelijk met de andere overdragers/overnemers verbinden;
- dat hun erfgenamen en rechthebbenden ondeelbaar verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart de overdrager of zijn vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar te zijn van het goed en het recht te hebben dat goed over te dragen;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het goed.

De partijen zijn op de hoogte gebracht dat, als zij een vastgoeddeskundige zijn, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om hun verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

Kosteloze grondafstand

De overdrager verklaart onder de hierna vermelde voorwaarden de volle eigendom van het hierna beschreven goed kosteloos en ten titel van openbaar nut af te staan in het voordeel van de gemeente, die dit aanvaardt :

Gemeente DILBEEK / zevende afdeling / SINT-MARTENS-BODEGEM

Een perceel grond, gelegen Bruine-Lieveheerstraat 7, gekadastraerd volgens titel sectie B deel van nummers 97/k, 97/h, 97/l en 114/b, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 0097NP0000, met een oppervlakte volgens meting van tweeëndertig vierkante meter (32 m²), met gereserveerd perceelnummer 23074 B 97 P P0000.

Grondplan

Het hierboven beschreven goed is afgebeeld in een gele kleur, onder de benaming "lot 6", op een grondplan opgesteld door *, landmeter te Gent, op 22 september 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte "23074/10238" en werd niet gewijzigd sedert de opname ervan in voormelde databank.

Het plan zal - na door de partijen en de notaris te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De partijen vragen de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Eigendomsoorsprong

Sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, behoorde het hierboven beschreven goed onder grotere oppervlakte toe aan de heer De *, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Pauwens, destijds te *, overgeschreven.

De heer *, is testamentloos overleden te *.

Zijn nalatenschap, waaronder bovenvermeld goed, is aan zijn enige dochter, mevrouw *, toegekomen ingevolge akte van onroerende erfopvolging verleden voor notaris Harold Bauwens, te Dilbeek, op *, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Asse op 9 december daarna, onder referte *.

De overnemer zal genoeg nemen met voormelde eigendomsaanhaling. Hij zal geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Algemene voorwaarden

Voorgaande overdracht heeft plaats onder de volgende lasten en voorwaarden.

1. De gemeente zal vanaf vandaag eigenaar zijn van het goed.

Hij zal er het genot van hebben door de eigenlijke inbezitneming, eveneens vanaf vandaag.

De overdrager verklaart en waarborgt dat het goed vrij is van gebruik.

2. Het goed wordt overgedragen voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en bevoorrechte lasten en alle inschrijvingen en overschrijvingen ten voordele van derden.

De overdrager verklaart geen hypothecair mandaat verleend te hebben op het goed.

3. Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op heden.

4. De overdrager zal niet gehouden zijn tot vrijwaring voor de zichtbare of verborgen gebreken van de grond of de ondergrond. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek.

5. Het goed wordt overgedragen met alle eventuele actieve en passieve erfdienstbaarheden en mandeligheden.

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet met andere erfdienstbaarheden bezwaard is dan deze die hierna vermeld worden onder de titel "*Bijzondere voorwaarden*", en dat hij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

6. De hierboven vermelde oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Het eventuele verschil met de werkelijke oppervlakte zal geen aanleiding geven tot enige vordering, ook al is het groter dan een twintigste.

7. De overnemer zal vanaf vandaag alle belastingen en taksen die het goed bezwaren, betalen en dragen.

De overdrager verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Indien dit toch het geval is, zal hij deze zelf dienen te betalen.

Bijzondere voorwaarden

In de akte verleden voor notaris Paul Pauwens, destijds te Dilbeek, op *, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt.

"De uitwegenis tusschen kavels twee en drie ter breedte van drie meters naar de Bruine Lieve Heerstraat blijft gemeen aan de twee kavels."

De overnemer wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de overdrager die voortvloeien uit de hierboven aangehaalde bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn.

Stedenbouw

1. De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"), en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit een brief van het bevoegde bestuur *de dato* 12 november 2025 blijkt dat:

- de gemeente Dilbeek beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 VCRO;
- het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

De overnemer erkent voormeld stedenbouwkundige uittreksel ontvangen te hebben.

3. De overdrager verklaart :

- dat voor het goed :

-- geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de overnemer toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren, behoudens :

1. de vergunning van 8 augustus 1991 met als omschrijving "het bouwen van een paardenstal", 2. de vergunning van 16 november 1992 met als omschrijving "het bouwen van stallingen, 2 afdaken en een schuur", 3. de vergunning van 3 juni 1991 met als omschrijving "het bouwen van een inrijpoort", 4. de vergunning van 27 september 2010 met als omschrijving "het verbouwen van een paardenstal tot wellnessruimte", en 5. de vergunning van 8 oktober 2015 met als omschrijving "het regulariseren van de inrichting van 3 kamers voor plattelandstoerisme en het regulariseren van de verbouwing van een paardenstal tot overdekt zwembad/wellnessruimte (niet-naleving vergunde plannen)";

-- geen milieuvergunning afgeleverd werd, behoudens: 1. de milieuvergunning klasse 3 (aktename) van 3 augustus 1973 met als omschrijving "Oprichten van een opslagplaats voor propaangas in een bovengrondse houder met een waterinhoud van 1000 liter." en 2. de milieuvergunning klasse 2 (beslissing) van 26 november 1990 met als omschrijving "uitbaten van een landbouwbedrijf omvattende 16 paarden en 28m³ dierlijke mest";

-- geen voorkeprijs geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;

-- geen *as built* attest opgesteld werd;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkoopprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;

- dat het goed niet in watergevoelig openruimtegebied ligt.

4. De overdrager verklaart :

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;

- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De overdrager verklaart dat het goed gebruikt wordt als grond. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De overdrager neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de overnemer aan het goed zou willen geven. De overnemer zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de overdrager.

6. De overnemer erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de overdracht (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

7. De overnemer erkent dat de notaris er zijn aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

8. De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Verdeling

Het goed maakt deel uit van een groter kadastraal perceel.

De notaris heeft aan het bevoegde college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO, bij mail van 23 oktober 2024, het verdelingsplan van het perceel overgemaakt, evenals een attest waarin de aard van deze akte en de bestemming van de kavels vermeld wordt, met name een hoeve met tuin (resterend gedeelte) en weg (afgesplitst gedeelte, voorwerp van deze akte). Het college heeft bevestigd hierop geen opmerkingen te hebben.

De aandacht van de partijen wordt er op gevestigd dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het perceel te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

2. De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Decreet betreffende het onroerend erfgoed

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Verklaringen van de overdrager

De overdrager verklaart :

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat hij er geen kennis van heeft dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium;
- dat hem tot op vandaag geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met burens.

Bodemdecreet

1. De overdrager verklaart dat bij zijn weten :

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet;
- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer 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.

2. Op 8 februari 2024 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

De partijen verklaren dat de overnemer vóór de totstandkoming van de overdracht op de hoogte gebracht werd van de inhoud van het bodemattest.

3. De notaris wijst de overnemer er op dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet

1. De overdrager verklaart dat :

- zich op het goed een bos bevindt als bedoeld in het bosdecreet;
- overeenkomstig artikel 91 van voormeld decreet, hij de overnemer vóór het afsluiten van deze transactie op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens voormeld decreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
- er geen bosbeheersplan werd opgesteld.

2. De aandacht van de overnemer wordt erop gevestigd :

- dat bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, een machtiging dient verkregen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan;
- dat een beheersplan wettelijk vereist is voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van ten minste vijf hectaren;
- dat voor de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling;

- dat het bosdecreet van toepassing blijft op onwettig ontboste grondoppervlakten;
- dat de overnemer alle rechten en verplichtingen van de overdrager overneemt die op het goed rusten krachtens het bosdecreet.

duinendecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Pro fisco

De overnemer verklaart, overeenkomstig artikel 2.9.6.0.3., 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 21, 1° van het wetboek diverse rechten en taksen, dat onderhavige afstand plaatsvindt om redenen van openbaar nut en dat onderhavige akte bijgevolg vrijgesteld is van registratierechten en van het recht op geschriften. De vrijstelling van registratierechten geldt eveneens voor de bijlagen die aan onderhavige akte zijn gehecht (ministeriële beslissing van 22 november 1957, nummer EE/74.413).

Prijs

Aangezien de afstand kosteloos wordt uitgevoerd om redenen van openbaar nut, dient geen prijs betaald te worden.

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiend uit deze akte zijn ten laste van de overnemer.

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

Identiteit

De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

Burgerlijke staat

De notaris bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats van de overdrager op zicht van een uittreksel uit het rijksregister, en bevestigt zijn inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

Tegenstrijdige belangen

De notaris vestigt er voor zover nodig de aandacht van de partijen op dat hun belangen in deze akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

Afschrift akte (naban – izimi – my minfin)

Een officieel afschrift van deze akte zal over enkele weken via www.izimi.be beschikbaar zijn in de Notariële Aktebank (NABAN).

Een eenvoudige kopie ervan zal ook beschikbaar zijn via www.myminf.be, de officiële databank van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Beide databanken zijn enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

Waarvan akte.

Verleden te Brussel.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte tekenen de partijen samen met de notaris.

Artikel 6. De akte voor de aankoop van een stuk van een perceel grond, gelegen "Rondenbosch", gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125N P0000 voor een

oppervlakte volgens meting van 26 m2, met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 K9 P0000 wordt als volgt goedgekeurd:

VERKOOP

Dossier: AL/MV/2230716-2 Repertorium : 2026/...

Het jaar tweeduizend zesentwintig,

op \$,

te Dilbeek, Gemeenteplein 1,

verschijnen voor Alexis LEMMERLING, notaris te Brussel (eerste kanton), minuuthouder van deze akte, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen", met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11, en Carine WALRAVENS, notaris te Dilbeek :

1. De heer *, geboren te *, rijksregisternummer *, *, wonende te * die verklaart geen verklaring van * te hebben afgelegd voor de ambtenaar van de burgerlijke stand,

hierna "de verkoper" genoemd.

2. De GEMEENTE DILBEEK, met zetel te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0207.507.645,

hier overeenkomstig artikel 41 en 279 Decreet Lokaal Bestuur vertegenwoordigd door :

- de voorzitter van de gemeenteraad, de heer *, wonende te * ;

- de algemeen directeur, mevrouw *, wonende te * ;

handelend ingevolge het besluit van de gemeenteraad van \$, waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht ;

die verklaart dat de toezichhoudende overheid overeenkomstig artikel 330 Decreet Lokaal Bestuur op de hoogte werd gebracht van dit besluit en er geen vernietigingsbesluit werd genomen,

hierna "de koper" genoemd.

Partijen verzoeken mij authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen onderhandelde en afgesloten overeenkomst.

Verklaringen van de partijen

De partijen verklaren, ieder wat henzelf betreft:

- dat hun identiteit overeenkomt met voormelde gegevens of dat ze de partijen rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- niet onder bewind te staan;
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;
- niet failliet te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat zij zich persoonlijk en hoofdelijk met de andere verkopers/kopers verbinden;
- dat hun erfgenamen en rechthebbenden ondeelbaar verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart de verkoper of zijn vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar te zijn van het goed en het recht te hebben dat goed te verkopen;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het goed.

De partijen zijn op de hoogte gebracht dat, als zij een vastgoeddeskundige zijn, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om hun verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

Verkoop

De verkoper verklaart het hierna beschreven goed te verkopen, ten titel van openbaar nut, aan de koper, die dit aanvaardt :

Gemeente DILBEEK / zevende afdeling / SINT-MARTENS-BODEGEM

Een perceel grond (volgens het kadaster gekend als bos), gelegen "Rondenbosch", gekadastreerd volgens titel sectie B deel van nummer 125/N en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125N P0000 voor een oppervlakte volgens meting van zesentwintig vierkante meter (26 m²), met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 K9 P0000.

Grondplan

Het hierboven beschreven goed is afgebeeld in een gele kleur, onder de benaming "lot 4", op een grondplan opgesteld door Bram Van Meulebroeck, landmeter te Gent, op 22 september 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte "23074/10242" en werd niet gewijzigd sedert de opname ervan in voormelde databank.

Het plan zal - na door de partijen en de notaris *ne varietur* te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De partijen vragen de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Eigendomsoorsprong

Sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, behoort het hierboven beschreven goed onder grotere oppervlakte toe aan de heer *, verkoper in deze akte, om het te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor notaris Olivier Timmermans, te Sint-Agatha-Berchem, en notaris Pierre Willocx, te Brussel, op *, overgeschreven.

De koper zal genoeg nemen met voormelde eigendomsaanhaling. Hij zal geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Algemene voorwaarden

Voorgaande verkoop heeft plaats onder de volgende lasten en voorwaarden.

1. De koper zal vanaf vandaag eigenaar zijn van het goed.

Hij zal er het genot van hebben door de eigenlijke inbezitneming, eveneens vanaf vandaag.

De verkoper verklaart en waarborgt dat het goed vrij is van gebruik.

2. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en bevoorrechte lasten en alle inschrijvingen en overschrijvingen ten voordele van derden.

De verkoper verklaart geen hypothecair mandaat verleend te hebben op het goed.

3. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op heden.

4. De verkoper zal niet gehouden zijn tot vrijwaring voor de zichtbare of verborgen gebreken van de grond of de ondergrond. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek.

5. Het goed wordt verkocht met alle eventuele actieve en passieve erfdienstbaarheden en mandeligheden.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet met andere erfdienstbaarheden bezwaard is dan deze die hierna vermeld worden onder de titel "*Bijzondere voorwaarden*", en dat hij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

6. De hierboven vermelde oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Het eventuele verschil met de werkelijke oppervlakte zal geen aanleiding geven tot enige vordering, ook al is het groter dan een twintigste.

7. De koper zal vanaf vandaag alle belastingen en taksen die het goed bezwaren, betalen en dragen.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Indien dit toch het geval is, zal hij deze zelf dienen te betalen.

Bijzondere voorwaarden

In de akte verleden voor notarissen Olivier Timmermans en Pierre Willocx, op *, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de hierboven aangehaalde bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn.

Stedenbouw

1. De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"), en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit een brief van het bevoegde bestuur *de dato* 8 december 2025 blijkt dat:

- de gemeente Dilbeek beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 VCRO;
- het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in natuurgebieden;
- het goed bezwaard is met een voetweg opgenomen in de Atlas der buurtwegen;
- zich op het goed een bos bevindt.

De koper erkent voormeld stedenbouwkundige uittreksel ontvangen te hebben.

3. De verkoper verklaart :

- dat voor het goed :
 - geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de koper toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren;
 - geen voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;
 - geen *as built* attest opgesteld werd;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
- dat het goed niet in watergevoelig openruimtegebied ligt.

4. De verkoper verklaart :

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;
- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als grond. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

6. De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

7. De koper erkent dat de notaris er zijn aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

8. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Verdeling

Het goed maakt deel uit van een groter kadastraal perceel.

De notaris heeft aan het bevoegde college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO, bij brief van 23 oktober 2024, het verdelingsplan van het perceel overgemaakt, evenals een attest waarin de aard van deze akte en de bestemming van de kavels vermeld wordt, met name een perceel grond/bos (resterend gedeelte) en weg (afgesplitst gedeelte, voorwerp van deze akte). Het college heeft bevestigd hierop geen opmerkingen te hebben.

De aandacht van de partijen wordt er op gevestigd dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het perceel te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

2. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Decreet betreffende het onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart :

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat hij er geen kennis van heeft dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium;
- dat hem tot op vandaag geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met burens.

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet;
- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

2. Op 5 februari 2024 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

De partijen verklaren dat de koper vóór de totstandkoming van de verkoop op de hoogte gebracht werd van de inhoud van het bodemattest.

3. De notaris wijst de koper er op dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet

1. De verkoper verklaart dat :

- het goed een bos is als bedoeld in het bosdecreet;
- overeenkomstig artikel 91 van voormeld decreet, hij de koper vóór het afsluiten van de verkoop op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens voormeld decreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
- er geen bosbeheersplan werd opgesteld.
- op het goed geen verplichtingen rusten.

2. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd :

- dat bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, een machtiging dient verkregen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan;
- dat een beheersplan wettelijk vereist is voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van ten minste vijf hectaren;
- dat voor de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling;
- dat het bosdecreet van toepassing blijft op onwettig ontboste grondoppervlakten;
- dat de koper alle rechten en verplichtingen van de verkoper overneemt die op het goed rusten krachtens het bosdecreet.

duinendecreet

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Pro fisco

De overnemer verklaart, overeenkomstig artikel 2.9.6.0.3., 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 21, 1° van het wetboek diverse rechten en taksen, dat onderhavige afstand plaatsvindt om redenen van openbaar nut en dat onderhavige akte bijgevolg vrijgesteld is van registratierechten en van het recht op geschriften. De vrijstelling van registratierechten geldt eveneens voor de bijlagen die aan onderhavige akte zijn gehecht (ministeriële beslissing van 22 november 1957, nummer EE/74.413).

Prijs

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs van tweehonderdzesig euro (260,00 EUR).

De verkoper erkent deze prijs vandaag van de koper ontvangen te hebben, onder de vorm van een overschrijving op bankrekening.

Waarvan kwijting.

Oorsprong van de gelden

De koper heeft de hierboven vermelde prijs betaald met gelden afkomstig van rekening \$ geopend op naam van \$.

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiend uit deze akte zijn ten laste van de koper.

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

Identiteit

De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

Burgerlijke staat

De notaris bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats van de verkoper op zicht van een uittreksel uit het rijksregister, en bevestigt zijn inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

Tegenstrijdige belangen

De notaris vestigt er voor zover nodig de aandacht van de partijen op dat hun belangen in deze akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

Afschrift akte (naban – izimi – my minfin)

Een officieel afschrift van deze akte zal over enkele weken via www.izimi.be beschikbaar zijn in de Notariële Aktebank (NABAN).

Een eenvoudige kopie ervan zal ook beschikbaar zijn via www.myminf.be, de officiële databank van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Beide databanken zijn enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

Waarvan akte.

Verleden te Brussel.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte tekenen de partijen samen met de notaris.

Artikel 7. De akte voor de aankoop van een stuk van een perceel grond, gelegen Smissenbosstraat, gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125B9 P0000 voor een oppervlakte volgens meting van 6 m2, met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 H9 P0000 als volgt goedgekeurd:

VERKOOP

Dossier: AL/MV/2230716-4 Repertorium : 2026/...

Het jaar tweeduizend zesentwintig,

op \$,

te Dilbeek, Gemeenteplein 1,

verschijnen voor Alexis LEMMERLING, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen", met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11 :

1. De heer *, geboren te * op *, rijksregisternummer *, en zijn echtgenote, mevrouw *, geboren te * op *, rijksregisternummer *, samen wonende te *,

Gehuwd te * op *, onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jan Bael te Gent op *, stelsel sedertdien niet gewijzigd, aldus verklaard,

hierna "de verkoper" genoemd.

2. De GEMEENTE DILBEEK, met zetel te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0207.507.645,

hier overeenkomstig artikel 41 en 279 Decreet Lokaal Bestuur vertegenwoordigd door :

- de voorzitter van de gemeenteraad, de heer *, wonende te *;
- de algemeen directeur, mevrouw *, wonende te *

handelend ingevolge het besluit van de gemeenteraad van \$, waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht ;

die verklaart dat de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 Decreet Lokaal Bestuur op de hoogte werd gebracht van dit besluit en er geen vernietigingsbesluit werd genomen,

hierna "de koper" genoemd.

Partijen verzoeken mij authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen onderhandelde en afgesloten overeenkomst.

Verklaringen van de partijen

De partijen verklaren, ieder wat henzelf betreft:

- dat hun identiteit overeenkomt met voormelde gegevens of dat ze de partijen rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- niet onder bewind te staan;
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;
- niet failliet te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat zij zich persoonlijk en hoofdelijk met de andere verkopers/kopers verbinden;
- dat hun erfgenamen en rechthebbenden ondeelbaar verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart de verkoper of zijn vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar te zijn van het goed en het recht te hebben dat goed te verkopen;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het goed.

De partijen zijn op de hoogte gebracht dat, als zij een vastgoeddeskundige zijn, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om hun verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

Verkoop

De verkoper verklaart het hierna beschreven goed te verkopen, ten titel van openbaar nut, aan de koper, die dit aanvaardt :

Gemeente DILBEEK / zevende afdeling / SINT-MARTENS-BODEGEM

Een perceel grond, gelegen Smissenbosstraat, gekadastraerd volgens titel sectie B deel van nummer 125M2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 125B9 P0000 voor een oppervlakte volgens meting van zes vierkante meter (6 m²), met gereserveerd perceelnummer 23074 B 125 H9 P0000.

Grondplan

Het hierboven beschreven goed is afgebeeld in een gele kleur, onder de benaming "lot 5", op een grondplan opgesteld door Bram Van Meulebroeck, landmeter te Gent, op 22 september 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte "23074/10237" en werd niet gewijzigd sedert de opname ervan in voormelde databank.

Het plan zal - na door de partijen en de notaris *ne varietur* te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De partijen vragen de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Eigendomsoorsprong

Oorspronkelijk, en sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden, behoorde het hierboven beschreven goed toe aan de consoorten * :

1. *,
2. *,
3. * en
4. *

Voornoemde consoorten * hebben het goed verkocht aan de echtgenoten *, verkoper in deze akte, ingevolge verkoopakte verleden voor notaris Olivier Timmermans, te Sint-Agatha-Berchem, met tussenkomst van notaris Jan Bael, te Gent, op *, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor te Brussel op 3 februari 2009, onder referentie *.

De koper zal genoeg nemen met voormelde eigendomsaanhaling. Hij zal geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Algemene voorwaarden

Voorgaande verkoop heeft plaats onder de volgende lasten en voorwaarden.

1. De koper zal vanaf vandaag eigenaar zijn van het goed.

Hij zal er het genot van hebben door de eigenlijke inbezitneming, eveneens vanaf vandaag.

De verkoper verklaart en waarborgt dat het goed vrij is van gebruik.

2. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en bevoorrechte lasten en alle inschrijvingen en overschrijvingen ten voordele van derden.

De verkoper verklaart geen hypothecair mandaat verleend te hebben op het goed.

3. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op heden.

4. De verkoper zal niet gehouden zijn tot vrijwaring voor de zichtbare of verborgen gebreken van de grond of de ondergrond. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek.

5. Het goed wordt verkocht met alle eventuele actieve en passieve erfdienstbaarheden en mandeligheden.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet met erfdienstbaarheden bezwaard is, en dat hij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

6. De hierboven vermelde oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Het eventuele verschil met de werkelijke oppervlakte zal geen aanleiding geven tot enige vordering, ook al is het groter dan een twintigste.

7. De koper zal vanaf vandaag alle belastingen en taksen die het goed bezwaren, betalen en dragen.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Indien dit toch het geval is, zal hij deze zelf dienen te betalen.

Stedenbouw

1. De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"), en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit een brief van het bevoegde bestuur *de dato* 8 december 2025 blijkt dat:

- de gemeente Dilbeek beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 VCRO;

- het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in natuurgebieden;

De koper erkent voormeld stedenbouwkundige uittreksel ontvangen te hebben.

3. De verkoper verklaart :

- dat voor het goed :

-- geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de koper toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren;

-- geen voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;

-- geen *as built* attest opgesteld werd;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkeurrecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;

- dat het goed niet in watergevoelig openruimtegebied ligt.

4. De verkoper verklaart :

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;

- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als grond. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

6. De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

7. De koper erkent dat de notaris er zijn aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

8. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Verdeling

Het goed maakt deel uit van een groter kadastraal perceel.

De notaris heeft aan het bevoegde college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO, bij mail van 23 oktober 2024, het verdelingsplan van het perceel overgemaakt, evenals een attest waarin de aard van deze akte en de bestemming van de kavels vermeld wordt, met name een perceel grond/bos (resterend gedeelte) en weg (afgesplitst gedeelte, voorwerp van deze akte). Het college heeft bevestigd hierop geen opmerkingen te hebben.

De aandacht van de partijen wordt er op gevestigd dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het perceel te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

2. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Decreet betreffende het onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart :

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat hij er geen kennis van heeft dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium;
- dat hem tot op vandaag geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met burens.

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet;
- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

2. Op 5 februari 2024 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

De partijen verklaren dat de koper vóór de totstandkoming van de verkoop op de hoogte gebracht werd van de inhoud van het bodemattest.

3. De notaris wijst de koper er op dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet

1. De verkoper verklaart dat :

- het goed een bos is als bedoeld in het bosdecreet;
- overeenkomstig artikel 91 van voormeld decreet, hij de koper vóór het afsluiten van de verkoop op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens voormeld decreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
- er geen bosbeheersplan werd opgesteld.
- op het goed geen verplichtingen rusten.

2. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd :

- dat bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, een machtiging dient verkregen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan;
- dat een beheersplan wettelijk vereist is voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van ten minste vijf hectaren;

- dat voor de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling;
- dat het bosdecreet van toepassing blijft op onwettig ontboste grondoppervlakten;
- dat de koper alle rechten en verplichtingen van de verkoper overneemt die op het goed rusten krachtens het bosdecreet.

duinendecreet

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Pro fisco

De overnemer verklaart, overeenkomstig artikel 2.9.6.0.3., 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 21, 1° van het wetboek diverse rechten en taksen, dat onderhavige afstand plaatsvindt om redenen van openbaar nut en dat onderhavige akte bijgevolg vrijgesteld is van registratierechten en van het recht op geschriften. De vrijstelling van registratierechten geldt eveneens voor de bijlagen die aan onderhavige akte zijn gehecht (ministeriële beslissing van 22 november 1957, nummer EE/74.413).

Prijs

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs van twintig euro (20,00 EUR).

De verkoper erkent deze prijs vandaag van de koper ontvangen te hebben, onder de vorm van een overschrijving op bankrekening.

Waarvan kwijting.

Oorsprong van de gelden

De koper heeft de hierboven vermelde prijs betaald met gelden afkomstig van rekening * geopend op naam van *.

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiend uit deze akte zijn ten laste van de koper.

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

Identiteit

De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

Burgerlijke staat

De notaris bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats van de verkoper op zicht van een uittreksel uit het rijksregister, en bevestigt zijn inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

Tegenstrijdige belangen

De notaris vestigt er voor zover nodig de aandacht van de partijen op dat hun belangen in deze akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

Afschrift akte (naban – izimi – my minfin)

Een officieel afschrift van deze akte zal over enkele weken via www.izimi.be beschikbaar zijn in de Notariële Aktebank (NABAN).

Een eenvoudige kopie ervan zal ook beschikbaar zijn via www.myminf.be, de officiële databank van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Beide databanken zijn enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

Waarvan akte.

Verleden te Brussel.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte tekenen de partijen samen met de notaris.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

26. Intentieovereenkomst tussen de gemeente en de publieke actoren - Stationsomgeving Dilbeek

Toelichting

De Gemeente streeft de herinrichting van de stationsomgeving na conform het ruimtelijk uitvoeringsplan "Stationsomgeving" (hierna "RUP"), goedgekeurd door de gemeente Dilbeek op 28 november 2023, met bijzondere aandacht voor:

- Het realiseren van een gemengd programma met ruimte voor wonen, kantoren, diensten, commerciële en recreatieve voorzieningen, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- Het versterken van de multimodale bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid van de stationsomgeving;
- Het voorzien in voldoende publieke parkeercapaciteit, met als uitgangspunt minimaal 100 publieke parkeerplaatsen voor het station;
- Het realiseren van een kwalitatief en toegankelijk stationsplein als centrale ontmoetingsruimte;
- Het garanderen van een goede integratie van publieke en private functies, met respect voor de stedenbouwkundige voorschriften en de verdeling van bebouwde en onbebouwde ruimte zoals bepaald in het RUP;
- Het realiseren van duurzame en toekomstgerichte infrastructuur, waaronder een trage verbindingsweg voor voetgangers en fietsers, en een aangepaste rioleringsinfrastructuur.

De verschillende publieke actoren hebben afspraken gemaakt voor de verdere ontwikkeling van de stationsomgeving te Dilbeek. Deze worden vastgelegd in onderhavige intentieovereenkomst.

Deze intentieovereenkomst is noodzakelijk om bij de verschillende partijen een studie voor uitvoering te kunnen vastleggen en opstarten. Ook de concrete afspraken die volgen uit de uitvoeringsstudie zullen verankerd worden in meerdere realisatieovereenkomsten die partijgebonden zullen zijn.

De intentieovereenkomst is een bevoegdheid van de gemeenteraad en deze wordt dus ter goedkeuring voorgelegd.

Juridisch kader

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Stationsomgeving, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 november 2023

Financieel kader

- **Actie** SD01BD02AP05A02 - Opwaarderen en vernieuwen van stationsomgeving Dilbeek
- **AR** 22500007
- **Beleidsitem** 0200 - Wegen
- **Kostenplaats** BOOR - Openbare Ruimte
- **Beschikbaar krediet** 432 131,97 euro
- **Uitgave** /
- **Visumnummer** /

Beslissing

stemming

25 ja: Deleu Tinneke, Merchiers Tania, Liekens Goedeke, Erkelbout Jan, Van den Houte Anneleen, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Nevens Bart, Zelderloo Walter, De Ridder Dries, De Win Harry, Rons Alexis, De Freyne David, Van Hove Diane, Vanhee Fré, Van Roy Nils, Groenweghe Nele, Roesems Gino, Quaghebeur Stijn, Gins Brigitte, De Schryver Reindert, Willen Marc, Mus Niki, De Buyst Véronique, Walravens Jef

2 onthoudingen: hoffmans Nathalie, Dierickx Evi,

Artikel 1. De intentieovereenkomst wordt als volgt goedgekeurd:

Tussen:

(1) De GEMEENTE DILBEEK, met adres 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. Harry De Win, in zijn hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad, en mevr. Katleen Valtin, in haar hoedanigheid van algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. 26 mei 2026;

Hierna genoemd 'de Gemeente',

(2) INFRABEL, naamloze vennootschap van publiek recht, met maatschappelijke zetel te 1060 Brussel, Marcel Broodthaersplein 2, en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0869.763.267, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder Dhr. B. Gilson en haar Directeur Generaal Dhr. J. Bultinck.

Hierna genoemd 'Infrabel'

(3) De Opdrachthoudende vereniging FARYS, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 1, en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0200.068.636, hier vertegenwoordigd door mevrouw Marleen Porto-Carrero, algemeen directeur en de heer Jan Vermeulen, voorzitter Raad van Bestuur.

Hierna genoemd 'FARYS'

(4) DE WERKVENNOOTSCHAP, De Werkvennootschap, NV van publiek recht, met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10 en ondernemings-nummer 0884.329.501, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Stijn Quaghebeur, voorzitter van de raad van bestuur en de heer Wouter Casteels, algemeen manager, hierna "De Werkvennootschap";

Hierna genoemd 'de Werkvennootschap'

(5) Aquafin, NV een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar en geregistreerd in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder het ondernemingsnummer 440.691.388, hier vertegenwoordigd

door Glenn Van Olmen, Directeur Business Development en Danny Baeten, Directeur Projecten

Hierna genoemd 'Aquafin'

(6) Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, NV van publiek recht, met maatschappelijke zetel te 1060 Brussel, Frankrijkstraat 56, met ondernemingsnummer 0203.430.576, vertegenwoordigd door Dhr. Stéphane Hendrick, Head of Design & Monitoring Stations en Mevr. Patricia Cuvelier, Head of Strategy, Coord. & Support Stations.

Hierna genoemd 'de NMBS'

Welke worden hierna tezamen de 'partijen' genoemd.

I. PREAMBULE- OVERWEGINGEN:

De Stationsomgeving Dilbeek is gelegen tussen de Stationsstraat, de Robert Dansaertlaan, de Lange Haagstraat en de Wolsemstraat.

De Gemeente streeft de herinrichting van de stationsomgeving na conform het ruimtelijk uitvoeringsplan "Stationsomgeving" (hierna "RUP", grafisch plan als bijlage 1 bij deze overeenkomst), definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Dilbeek op 28 november 2023, met bijzondere aandacht voor:

- het realiseren van een gemengd programma met ruimte voor wonen, kantoren, diensten, commerciële en recreatieve voorzieningen, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- het versterken van de multimodale bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid van de stationsomgeving;
- het voorzien in voldoende publieke parkeercapaciteit, met als uitgangspunt minimaal 100 publieke parkeerplaatsen voor het station;
- het realiseren van een kwalitatief en toegankelijk stationsplein als centrale ontmoetingsruimte;
- het garanderen van een goede integratie van publieke en private functies, met respect voor de stedenbouwkundige voorschriften en de verdeling van bebouwde en onbebouwde ruimte zoals bepaald in het RUP;
- het realiseren van duurzame en toekomstgerichte infrastructuur, waaronder een trage verbindingsweg voor voetgangers en fietsers, en een aangepaste rioleringsinfrastructuur.
- het sluiten van het gelijkvloerse spoorwegoverweg 21 op lijn 50 en deze te vervangen door een fiets- en voetgangerstunnel;
- het realiseren van het ontbrekende stuk van de fietssnelweg F2 tussen de Wolsemstraat ten westen van het station en de Wolsemstraat ten oosten van het station

De gemeente Dilbeek heeft daarom met Infrabel een samenwerkingsovereenkomst gesloten, welke werd ondertekend op 30 januari 2023. Vervolgens werd het 'studiebureau Stramien' door hen gezamenlijk aangesteld om een richtinggevende herinrichtingsstudie op te maken met betrekking tot de stationsomgeving Dilbeek, welke de gemeente Dilbeek goedkeurde op het college van burgemeester en schepenen op 19 januari 2026.

Figuur 1 - Richtinggevend masterplan (als bijlage 2 bij deze overeenkomst)

Binnen de stationsomgeving Dilbeek zijn er de komende jaren dan ook verschillende werven gepland.

Tot op heden zijn volgende werven op openbaar domein gekend:

- Vervanging overweg (opheffen gelijkvloerse kruising voor autoverkeer door ondertunneling voor fietsers en voetgangers enerzijds en ondertunneling voor gemotoriseerd verkeer anderzijds);
- Rioleringswerken:
 - Supprimeren van de riolering tussen de Stationsstraat en de Wolsemstraat en ter vervanging de aanleg van een nieuwe riolering in de Stationsstraat – Robert Dansaertlaan - Wolsemstraat;
 - Aanleg van een DWA (doorvoer) collector in de Wolsemstraat tussen de spoorwegbrug in de Wolsemstraat en het kruispunt Wolsemstraat-Stationsstraat en in deel Stationsstraat tussen kruispunt met Wolsemstraat tot bestaande Aquafincollector ter hoogte van Stationsstraat nr. 324,
 - Vernieuwing van de riolering in de H. Placestraat (tot aan de Hoogveld/Kloostermuur);
- Werken aan de drinkwatertoevoerleiding:
 - renovatie van de drinkwatertoevoerleiding in de Stationsstraat;
 - omlegging van de drinkwatertoevoerleiding ter hoogte van de stationsomgeving, inclusief de plaatsing van die leiding in een nieuwe koker onder het spoor;
- Wegeniswerken Hendrik Placestraat / Stationsstraat Dilbeek / Wolsemstraat, inclusief het kruispunt met de Robert Dansaertlaan, en fietspaden;
- Aanleg van ontbrekende verbinding van fietssnelweg F2 langsheen de spoorweg;
- Herlokalisatie stationsparking
- Inrichting van de stationsomgeving.

Hierbij valt te vermelden dat de werken aan de Stationsstraat (tussen Robert Dansaertlaan en de Kasteelstraat) zouden starten in 2027 en geen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

II. OVEREENKOMST

Hoofdstuk 1 – DOEL VAN DEZE INTENTIEOVEREENKOMST

Deze intentieovereenkomst heeft tot doel het engagement vast te leggen van de betrokken partijen in het kader van een logische procesvoering met betrekking tot het efficiënt realiseren van de doelstellingen zoals vooropgesteld in de richtinggevende herinrichtingsstudie van de stationsomgeving Dilbeek.

Met de huidige intentieovereenkomst engageren de partijen zich om met elkaar een iteratief proces te doorlopen zodat de verschillende werven, welke de komende jaren in de stationsomgeving Dilbeek gepland zijn en/of onderling samenhangen, op elkaar aansluiten en een globale fasering kan worden opgemaakt.

Dit is noodzakelijk om:

- de verschillende deelontwerpen van de werven op elkaar af te stemmen met het oog op het bekomen van een integraal ontwerpplan;
- verdere afspraken te kunnen maken over de financiering, realisatie en bouwheerschap van de verschillende werven;
- de bereikbaarheid en doorstroming van en naar het station, de omliggende straten en wijken te garanderen gedurende de uitvoering van de verschillende werven, kortom een globale minder-hinder-aanpak te kunnen opstellen;
- de planning van de werven en de tijdelijke lijnonderbreking(en) (TLO) te kunnen vastleggen.

Hoofdstuk 2 – ALGEMENE BEPALINGEN

Titel 1. Behoud van Wettelijke Bevoegdheden en rechten

§1 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Intentieovereenkomst werd overeengekomen, volledig haar Publiekrechtelijke Prerogatieven, onder meer ten aanzien van de publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen over onder andere planologische maatregelen en vergunningsprocedures, zoals onder meer bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening en het Omgevingsvergunningsdecreet.

§2 Geen enkele bepaling van deze Intentieovereenkomst kan worden geïnterpreteerd als een afstand van, beperking van of afbreuk aan de rechten, bevoegdheden of verplichtingen van de andere partijen zoals deze voortvloeien uit toepasselijke wet- en regelgeving.

Titel 2. Aard van de overeenkomst - Intentieovereenkomst

§1 Deze Intentieovereenkomst is een burgerrechtelijke overeenkomst.

§2 De partijen kunnen de afspraken in de Intentieovereenkomst wijzigen of aanvullen middels een Addendum – voor te leggen aan de gemeenteraad van de Gemeente voor wat de Gemeente betreft – dat wordt aangehecht aan deze Intentieovereenkomst en kunnen in het kader van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst afspraken vastleggen in Realisatieovereenkomsten, of andere (principe)s overeenkomsten afsluiten (bv. op grond van art. 2.2.5, §2, lid 2 VCRO), eventueel samen met derde partners.

Hoofdstuk 3 – ENGAGEMENTEN IN HOOFDE VAN PARTIJEN

Partijen erkennen dat de volgende studies noodzakelijk zijn in functie van de te behalen doelstelling. Gedurende de looptijd van het proces kunnen hier nog studies aan toegevoegd worden. Momenteel zijn volgende studies gekend:

- Plaatsing van de koker onder het spoor voor en de omlegging van de drinkwatertoevoerleiding ter hoogte van de stationsomgeving.
- Plaatsing van de koker voor de ondertunneling van de fiets- en voetgangerstunnel voor de bereikbaarheid van station.
- Plaatsing van de koker voor de oostelijke ondertunneling van de spoorweg ter hoogte van de Wolsemstraat.
- Verbreding en vernieuwing van Wolsemstraat en Hendrik Placestraat, zowel onderbouw als bovenbouw.
- De garantie bieden dat in de volledige duurtijd van de realisatieperiode in de nabije omgeving een stationsparking van minstens 75 parkeerplaatsen (inclusief mindervalideparkeerplaatsen) en een voldoende grote fietsenstalling aanwezig is.

- De heraanleg van het stationsplein, zowel noordelijk als zuidelijk ten opzichte van de spoorweg, inclusief het kruispunt Stationsstraat/Lange Haagstraat/ Robert Dansaertlaan.
- De volledige vernieuwing van de DWA (doorvoer) collector (huidig nog een gemeentelijke riolering tussen twee Aquafincollectoren), die momenteel de Robert Dansaertlaan en de Stationsstraat met elkaar verbindt.
- De ontwerpstudie voor het deel van het tracé van de fietssnelweg F2 tussen de Wolsemstraat in het westen en de Kloostermuur in het oosten, met inbegrip de ontwerpstudie van de nodige kunstwerken.

In functie van de realisatie van de geformuleerde doelstelling(en) in hoofdstuk 1 zullen de partijen de opgesomde studies op elkaar afstemmen en zo tot verdere afspraken komen die vervolgens zullen worden omgezet in (Principes-)overeenkomsten/ Realisatieovereenkomsten.

Partijen onderschrijven de globale aanpak waarin de gemeente Dilbeek tijdens de studiefase de rol van regisseur zal opnemen en naderhand de globale fasering zal bewaken. Deze regierol heeft geen beslissings- of instructiebevoegdheid en doet op geen enkele wijze afbreuk aan de autonomie van de Partijen, met inbegrip van hun bevoegdheid inzake technische keuzes, timing en budgettaire beslissingen, voor wat betreft de werken die tot hun respectieve lasten behoren.

De in dit Hoofdstuk vermelde engagementen en opsommingen hebben een indicatief en richtinggevend karakter en vormen geen uitvoerings-, resultaats- of financieringsverbindenissen in hoofde van enige partij.

III. SLOTBEPALINGEN

Bijlagen

De bijlage bij deze overeenkomst maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

Communicatie

Zonder afbreuk te doen aan hun eigen doelstellingen, zullen Partijen alle informatie die zij bekomen en/of uitwisselen rond dit project strikt vertrouwelijk behandelen en deze niet aan derden meedelen, behoudens uitdrukkelijk akkoord van partijen. Onder derden wordt niet verstaan partijen welke door partijen worden gemandateerd en/of aan wie partijen om advies vragen in het kader van de studie en aan wie partijen voormelde vertrouwelijkheid dient op te leggen.

Zonder afbreuk te doen aan hun eigen doelstellingen, zullen Partijen alle informatie die zij bekomen en/of uitwisselen rond dit project louter gebruiken binnen de context van dit project.

Eventuele externe procescommunicatie die gebeurt in het kader van de doelstellingen van deze overeenkomst zal telkens in overleg met alle partijen afgetoetst worden.

Goede trouw

Partijen zullen te goeder trouw samenwerken en zich inzetten ter naleving van deze overeenkomst.

Partijen zullen geen overeenkomsten sluiten met derden waarvan de uitvoering tegenstrijdig is aan de doelstellingen van deze intentieovereenkomst.

Deelbaarheid

Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige intentieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze intentieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze intentieovereenkomst of van de intentieovereenkomst zelf met zich meebrengen.

Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige intentieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Overdracht

Partijen kunnen hun rechten en/of plichten uit deze intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan rechtsopvolgers of, in het geval van de Gemeente, verzelfstandigde agentschappen. Partijen zullen elkaar daaromtrent vooraf en afdoende schriftelijk verwittigen.

Wijzigingen

Deze intentieovereenkomst kan slechts met uitdrukkelijke toestemming van alle partijen gewijzigd worden.

Contactpersonen, woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

Partijen doen woonplaatskeuze op het adres zoals aangegeven in de aanhef van deze intentieovereenkomst.

Een wijziging van de contactgegevens van een partij zal schriftelijk aan de andere partijen worden meegedeeld en zal pas uitwerking hebben t.a.v. de andere partijen vanaf de ontvangst van dergelijke kennisgeving.

Omvang van de Intentieovereenkomst

Huidige overeenkomst strekt niet tot andere verplichtingen dan hetgeen in onderhavige Intentieovereenkomst opgenomen werd en waarnaar is verwezen. De verbintenissen van Partijen betreffen inspanningsverbintenissen en geen resultaatsverbintenissen.

Inwerkingtreding, duur en opzegging van de overeenkomst

De intentieovereenkomst treedt in werking op datum van haar ondertekening, onder voorbehoud van goedkeuring door de daartoe wettelijk bevoegde organen, en blijft van kracht gedurende de volledige uitvoering ervan, tot alle doelstellingen vermeld in deze overeenkomst, werden bereikt.

Zij wordt aangegaan voor een periode van twee jaar en geldt uitsluitend als kader voor overleg en verdere onderhandelingen tussen partijen.

De intentieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het sluiten van een definitieve overeenkomst met betrekking tot het voorwerp ervan, of, bij gebreke daarvan, uiterlijk bij het verstrijken van de termijn van twee jaar te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Elke partij kan de intentieovereenkomst te allen tijde beëindigen zonder opgave van redenen, mits schriftelijke kennisgeving aan de andere partij, zonder dat deze beëindiging op zich aanleiding geeft tot enige schadevergoedingsplicht.

Aansprakelijkheid

Partijen erkennen en verklaren dat zij, in zoverre wettelijk mogelijk, enkel elkaar en niet hun respectievelijke vertegenwoordigers of hulppersonen (bestuurders en werknemers), kunnen aanspreken, in het kader van de totstandkoming, uitvoering of beëindiging van deze overeenkomst. De toepassing van artikel 6.3. § 2 Burgerlijk Wetboek wordt expliciet uitgesloten. Deze vertegenwoordigers of hulppersonen kunnen zich als derde begunstigen beroepen op de bepalingen van deze overeenkomst.

Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Deze Intentieovereenkomst wordt beheerst door Belgisch recht.

De partijen verbinden zich ertoe om te trachten elk geschil dat zich naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst zou voordoen in der minne te regelen. Inzake een vordering bij hoogdringendheid, mag de bevoegde rechter evenwel steeds onmiddellijk rechtstreeks gevat worden.

Indien een dergelijke minnelijke regeling niet is bereikt twintig (20) dagen na het opstarten van dit minnelijke overleg – waarbij het startpunt de datum van verzending van de aangetekende zending met ontvangstbewijs met verzoek tot opstarten van het minnelijk overleg is -, zullen de partijen een procedure ten gronde kunnen opstarten.

Alle geschillen die voortvloeien uit of naar aanleiding van de uitvoering en/of interpretatie van de Intentieovereenkomst en die niet op een minnelijke wijze kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend door de rechtbanken te Brussel (Nederlandstalig), of in voorkomend geval het

Vredegerecht te Lennik, beslecht worden.

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 BW slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Dilbeek, en elektronisch ondertekend op de hieronder vermelde data, waarbij de laatste datum geldt als datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Gelieve er rekening mee te houden dat in de onderliggende gegevens van de digitale handtekening uw rijksregisternummer zichtbaar is. Door uw digitale handtekening te plaatsen verklaart u zich akkoord dat uw rijksregisternummer kenbaar is voor de ontvanger van het document.

Voor de Gemeente Dilbeek

De Algemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

Mevr. K. Valtin Dhr. H. De Win

Voor Infrabel

De Gedelegeerd Bestuurder De Directeur- Generaal

Dhr. B. Gilson Dhr. J. Bultinck

Voor NMBS

Head of Design & Monitoring Stations Head of Strategy, Coord. & Support
Stations

Dhr. Stéphane Hendrick Mevr. Patricia Cuvelier

Voor de Werkvennootschap

Voorzitter van de raad van bestuur Algemeen manager

Dhr. S. Quaghebeur Dhr. Wouter Casteels

Voor Aquafin

Directeur Business Development Directeur Projecten

Dhr. Glenn Van Olmen Dhr. Danny Baeten

Voor Farys

Algemeen directeur Voorzitter RvB

Mevr. Marleen Porto-Carrero Dhr. Jan Vermeulen

Bijlages

Bijlage 1:

Grafisch plan RUP

Bijlage 2:

Richtinggevend masterplan Stationsomgeving Dilbeek

Artikel 2. Mevr. Katleen Valtin en Dhr. Harry De Win worden in hun hoedanigheid van Algemeen Directeur, respectievelijk Voorzitter Gemeenteraad, gemachtigd tot het ondertekenen van de overeenkomst.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

27. Verkoop perceel grond in Anemonengarde, naast nummer 12, goedkeuring ontwerpakte

Toelichting

GR 24/06/2025:

- goedkeuring van enerzijds de verkoop van een driehoekig perceel van 23,9 m² gelegen in de hoek van de tuin te Dilbeek, naast Anemonengarde 12 en anderzijds van het schattingsverslag opgemaakt door een landmeter van het kantoor Meet Het uit Dilbeek. Deze opmeting gebeurde naar aanleiding van een vraag van de aanpalende eigenaar i.v.m. het regulariseren van o.a. een tuinhuis en verhardingen die hiervoor een deel van het openbaar domein had ingenomen.
- In het kader van het gelijkheidsprincipe en volgens de principes van mededinging en transparantie werden ook andere aanpalende eigenaars aangeschreven met de vraag of ze interesse hadden in de aankoop van dit perceel met de vraag om een schriftelijk bod uit te brengen binnen een periode van 1,5 maand. Er werd ook een bericht op de website geplaatst worden om deze verkoop openbaar aan te kondigen.

Alleen de eigenaar van nummer 12 deed een bod van €11.150 dat iets hoger was dan de waarde vermeld in het schattingsverslag (€ 11.113,50)

Berquin notarissen treedt zowel op als notaris van de gemeente als van de koper en maakte een ontwerpakte ook, zie bijgevoegd Word document, dat geanonimiseerd werd.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur, o.a. artikels 41, 11°, artikel 177, eerste lid, 4° en artikel 293

GR besluit van 24/06/2025

Beslissing

stemming

27 ja: De Buyst Véronique, De Freyne David, De Ridder Dries, Erkelbout Jan, Dierickx Evi, Merchiers Tania, Roesems Gino, Quaghebeur Stijn, Vanderroost Jef, Van den Houte Anneleen, De Win Harry, Liekens Goedele, Gins Brigitte, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Nevens Bart, Rons Alexis, Van Roy Nils, Willen Marc, Deleu Tinneke, Vanhee Fré, Mus Niki, Walravens Jef, Janssens Linda, hoffmans Nathalie, Zelderloo Walter

Artikel 1. Het bod van €11.150 voor de aankoop van een driehoekig perceel van 23,9 m² gelegen in de hoek van de tuin te Dilbeek, naast Anemonengarde 12, wordt goedgekeurd.

Artikel 2. De ontwerpakte werd opgesteld door notariškantoor Berquin, waarbij de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur de gemeente zullen vertegenwoordigen. De financieel directeur, of zijn afgevaardigde zal tekenen voor kwijting. De akte wordt goedgekeurd als volgt:

"Het jaar tweeduizend zesentwintig,

op *,

te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1,

verschijnen voor Alexis LEMMERLING, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent binnen de vennootschap "Berquin Notarissen" met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11:

1. de GEMEENTE DILBEEK, met zetel te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0207.507.645,

hier overeenkomstig artikel 41 en 279 Decreet Lokaal Bestuur vertegenwoordigd door:

- de *voorzitter van de gemeenteraad*, de heer DE WIN Harry *, wonende te *;

- de *algemeen directeur*, mevrouw VALTIN Katleen *, wonende te *;

- de *financieel directeur*, mevrouw Rouquart Vanessa *, wonende te *;

handelend ingevolge het besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2025 waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht ;

die verklaart dat de toezichhoudende overheid overeenkomstig artikel 330 Decreet Lokaal Bestuur op de hoogte werd gebracht van dit besluit en er geen vernietigingsbesluit werd genomen ;

hierna genoemd "de verkoper" ;

2. de heer *, geboren te * op *, wonende te *, ,

hierna genoemd "de koper".

Comparanten verzoeken ons authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen onderhandelde en afgesloten overeenkomst.

VERKOOP PERCEEL GROND

De verkoper verklaart het hierna beschreven goed te verkopen, onder de gewone waarborgen als naar recht, aan de koper, die dit aanvaardt, voor rekening van de tussen hen bestaande huwgemeenschap :

gemeente DILBEEK – eerste afdeling

een perceel grond, voorheen deel van het openbaar domein, gelegen langsheen de Anemonengarde 12, gekadastraerd sectie E met gereserveerd perceelsidentificatienummer 382 A P0000 voor een oppervlakte volgens meting van vierentwintig centiare (24ca).

Grondplan

Het hierboven beschreven goed is afgebeeld, onder de benaming "Lot 1", in blauwe kleur, op een grondplan opgesteld door de vennootschap MEET HET, te Dilbeek, op 23 juni 2025.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte * en werd niet gewijzigd sedert de opname ervan in voormelde databank.

Het plan zal - na door de partijen en de instrumenterende ambtenaar *ne varietur* te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De partijen vragen de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van artikel 1, vierde lid van de hypotheekwet.

Eigendomsoorsprong

De gemeente Dilbeek is eigenaar van het perceel grond om gedurende meer dan dertig jaar het voortdurend, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig bezit als eigenaar gehad te hebben overeenkomstig artikel 3.21 van het Burgerlijk Wetboek. Dit werd bevestigd in een attest van het Kantoor Rechtszekerheid Asse van 7 november 2025 dat aan deze akte gehecht wordt.

De koper zal genoeg nemen met voormelde eigendomsaanhaling. Hij zal geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

Algemene voorwaarden

Voorgaande verkoop heeft plaats onder de volgende lasten en voorwaarden.

1. De koper zal vanaf vandaag eigenaar zijn van het verkochte goed.

Hij zal er het genot van hebben door de eigenlijke inbezitneming, eveneens vanaf vandaag.

De verkoper verklaart en waarborgt dat het goed vrij is van gebruik.

2. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en bevoorrechte lasten en alle inschrijvingen en overschrijvingen ten voordele van derden.

De verkoper verklaart geen hypothecair mandaat verleend te hebben op het goed.

3. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op heden. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige beschadiging.

4. De verkoper zal niet gehouden zijn tot vrijwaring voor de zichtbare of verborgen gebreken van de grond of de ondergrond. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek.

5. Het goed wordt verkocht met alle eventuele actieve en passieve erfdienstbaarheden en mandeligheden.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet met erfdienstbaarheden bezwaard is, en dat hij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

6. De hierboven vermelde oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Het eventuele verschil met de werkelijke oppervlakte zal geen aanleiding geven tot enige vordering, ook al is het groter dan een twintigste.

7. De koper zal vanaf vandaag alle belastingen en taksen die het verkochte goed bezwaren, betalen en dragen.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Indien dit toch het geval is, zal hij deze zelf dienen te betalen.

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet ;

- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

2. Op * werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De partijen verklaren dat de koper vóór het verlijden van onderhavige akte op de hoogte gebracht werd van de inhoud van het bodemattest.

Voor zover de overeenkomst waarbij de verkoop werd vastgelegd, afgesloten werd onder de opschortende voorwaarde van de afgifte van voormeld bodemattest, verklaart de koper dat deze voorwaarde vervuld is, en verzaakt hij, voor zoveel als nodig, aan elke mogelijke vordering tot nietig-verklaring krachtens artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet.

3. De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;

- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Kaderdecreet Vlaamse handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Overeenkomstig artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving heeft de notaris op * 2026 het maatregelenregister geconsulteerd.

Voormeld register bevat geen informatie over het goed.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

Stedenbouw

De partijen erkennen dat hun aandacht gevestigd werd op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

Het gemeentebestuur te Dilbeek verklaart dat zij voor het goed geen stedenbouwkundige inlichtingen kunnen afleveren omdat het deel uitmaakt van het openbaar domein.

Decreet betreffende het onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, noch in de inventaris van historische tuinen en parken.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart :

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht ;
- dat hij er geen kennis van heeft dat betreffende het verkochte goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium ;
- dat hem tot op heden geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met burens.

Integraal waterbeleid

Uit een raadpleging van het Geoloket "Watertoets en Overstromingskaarten" blijkt dat het goed gelegen is in niet-overstromingsgevoelig gebied.

Risicozone voor overstroming

Het goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen afgebakend door de federale regering.

Prijs

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs van elfduizend honderdvijftig euro (€ 11.150,00).

De verkoper erkent de prijs vandaag van de koper ontvangen te hebben, onder de vorm van een overschrijving op bankrekening.

Waarvan kwijting.

Oorsprong van de gelden

De koper heeft de prijs betaald met gelden afkomstig van rekening nummer * geopend zijn naam.

Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiend uit onderhavige akte zijn ten laste van comparanten sub 2.

Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

Collectieve schuldenregeling

Comparanten sub 2 verklaren geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend overeenkomstig de wet van 5 juli 1998.

Identiteit

De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

Burgerlijke staat

De instrumenterende ambtenaar bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats van comparanten sub 2 op zicht van hun identiteitskaart en bevestigt hun inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

Tegenstrijdige belangen

De instrumenterende ambtenaar vestigt er voor zover nodig de aandacht van de partijen op dat hun belangen in onderhavige akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

Waarvan akte.

Verleden te Dilbeek.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte tekenen alle comparanten samen met de instrumenterende ambtenaar."

Secretariaat

28. Vraagstelling openbare zitting

Toelichting

Artikel 19 van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad bepaalt dat raadsleden vragen kunnen stellen over gemeentelijke aangelegenheden, die niet op de agenda staan. In dit huishoudelijk reglement wordt bepaald dat beleidsvragen mondeling worden toegelicht en informatievragen schriftelijk. De antwoorden op de schriftelijke vragen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website: [Schriftelijke vraagstelling | Gemeente Dilbeek](#)

1. Vraag van raadslid Nele Groenweghe:

Vraagstelling betreffende verkeersbeleid centrum Dilbeek: Astridlaan-Kattebroekstraat.

De Kattebroekstraat is een veelgebruikte verbindingsweg (afrit 12; nieuwe Stichelgatwijk). De inwoners van het bovenste gedeelte (Moeremansplein tot kruispunt Putweidestraat) ondervinden enorme hinder van het doorgaande verkeer. De snelheid baart hen vooral zorgen. Ook de bewoners met fietsende kinderen van de zijstraten bovenaan (Astridlaan, Bloemendal) vinden de verkeerssituatie zeer onveilig voor de kinderen die naar de Dilbeekse scholen rijden. Enkele inwoners van de Kattebroekstraat zijn al een aantal jaren bezig met het overmaken van hun bezorgdheden aan de gemeente. Zij krijgen wel beleefde antwoorden op hun mails, maar het probleem wordt niet opgelost. Daarom stel ik de vraag of een verkeersdeskundige van gemeente Dilbeek met de bewoners zou willen samenzitten (bekijken mogelijkheid inrichten zone 30 en/of vertragende maatregelen, bijvoorbeeld van 2 naar 3 geschrante parkeerstroken overschakelen; herstel wegdek voor de nummers 4-6 en 8). Dit zou passen in het vooropgestelde participatieve beleid van de gemeente. Verder wil ik ook weten of dit gedeelte ook wordt aangepakt in het Masterplan Dilbeek-centrum (quid Moeremansplein?). Graag kreeg ik ook de resultaten van de tellingen die er werden gehouden in maart (dit laatste mag schriftelijk).

Schepen Véronique De Buyst antwoordt:

In het verleden werden verschillende meldingen en bezorgdheden overgemaakt, voornamelijk met betrekking tot de verkeersdruk en de gereden snelheden.

Naar aanleiding hiervan werden in de voorbije jaren meerdere maatregelen genomen. Deze gebeurden telkens op basis van advies van de politie en na plaatsbezoeken, waarbij werd nagegaan welke ingrepen haalbaar zijn. Er werden snelheidsremmende maatregelen ingevoerd, zoals het plaatsen van bloembakken en het aanleggen van parkeervakken.

Uit de praktijk blijkt dat deze ingrepen niet door alle bewoners op dezelfde manier worden ervaren. Maatregelen die voor de ene bewoner een verbetering is, is dit voor een andere dan weer niet. Dit heeft geleid tot bijkomende en soms tegenstrijdige vragen tot aanpassing, waardoor het tot op heden moeilijk blijft om tot een breed gedragen en definitieve oplossing te komen.

Om tot een beter afgestemde aanpak te komen, werd aan de betrokken bewoners gevraagd om hun bezorgdheden te bundelen en gezamenlijk over te maken aan de gemeente. Tot op heden werd deze niet bezorgd.

Intussen wordt er gewerkt aan een structurele en duurzame oplossing voor de Kattebroekstraat.

Binnen het Masterplan Dilbeek-centrum wordt het kruispunt van de Astridlaan, Kattebroekstraat en Bloemendal meegenomen.

De resultaten van de verkeerstellingen worden schriftelijk bezorgd.

2. Vraag van raadslid Brigitte Gins:

Reeds eerder werd de problematiek van het Franstalig taalgebruik op en rond de voetbalvelden binnen onze Vlaamse gemeente Dilbeek aangekaart.

In dit verband verwijs ik expliciet naar de gemeenteraad van 21 oktober 2025, waarin deze problematiek reeds uitvoerig werd aangekaart en waarbij gevraagd werd om de nodige maatregelen te nemen.

Ondertussen is er nog geen verbetering vastgesteld.

Daarom wens ik aan de bevoegde schepen van Sport volgende vragen te stellen:

- Werden er sinds de melding van 21 oktober effectief maatregelen genomen inzake het gebruik van het Nederlands op de voetbalvelden en binnen de betrokken sportverenigingen?
- Welke gevolgen of sancties zullen volgen indien blijkt dat de overtredingen blijven aanhouden? En op welke termijn?
- Kan de gemeentelijke erkenning, subsidiering of het gebruik van gemeentelijke infrastructuur worden ingetrokken of beperkt wanneer verenigingen systematisch weigeren het Nederlands karakter van Dilbeek te respecteren?
- Op welke manier zal het gemeentebestuur de naleving van deze regels in de toekomst controleren en handhaven?

Schepen Alexis Rons antwoordt:

Ik wil toch eerst even opmerken dat ik, en ik houd het nu even bij sport, in elke vereniging Frans of andere talen hoor. Dat kan je niet tegenhouden, zeker niet rond het veld.

Waar ik het wel volledig mee eens ben, is dat de werking dus trainingen, communicatie en noem maar op, in het Nederlands gebeurt. Dit zijn oefenkansen Nederlands, zeker voor jeugd die een anderstalige opvoeding geniet en waarvan sommigen moeilijkheden op school ondervinden.

Ik vind het dus belangrijk dat we hierop toezien, zonder daarbij al te veel bepaalde verenigingen te viseren. Overal waar ik kom en ik het opmerk, spreek ik de club erop aan.

Wat de doelbewuste vereniging betreft: ik ben het voorbije jaar meermaals met de club in gesprek gegaan, via mail, berichten, telefoon of gewoon ter plaatse. Zelf heb ik namelijk ook vaststellingen kunnen doen. Ze doen hun best en er wordt meer op gelet, maar effectief, het resultaat is voorlopig onvoldoende zichtbaar.

Zoals je misschien enkele weken geleden in het collegeverslag hebt gezien, zal het voortaan niet bij een gesprek of opmerking blijven, maar zal er strenger op toegezien worden. De club ontving inmiddels een brief met de vraag om binnen één maand een concreet en volledig stappenplan voor te leggen.

Eind vorig jaar ontvingen ze een projectsubsidie van € 1.500 voor taallessen Nederlands voor anderstalige voetballers. Door ziekte van de lesgever werd dit niet uitgevoerd, maar we verwachten nu wel concrete stappen. Anders dient de projectsubsidie terugbetaald te worden. Bovendien verwachten we dat ze deelnemen aan het traject Oefenkansen Nederlands. Dit project zal worden uitgewerkt door een tijdelijke projectmedewerker, waarvoor de aanwervingsprocedure momenteel loopt en waarvan de opstart voorzien is in augustus 2026.

De sportseizoenen lopen nu ten einde, dus de evaluatie en steekproefgewijze controles zullen plaatsvinden aan het begin van het volgende seizoen, meer bepaald van 1 september tot en met 15 december 2026.

Blijkt hieruit dat er onvoldoende vooruitgang geboekt is, dan zal het college overgaan tot het tijdelijk schorsen of volledig schrappen van de erkenning, met als gevolg dat de club geen voordelen meer geniet, zoals het voordelig huren van zalen en terreinen en het ontvangen van subsidies.

Ik hoop echter dat het niet zo ver hoeft te komen en dat we constructief kunnen blijven samenwerken, zodat jongeren (en ouderen) zich blijven integreren en niet afhaken, waardoor we hen zouden verliezen in de oefenkansen Nederlands.

BESLOTEN ZITTING

Secretariaat

29. Verslag besloten zitting gemeenteraad 28.04.2026
