

In het jaar **tweeduizend vierentwintig, op dertig september.**

Voor ons, Meester **Filip QUIPOR**, notaris met standplaats te Wetteren.

Zijn verschenen:

“...”

Hierna "de verkavelaars" of "comparanten" genoemd.

De verkavelaars hebben mij, ondergetekende notaris, verzocht overeenkomstig de artikelen 4.2.16, §1 en 5.2.3, §1 van de Vlaamse Codex RO, de verkavelingsakte op te maken van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkavelaars verklaren eigenaars te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

Beschrijving van de onroerende goederen

GEMEENTE ERPE-MERE achtste afdeling/Erondegem

a)Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat en Ganzendries, ter plaatse genaamd "T Hemelsveld", gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 0913G4 P0000, met een oppervlakte van honderd vijftig (150) vierkante meter.

b)Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat en Ganzendries, gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 0916G P0000, met een oppervlakte van zevenhonderd en twee (702) vierkante meter.

c)Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat, gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 0913Y4 P0000, met een oppervlakte van vierentachtig (84) vierkante meter.

d)Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat, gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 0916F P0000, met een oppervlakte van tweehonderd en vijf (205) vierkante meter.

e)Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat, gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 0916C P0000, met een oppervlakte van vijftig (50) vierkante meter.

f)Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat, gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 0913W4 P0000, met een oppervlakte van zesendertig (36) vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

“...”

VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaars verklaren dat betreffende de voorschreven onroerende goederen een verkavelingsplan werd opgemaakt door Tom Barbé, landmeter – expert, kantoor houdende te 9820 Merelbeke, Bergbosstraat 172, op 09 juli 2018 en dat betreffende zelfde onroerende goederen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd goedgekeurd en afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Erpe-Mere op 03 december 2019 (OMV_2018085336 en OMV2017_VK_NIEUW).

De verkavelaars verklaren overeenkomstig voormeld verkavelingsplan en overeenkomstig voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de hoger beschreven onroerende goederen te verdelen in volgende loten:

-LOT 1, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te Erpe-Mere achtste afdeling/Erondegem, aan de Bloemenstraat en de Ganzendries, gekadastraerd onder sectie B, perceelnummer 913G4 P0000 en deel van de perceelnummers 916F P0000 en 916G P0000, met een oppervlakte volgens het hierna vermeld opmetingsplan van zeshonderd drieëntachtig komma zesendertig (683,36) vierkante meter.

PERCEEL ID: 41015 B 966 A P0000

-**LOT 2**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te Erpe-Mere achtste afdeling/Erondegem, aan de Bloemenstraat, gekadastreerd onder sectie B, perceelnummer 916C P0000 en deel van de perceelnummers 916F P0000 en 916G P0000, met een oppervlakte volgens het hierna vermeld opmetingsplan van driehonderd éénenveertig komma achtendertig (341,38) vierkante meter.

PERCEEL ID: 41015 B 966 B P0000

-**LOT 3**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te Erpe-Mere achtste afdeling/Erondegem, aan de Bloemenstraat, gekadastreerd onder sectie B, perceelnummers 913W4 P0000 en 913Y4 P0000 en deel van het perceelnummer 916G P0000, met een oppervlakte volgens het hierna vermeld opmetingsplan van driehonderd tweeëntachtig komma drieënvijftig (382,53) vierkante meter.

PERCEEL ID: 41015 B 966 C P0000

Opmetingsplan

Zoals voormelde loten voorkomen op het opmetingsplan opgemaakt door Gunther Ermens, landmeter-expert, kantoor houdende te 9230 Wetteren, Massemsesteenweg 1 - 3, op 11 januari 2023.

Dit opmetingsplan is geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 41015/10112 en is sindsdien niet gewijzigd.

Het opmetingsplan zal, na ondertekening “ne varietur” door de comparanten en ons, notaris, aan deze akte gehecht blijven, doch zal noch worden geregistreerd, noch ter overschrijving worden aangeboden op het Kantoor Rechtszekerheid. Comparanten verzoeken om toepassing van de artikelen 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek Registratierechten en 1, 4^e lid van de Hypotheekwet.

BIJLAGEN

De verkavelaars hebben aan ondergetekende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na “ne varietur” te zijn getekend door de verkavelaars en ondergetekende notaris:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden goedgekeurd en afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Erpe-Mere op 03 december 2019 (OMV_2018085336 en OMV2017_VK_NIEUW).

b) het verkavelingsplan bestaande toestand.

c) het attest afgeleverd op 28 mei 2024 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere in toepassing van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex RO.

d) het voormeld opmetingsplan.

Deze bijlagen zullen niet worden overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid, behoudens de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, het verkavelingsplan en het verkoopbaarheidsattest.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden betreffende het hoger beschreven onroerend goed afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Erpe-Mere op 03 december 2019 (OMV_2018085336 en OMV2017_VK_NIEUW), werd afgegeven onder volgende voorwaarden:

“-Het advies van de nutsmaatschappijen Farys, Fluvius, Proximus en Telenet is bindend.

-De loten kunnen slechts worden vervreemd nadat alle lasten en voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen m.b.t. het verkoopbaarheidsattest zijn vol-

daan. Bijzondere aandacht wordt hierbij gevestigd op de in de akte op te nemen erfdienstbaarheidszone ten voordele van Farys.

-De loten zijn bestemd voor ééngesinswoningen, type halfopen bebouwing (loten 2 en 3) en type open bebouwing (lot 1). Na samenvoeging kan op de loten 2 en 3 ook één woning type open bebouwing worden gerealiseerd.

-Bij het lot 1 moet de erfdienstbaarheidszone van Farys ten allen tijde worden vrij gehouden van bebouwing e.a. (zie advies Farys).

-De woonfunctie van de boven vermelde woningen kan worden aangevuld met zorgwonen en/of een beperkte ruimte voor andere functies - zoals handel, diensten en kantoren - voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. De maximale vloeroppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.

-De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3m breed.

-Het peil van de gelijkvloerse vertrekken ligt maximaal 0,35 meter boven het peil van de voorliggende weg en/of van het omliggende maaiveld. In elk geval dient de hellingsgraad van de eventuele opritten zodanig te worden gekozen dat deze kunnen aansluiten op een voetpadzone waarvan de hellingsgraad maximaal 2% zal bedragen.

-Beperkte reliëfwijzigingen ter realisatie van de woning en aanhorigheden zijn toegelaten. In elk geval dient bij eventuele reliëfwijzigingen over een strook van minimaal 1 meter - gemeten vanaf de verschillende perceelsgrenzen - te worden aangesloten op het peil van de aanpalende percelen. Deze reliëfwijzigingen zullen bij de concrete aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van deze woningen en/of aanhorigheden moeten gedetailleerd en verantwoord worden.

-Bouwhoogte:

o Woningen type halfopen bebouwing : de hoogte, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt minimaal 5.5m en maximaal 6m.

o Woning type open bebouwing (lot 1 of na samenvoeging van loten 2 en 3): de maximaal toegelaten hoogte voor woningen type halfopen bebouwing moet worden gerespecteerd. Hierbinnen zijn alle variaties op hoogte en dakvorm toegelaten.

-Bouwdiepte:

o De bouwdiepte van de woningen wordt beperkt tot maximaal 16m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

o Voor de woning type open bebouwing geldt deze bouwdiepte vanaf de bouwlijn langs de weg Ganzendries.

-Dakvorm:

o De woningen worden afgewerkt door een zadeldak met hellende dakvlakken gelegen tussen 30° en 45°, waarbij de delen van het gelijkvloers die zich niet onder het zadeldak bevinden worden afgewerkt door een plat dak of licht hellend dak met een hoogte van maximaal 3,3 meter. Dit plat dak mag niet worden ingericht als terras.

o Bij een gezamenlijk ontwerp voor woningen op loten 2 en 3, of voor de realisatie van slechts één woning op de samengevoegde loten, en voor de woning op het lot 1, kan worden afgeweken van dit dakgabarit, waarbij het gekozen daktype zich bevindt binnen het maximaal toegelaten dakvolume.

o Beperkte dakuitbouwen worden toegestaan met een maximum van 1/2 van de gevelbreedte en op minstens 1m van de zijgevels verwijderd. Dakvlakvensters worden altijd toegestaan. Zonnepanelen en/of zonneboilers op de bedaking worden eveneens toegelaten. De zonnepanelen dienen evenwijdig met het dakvlak te worden gelegd en nauwelijks verwijderd in afstand van het dakvlak.

- De aan elkaar palende woningen zullen ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabarit opgericht worden wat (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en dakhelling van het voorste dakvlak betreft met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. De eerste ingediende aanvraag voor het oprichten van een woning is hierbij bepalend en/of toonaangevend.**
- De gevels en daken van de woningen dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.**
- Afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld zijn verboden.**
- Een eventuele garage wordt geïntegreerd in de woning.**
- Per lot kan één tuinhuis/bergplaats/poolhouse met een maximale oppervlakte van 20m², een maximale hoogte van 3 meter, worden opgericht in de tuinzone achter de woning op minstens 1 meter van de verschillende perceelsgrenzen. Voor lot 1 kan dit niet in de 4m brede zone tussen de woning en de rooilijn van de Bloemenstraat.**
- Bij elk lot kan er een carport worden voorzien in de bouwvrije zijdelingse strook, op minstens 6m achter de voorbouwlijn. De maximale oppervlakte van de constructie bedraagt 30m² en moet worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3.3m. Wanneer deze carport wordt gecombineerd met de toegelaten tuin berging dan is deze gecombineerde constructie maximaal 40m² groot. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minstens 1 m tenzij er een akkoord aanwezig is van de aanpalende eigenaar.**
- In de tuinzone is een zwembad toegelaten tot maximum 30m², ingeplant op minstens 1m van de aanpalende perceelsgrenzen.**
- De perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel door een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 meter die bestaat uit palen en draad of draadgaas. Een straat- en voortuinafsluiting zal maximaal 1 meter hoog zijn en mag maar worden aangelegd nadat het gemeentebestuur deze rooilijn ter plaatse heeft aangeduid.**
- De voortuinzone kan maximaal voor de helft worden verhard maar enkel in waterdoorlatende verharding. Het niet-verharde deel van de voortuin wordt ingericht als tuin en beplant.**
- Terrassen in de achtertuintzone hebben een (gezamenlijke) maximale oppervlakte van 30m² per lot.”**

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De verkavelingsvoorschriften maken deel uit van het voormeld verkavelingsplan en vormen samen met de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden één geheel en zijn gehecht aan huidige akte. Deze verkavelingsvoorschriften gelden voor zover zij niet gewijzigd en/of aangevuld zijn door de hoger vermelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de verkavelingsvoorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging (bijstelling) van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex RO of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de wijziging (bijstelling) van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

BIJKOMENDE VOORWAARDEN

Naast de hiervoor vermelde verkavelingsvoorschriften en naast de hiervoor vermelde voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zullen de eigenaars en titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling (hierna ook genoemd de verkrijgers van een lot van de verkaveling) ook volgende bijzondere voorwaarden en voorschriften, voor zover van toepassing, moeten eerbiedigen en naleven, die worden opgelegd door de verkavelaars:

1)De aanduidingen op het verkavelingsplan van de breedte, diepte en oppervlakte van de verschillende loten van de verkaveling zijn slechts benaderend. Er wordt dienaangaande dan ook geen enkele waarborg verleend door de verkavelaars. Foute maten en oppervlakten op het verkavelingsplan kunnen geen aanleiding geven tot nietigverklaring van de vervreemding of tot aanpassing van de prijs of van de voorwaarden, ook al overtreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte één twintigste.

Een proces-verbaal van opmeting werd opgemaakt door de hoger vermelde landmeter, waarbij de juiste oppervlakte werd vastgesteld van elk lot van de verkaveling.

De eventuele verschillen tussen de oppervlakte en maten volgens het verkavelingsplan en volgens het proces-verbaal van opmeting zullen niet als een wijziging (bijstelling) van de verkaveling aangezien worden en zullen dus geen aanleiding geven tot de aanvraag van een wijziging (bijstelling) van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of tot het opmaken van een akte van wijziging (bijstelling) van de verkaveling.

2)De afsluitingen tussen de loten onderling mogen op de scheidingslijn tussen de loten worden geplaatst.

Wanneer de eigendom van een lot van de verkaveling is overgedragen of daarop een zakelijk recht of persoonlijk recht is toegekend, zal de verkrijger verplicht zijn om zijn lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De verkrijger zal verplicht zijn om aan de eigenaar of titularis van het zakelijk of persoonlijk recht betreffende het aanpalend lot de helft van de kostprijs van de reeds bestaande afsluitingen op de scheidingslijn te betalen. De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen de verkavelaars echter niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van de plaatsing, de herstelling en het onderhoud van de afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel en een perceel dat nog toebehoort aan de verkavelaars.

3)De private aansluitingen op de nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars of titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende het aan te sluiten lot van de verkaveling. Dit geldt onder meer voor de aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk en het gasnetwerk.

4)In de ondergrond van de verschillende loten van de verkaveling, in het bijzonder in de voortuinstrook, kunnen er zich leidingen en kanalisaties bevinden die dienstig zijn voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, enzovoort. De aanwezigheid van deze leidingen en kanalisaties in de ondergrond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten voordele van alle loten van de verkaveling. De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot zullen daarvoor geen enkele vergoeding van schade kunnen vorderen en zullen te allen tijde de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervanging van de leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen moeten aanvaarden, met alle desgevallend daarvoor noodzakelijke materialen en voertuigen. In het algemeen zullen de verkrijgers van een lot van de verkaveling toegang moeten verlenen op hun perceel aan de afgevaardigden en werknemers van de verschillende nutsvoor-

zieningsmaatschappijen voor de aanleg, het nazicht, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen.

De inplanting van een elektriciteitscabine of andere installaties en leidingen voor de nutsvoorzieningen kan niet als een wijziging (bijstelling) van de verkaveling worden beschouwd.

De inplanting van een elektriciteitscabine op een lot van de verkaveling is enkel mogelijk mits het uitdrukkelijk akkoord van de verkrijger van het lot van de verkaveling.

De loten zullen worden verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden. De verkrijgers van een lot van de verkaveling mogen op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkavelaars.

De verkavelaars verklaren:

-dat de loten voor zover zij weten met geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden bevoorreed of bezwaard zijn, behoudens de erfdienstbaarheden opgenomen in de akte verleden voor ondergetekende notaris op 09 april 2024, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Dendermonde 1 onder referte 54-T-30/04/2024-03497 en waarvan de inhoud gedeeltelijk letterlijk luidt als volgt:

“...
”

Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE ERPE-MERE achtste afdeling/Erondegem

a) Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat en Ganzendries, ter plaatse genaamd “T Hemelsveld”, gekadastreerd onder sectie B, perceelnummer 0913G4 P0000, met een oppervlakte van honderd vijftig (150) vierkante meter.

b) Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat en Ganzendries, gekadastreerd onder sectie B, perceelnummer 0916G P0000, met een oppervlakte van zevenhonderd en twee (702) vierkante meter.

c) Een perceel grond gelegen aan de Bloemenstraat, gekadastreerd onder sectie B, perceelnummer 0913Y4 P0000, met een oppervlakte van vierentachtig (84) vierkante meter.

...
”

PARTIJEN ENDERZIJD EN ANDERZIJD ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De strook grond, zoals gearceerd op het hierna vermeld proces-verbaal van meting, wordt belast:

-met een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid in het voordeel van Farys of haar rechtsoptvolgers voor het herstellen, vervangen en onderhouden van een in voormelde strook aangelegde riolering en aanhorigheden (deksels, kasten, brandkranen,...), zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en de goede werking ervan;

-alsook met een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid van toegang en doorgang voor personeel van Farys of haar rechtsoptvolgers, alsook de door Farys of haar rechtsoptvolgers aangestelde partijen, voor onderhoud, nazicht en uitvoering van herstellingswerken met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

De toegang en doorgang moet permanent en zonder de minste hinder mogelijk zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden. Deze geldt voor de personeelsleden, aannemers en/of onderaannemers die werken voor Farys en voor al het benodigd materiaal en vervoersmiddelen. De toegang tot het perceel moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. Toegang via elektrische poorten, toegangscodes, badges, enz. is dan ook niet toegestaan.

De ligging van de strook grond en de breedte ervan werd in onderling overleg met de verkavelaars en Farys vastgesteld. Het bijgevoegde plan werd opgesteld door een beëdigd landmeter aangesteld door de verkavelaars. De kosten voor de opmaak van dit opmetingsplan worden gedragen door de verkavelaars.

De eigenaars verklaren dat het betrokken (deel van het) perceel niet het voorwerp uitmaakt van een pacht-, een huur- of een gebruiksovereenkomst.

Binnen deze zone van erfdienstbaarheden mag niet overgegaan worden tot:

-het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.

-het wijzigen van het maaiveldniveau.

-het opstapelen van goederen of materiaal.

-het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen.

-het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen.

-het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).

-het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.

-uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.

Farys heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid het recht na voorafgaande ingebrekestelling bij aangetekend schrijven om de plaats in haar vroegere toestand te herstellen op kosten van de overtreders onverminderd de schadevergoedingen waartoe deze overtredingen aanleiding zouden kunnen geven.

De bedekking boven bedoelde erfdienstbaarheidszone moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden op kosten van de eigenaar. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan en de kosten ten gevolge van een eventuele herstelling hiervan zullen evenmin worden gedragen door Farys of haar rechtsopvolgers.

De eigenaar zal dulden dat toestellen met gelijkgrondse deksels in deze strook worden geplaatst indien Farys of haar rechtsopvolgers dit noodzakelijk achten.

Uitgegraven grond blijft ter plaatse op het perceel of wordt indien nodig afgevoerd door of op kosten van de eigenaar.

De eigenaar verklaart met betrekking tot de goederen waarop de erfdienstbaarheden gevestigd worden, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan Farys of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepaling of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

In de nabijheid van voormelde erfdienstbaarheden mogen er geen mazouttanks of gelijkaardige hinderlijke inrichtingen geplaatst worden, dit om enerzijds het plaatsen, herstellen, en vervangen van de ondergrondse infrastructuur van Farys niet te belemmeren en anderzijds om bezoedeling te voorkomen.

Aan deze erfdienstbaarheid is een "accessoir recht van opstal" gekoppeld welke niet beperkt blijft in de tijd maar als accessorium van de erfdienstbaarheid eeuwigdurend zal zijn.

De leidingen en toebehoren blijven ingevolge voormeld accessoir recht van opstal in volle eigendom aan Farys of haar rechtsopvolgers toebehoren. Dit accessoir recht van opstal is als accessorium van de hoofdovereenkomst eveneens kosteloos bedongen.

Onderhavige erfdienstbaarheid zal voortduren ingeval Farys haar uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.

De eigenaar verbindt zich jegens Farys, die dit aanvaardt, de in deze akte van toepassing verklaarde bepalingen bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het perceel, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het perceel, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen woordelijk in de notariële akte op te nemen.

Voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd om reden van openbaar nut.

De bouwheer en zijn rechtsopvolgers moeten ervoor instaan dat alle toestellen, brandkranen en/of merktekens, zichtbaar, bereikbaar en in stand gehouden worden.

PROCES-VERBAAL VAN METING

Zoals de strook grond gearceerd staat op het proces-verbaal van meting opgemaakt op 11 januari 2023 door Gunther Ermens, beëdigd landmeter-expert, te 9230 Wetteren, Massemeesteenweg 1-3.

Dit proces-verbaal van meting is geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 41015-10112 en is sindsdien niet gewijzigd.

Dit proces-verbaal van meting zal, na ondertekening "ne varietur" door de partijen en ons, notaris, aan deze akte gehecht blijven ..."

5)De verkrijger van een lot van de verkaveling zal zelf en op zijn kosten moeten instaan voor de aanleg van een oprit en/of een toegang tot zijn lot. De aanleg van de oprit en/of de toegang zal moeten gebeuren volgens de voorschriften opgelegd door de overheid.

6)De verkavelaars zullen niet tussenkomen in de kosten van aanleg van voetpaden of in enige andere kost betreffende de aanleg, het onderhoud, de herstelling van de voetpadstroken.

7)Eventuele kosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteitspalen of openbare verlichtingspalen die zich bevinden voor een bepaald lot van de verkaveling zullen niet ten laste vallen van de verkavelaars, doch wel van de verkrijger van het desbetreffende lot waarvoor zich een dergelijke paal bevindt.

8)De verkavelaars verklaren de aard van de grond en de ondergrond niet te hebben onderzocht. De percelen bouwgrond zullen bijgevolg vervreemd worden zonder enige waarborg wat de aard en de draagkracht van de grond en de ondergrond betreft. De percelen bouwgrond zullen vervreemd worden met alle zelfs verborgen gebreken van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van een lot van de verkaveling zullen dienaangaande dan ook geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaars.

9)De verkrijger van een lot van de verkaveling moet zijn onbebouwd perceel net en onkruidvrij houden.

10)Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de verkrijger van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem aangestelde personen. Op de weg mogen geen werken worden uitgevoerd, zoals het vervaardigen van mortel en het storten van zand, stenen of andere materialen.

11)Indien de verkrijger van een lot van de verkaveling de grond voortkomende van door hem uitgevoerde uitgravingen niet gebruikt op zijn perceel, zal hij zelf en op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van de grond overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen. De overtollige grond mag in geen geval worden gestort of achtergelaten op de andere loten van de verkaveling, evenmin als op de weg. Dezelfde principes gelden voor afval.

ATTEST OPGEMAAKT IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.2.16 VAN DE VLAAMSE CODEX RO

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere werd op 28 mei 2024 het verkoopbaarheidsattest afgeleverd opgelegd door artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex RO, waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest bepaalt letterlijk hetgeen volgt:

"Het verkoopbaarheidsattest wordt verleend.

De aandacht wordt gevestigd op de voorwaarden in de verkaveling en in het bijzonder volgende voorwaarden:

- het advies van de nutsmaatschappijen Farys, Fluvius, Proximus en Telenet is bindend.*
- De loten kunnen slechts worden vervreemd nadat alle lasten en voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen m.b.t. het verkoopbaarheidsattest zijn voldaan. Bijzondere*

aandacht wordt hierbij gevestigd op de in de akte op te nemen erfdienstbaarheidszone ten voordele van Farys.

•De loten zijn bestemd voor ééngezinswoningen, type halfopen bebouwing (loten 2 en 3) en type open bebouwing (lot 1). Na samenvoeging kan op de loten 2 en 3 ook één woning type open bebouwing worden gerealiseerd.

•Bij het lot 1 moet de erfdienstbaarheidszone van Farys ten allen tijde worden vrij gehouden van bebouwing e.a. (zie advies Farys).

VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd (bijgesteld). De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd (bijgesteld). Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

DECREET BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING

De verkavelaars verklaren dat er, voor zoveel hun bekend, op de bij deze verkavelde onroerende goederen geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verkavelaars verklaren eveneens dat zij geen kennis hebben van verontreiniging van de bodem van de bij deze verkavelde onroerende goederen die schade kan berokkenen aan de verkrijger(s) 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.

Betreffende de bij deze verkavelde onroerende goederen werden op **13 augustus 2020** bodemattesten afgeleverd, waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

“...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 opge maakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

...”

De verkavelaars verklaren dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden niet door de OVAM ambtshalve in kennis zijn gesteld van enige wijziging van deze attesten.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

AFSCHRIFT

De verkavelaars verklaren bij de eerste vervreemding van een lot van de verkaveling aan iedere eigenaar van een lot uit deze verkaveling een vrije kopie van deze verkavelingsakte te zullen bezorgen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen een ambtshalve inschrijving te nemen als gevolg van om het even welke bepaling bevat in onderhavige akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris waarmerkt de identiteit van voornoemde comparanten aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken.

De comparanten waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren met deze vermelding in te stemmen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van honderd (100,00) euro betaald op aangifte van ondergetekende notaris.

SLOTVERKLARING

De comparanten erkennen dat hen door ondergetekende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

WAARVAN AKTE, verleden te Wetteren op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing van deze akte en toelichting hebben de comparanten en wij notaris deze akte (met bijlagen) ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT