

2024/

06/02/2024

**STEDENBOUWKUNDIGE VERDELING
GRONDAFSTAND**

23-JM-750/001 (JM)

Eerste blad

Het jaar tweeduizend vierentwintig, op zes februari.
Voor ons, Meester Thomas DE PLECKER, notaris met standplaats te Dendermonde, die het ambt uitoefent in de besloten vennootschap "ActaMunda, geassocieerde notarissen", met zetel te Dendermonde, Sint-Christianastraat 17, in vervanging van diens ambtgenoot, Meester Henri VAN DEN BOSSCHE, notaris te Buggenhout, wettelijk belet.

ZIJN VERSCHENEN

(...)

Hierna samen ook genoemd "de verkavelaar(s)" of "de comparanten".

Welke comparanten verklaren bij deze akte van verdeling te willen opmaken, overeenkomstig artikel 5.2.3, paragraaf 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

I. GOEDKEURING-VERKAVELING.**Voorafgaandelijke uiteenzetting.**

De comparanten verklaren dat:

I. (...), namens de verkavelaar, betreffende het hierna beschreven goed een verkavelingsaanvraag heeft ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Buggenhout. Deze aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op vijftien september tweeduizend eenentwintig en ontvankelijk en volledig verklaard op zesentwintig oktober tweeduizend eenentwintig;

II. het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Buggenhout, op vijf april tweeduizend tweeëntwintig de omgevingsvergunning tot verkavelen "OMV_2021140990", met Gemeentelijk dossiernummer "V0930/1", heeft afgeleverd, betreffende het hierna beschreven onroerend goed, welke vergunning aan onderhavige akte gehecht blijft, als verder nader vermeld.

Beschrijving van het goed.**GEMEENTE BUGGENHOUT (Tweede Afdeling - Opdorp).**

Een perceel grond met alle aanhorigheden, gelegen te Buggenhout, aan de straat "Nieuwstad", gekend ten kadaster volgens titels sectie B, deel van nummer 0492/B en deel van nummer 478/K en volgens recent uittreksel uit de kadastrale



legger sectie B, nummers 0492/F P0000 en 0478/N P0000, met een totale oppervlakte volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger van tweeëndertig aren achtentwintig centiaren (32a 28ca) en volgens navermelde meting van tweeëndertig aren drieënvijftig centiaren (32a 53ca).

Plan en Meting.

Zoals voormeld perceel grond, is opgemeten en afgebeeld als de loten 1, 2 en 3 (telkens bouwgrond) en het lot W (bestemd voor openbaar domein), op het "proces-verbaal van meting en afpaling" opgemaakt door de Heer Jos EMMERECHESTS (LAN040408), gezworen landmeter-expert, te 1785 Merchtem, Kouter 99, op tien november tweeduizend drieëntwintig.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 42522/10174 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan 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 bevoegde kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De partijen vragen de toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek van Registratierechten en van artikel 1, 4^e lid van de Hypotheekwet.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

Advies van Stedenbouw en Stedenbouwkundige voorschriften.

De comparanten verklaren dat gezegde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, betreffende voormeld perceel grond, onder meer, letterlijk luidt als volgt:

"(...)

14. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen in zitting van **5 april 2022** tot de volgende beoordeling van het dossier.

Besluit

1. De aanvraag ingediend door (...) inzake **verkavelen van gronden in 3 loten en aanleggen van wegenis**, gelegen te Nieuwstad, 9255 Buggenhout te **VERGUNNEN**

2. De aanvraag omvat:

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

3. Volgende **voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:**

Stedenbouwkundige

voorwaarden:

- De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden gevolgd;
- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat aan alle (financiële) verplichtingen van de nutsmaatschappijen is voldaan;
- De adviezen, de opmerkingen en de voorwaarden van Polder Vliet- en Zielbeek moeten strikt worden gevolgd;
- Lot W wordt kosteloos aan de gemeente Buggenhout overgedragen. Alvorens de verkaveling uitvoerbaar is dient de akte betreffende de kosteloze grondafstand verleden te worden. Alle kosten van deze kosteloze grondafstand (notaris, schattingsverslag, opmetingsplan, etc.) zijn ten laste van de eigenaar;
- Vooraleer de twee knotwilgen te rooien en een heraanplant te voorzien op lot W moet de groenaanleg op lot W voorgelegd en besproken worden met de gemeentelijke groendienst. Na positief advies kan overgegaan worden tot de aanplant en kan na kosteloze grondafstand overgegaan worden tot de uitvoering van de verkaveling. Dit advies wordt bekomen via veerle.debuyser@buggenhout.be;
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast i.f.v. voormelde opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit leidt tot hierna opgenomen gecoördineerde voorschriften voor de verkaveling:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Voorafgaande beschouwingen: Voorwerp van de aanvraag

Het doen ontstaan van 3 loten bouwgrond (Loten 1, 2 en 3) allen bestemd voor de oprichting van een open gebouwde eengezinswoning

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De perceelsbreedte en vorm van het te verkavelen geheel laten, rekening houdend met zijn landelijke en stedenbouwkundige ligging, geen hogere bezettingsgraad toe. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd het aantal door de verkaveling bijkomend	Enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen worden toegelaten

gegenereerde woongelegenheden te beperken tot 3. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de totale vloeroppervlakte</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningbijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdvolume</p> <p>Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p>Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Voor wat betreft vrijstaande bijgebouwen is het verboden om er commerciële of professionele functies uit te oefenen (toegevoegd)</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN



2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW (EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt uit stedenbouwkundig oogpunt rekening houdend met de bestaande ligging en omgeving gekozen voor het bouwtype open bebouwing.	Open bebouwing waarbij de woningen worden ingeplant binnen de op het bestemmingsplan aangegeven maximale inplantingszone.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het verkavelingsplan in rood ingekleurde inplanting maakt de maximum grondbezetting uit.	<p>Maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt: 17.00m</p> <p>Maximum bouwdiepte op de verdieping: 12.00m</p> <p>Breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken: Minimum 3.5m (zie bestemmingsplan)</p> <p>Bouwlijn: zie bestemmingsplan</p> <p>Links van de bebouwing op lot 1 wordt een erfdienstbaarheidszone van 5 meter als bouwvrije strook gehanteerd (toegevoegd)</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit gabarit past in het omgevende straatbeeld	<p>GABARIT</p> <ul style="list-style-type: none">• Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (hoogte gemeten tussen bovenkant inkomdorpel en bovenkant goot of dakrand) bedraagt max. 6m20• De vloerplas der woningen wordt voorzien op: Lot 1: 9.65 m TAW Lot 2: 9.80 m TAW Lot 3: 9.90 m TAW

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de	GEVELMATERIALEN

Zesde blad

<i>verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</i>	<i>Vrij te kiezen. Er worden geen industriële gevelmaterialen toegestaan DAKVORM De hoofdvolumes van de woningen worden afgewerkt met een plat of hellend dak. De gelijkvloerse aanbouwen worden afgewerkt met een plat dak. DAKHELLING Tussen 0° & 45°</i>
---	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) aansluitend aan het hoofdgebouw

2.2.A. INPLANTING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De op het bestemmingsplan weergegeven inplantingszone der bijgebouwen maakt de maximum grondbezetting uit.</i>	<i>Cfr. de op het bestemmingsplan voorziene inplantingszones</i>

2.2.B. BOUWVOLUME

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,20 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</i>	<i>De bouwhoogte van de lagere aanbouwen bedraagt 3.20m (vloerplas tot bovenkant kroonlijst). Idem voor het gekoppeld bouwvolume</i>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Dit hoeft geen toelichting.</i>	<i>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</i>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.</i>	<i>Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</i>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE



3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen tot een minimum dienen beperkt.</i>	<i>Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Het grondpeil van de tuin, mag worden genormaliseerd naar de voorziene vloerpeilen (vloerpas - 0.15m) van de op te richten woning tot op een afstand van 0.5m van de zijdelingse grens en tot 10m achterde woning. Zie hoogtepeilen op het bestemmingsplan</i>

3.2. VERHARDINGEN (zie ook 2.3 hiervoor)

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</i>	<i>Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de voortuinstrook zijn de verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en garage.</i>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De grote oppervlakte van de tuinzones laat voor alle loten toe van een afzonderlijke bergplaats te voorzien; dit conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit van de vlaamse regering, laatst gewijzigd op 15.07.2016</i>	<i>Ingevolge hoofdstuk 2, Art. 2.1.11° vrijstellingsbesluit: De stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen: 11° Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Eventuele vrijstaande bijgebouwen zullen verplicht dienen te voldoen aan. - Min. achteruitbouwzone t.o.v. de voorbouwlijn: 20.00m. - Alle gevels in volwaardige baksteenmaterialen of gelijkwaardig;</i>

	<i>De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per lot, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.</i>
--	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>De voorgestelde tuinafsluitingen moeten voldoende privacy garanderen binnen de verkaveling.</i></p> <p><i>Voortuinafsluitingen mogen de zichtbaarheid niet hinderen.</i></p>	<p>AARD</p> <p><i>De straat en voortuinafsluitingen zullen max. 0.75m hoog zijn. Binnen de verkavelingen zullen de laterale grenzen kunnen worden afgesloten met een levende haag, al dan niet te plaatsen op de grens indien het een gemene haag betreft of met een stijlen en vlechtwerk, eventueel versterkt met maximum één betonplaat van 0.5m aan de grond.</i></p> <p>AFMETINGEN</p> <p><i>Hoogte tuinafsluitingen max. 1.8m</i></p>

4. SAMENVOEGING VAN LOTEN:

Niet van toepassing

(...) ”.

Ondergetekende notaris heeft de partijen kennis gegeven van de bepalingen van voormelde omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden de dato vijf april tweeduizend tweeëntwintig, welke hieraan gehecht blijft, om integraal deel uit te maken van onderhavige akte, zoals verder nader vermeld, en waarvan het besluit integraal wordt hernomen in onderhavige akte, om als authentiek te gelden.

Kosten afsluitingen.

De toekomstige verkrijgers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten der afsluitingen die zij oprichten op het door hen aangekochte goed en enig eigendom dat nog aan de verkavelaar zou toebehoren.

Lasten aan de verkaveling verbonden.

De toekomstige verkrijgers van de loten, zullen de metingskosten, de kosten van de verkavelingsakte en de kosten van de afpaling ten laste nemen, behoudens andersluidende overeenkomst dienaangaande. De overige leveringskosten blijven ten laste van de verkopers/verkavelaars.



Vrij van het recht van gespleten erf.

Noch de comparanten, noch de toekomstige verkrijgers van de loten, zullen ooit de bestemming van de eigenaar mogen invoeren om het bestaan of het behoud van erfdiensbaarheden te doen gelden, daar de loten overgedragen worden vrij van het recht van gespleten erf, onverminderd de verkavelingsvoorwaarden welke strikt dienen opgevolgd te worden.

II. VERDELING.

De verkavelaar verklaart dat het voormeld perceel grond met alle aanhorigheden, gelegen te 9255 Buggenhout (Opdorp), aan de straat "Nieuwstad", ingevolge onderhavige verkaveling, wordt verdeeld als volgt:

voor wat betreft het deel gelegen binnen de verkaveling, in drie (3) loten bouwgrond, telkens bestemd voor een ééngesinswoning in open bebouwing, meer bepaald de Loten 1, 2 en 3, zoals deze loten zijn afgebeeld en opgemeten, op voormeld "proces-verbaal van meting en afpaling" opgemaakt door de Heer Jos EMMERECHE (LAN040408), gezworen landmeter-expert, te 1785 Merchtem, Kouter 99, op tien november tweeduizend drieëntwintig, waarbij:

- lastens Lot 1, ingevolge de aldaar aanwezige waterloop, er een erfdiensbare zone / bouwvrije strook is van vijf (5) meter breed, zoals afgebeeld op voormeld "proces-verbaal van meting en afpaling"; en

voor wat betreft het deel uit de verkaveling gesloten, zijnde in één (enig) lot W, bestemd om kosteloos te worden afgestaan aan de Gemeente Buggenhout om in te lijven bij het openbaar domein, zoals afgebeeld op voormeld "proces-verbaal van meting en afpaling",

meer bepaald:

De loten 1, 2 en 3 allen deel uitmakende van de verkaveling.

GEMEENTE Buggenhout (Tweede afdeling - Opdorp).

Een perceel bouwgrond, zijnde **Lot 1**, afgebeeld in rode kleur op het hieraan gehecht metingsplan, bestemd voor de oprichting van een open bebouwing, gelegen te Buggenhout, aan de straat "Nieuwstad", belast met een erfdiensbare zone / bouwvrije strook van vijf (5) meter langs de waterloop, gekend ten kadaster volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, deel van nummer 0492/F P0000, **met gereserveerd perceelsidentificatienummer B 879**

A P0000, met een oppervlakte volgens meting van veertien aren één centiare (14a 01ca).

GEMEENTE Buggenhout (Tweede afdeling - Opdorp).

Een perceel bouwgrond, zijnde **Lot 2**, afgebeeld in blauwe kleur op het hieraan gehecht metingsplan, bestemd voor de oprichting van een open bebouwing, gelegen te Buggenhout, aan de straat "Nieuwstad", gekend ten kadaster volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, deel van nummer 0492/F P0000, met **gereserveerd perceelsidentificatienummer B 879 B P0000**, met een oppervlakte volgens meting van acht aren vijf centiaren (08a 05ca).

GEMEENTE Buggenhout (Tweede afdeling - Opdorp).

Een perceel bouwgrond, zijnde **Lot 3**, afgebeeld in rode kleur op het hieraan gehecht metingsplan, bestemd voor de oprichting van een open bebouwing, gelegen te Buggenhout, aan de straat "Nieuwstad", gekend ten kadaster volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, deel van nummer 0478/N P0000 en deel van nummer 0492/F P0000, met **gereserveerd perceelsidentificatienummer B 879 C P0000**, met een oppervlakte volgens meting van zeven aren zesenzeventig centiaren (07a 76ca).

Lot W uit de verkaveling gesloten.

GEMEENTE Buggenhout (Tweede afdeling - Opdorp).

Een perceel grond, zijnde **Lot W**, afgebeeld in gele kleur op het hieraan gehecht metingsplan, gelegen te Buggenhout, aan de straat "Nieuwstad", bestemd om te worden ingelijfd in het openbaar domein, gekend ten kadaster volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, deel van nummer 0478/N P0000 en deel van nummer 0492/F P0000, met **gereserveerd perceelsidentificatienummer B 879 D P0000**, met een oppervlakte volgens hieraan gehechte meting van twee aren eenenzeventig centiaren (02a 71ca).

Bijlagen.

Aan de tegenwoordige akte zullen gehecht blijven om er één geheel mee te vormen, ermee te worden geregistreerd na te zijn ondertekend "ne varietur" door de notaris en de comparanten, maar zonder ermee te worden overgeschreven:

1. de **omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden** die werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Buggenhout op vijf april tweeduizend tweeëntwintig, onder de refertes "OMV_2021140990" en "V0930/1", en
2. het **verkoopbaarheidsattest** opgemaakt door de Gemeente

Buggenhout de dato twee januari tweeduizend vierentwintig. Dit attest vermeldt, onder meer, letterlijk:
"(...) Van Farys kregen wij op 30/06/2022 een brief dat aan alle financiële verplichtingen voldaan werd.
Van Fluvius kregen wij op 04/08/2022 een brief dat aan alle financiële verplichtingen voldaan werd.
Er werden 3 bomen aangeplant, dit werd aangetoond a.d.h.v. foto's op 08/12/2023.
De opgelegde kosteloze grondafstand dient notarieel te worden verleden voor de akte stedenbouwkundige verdeling of uiterlijk te worden vervat in de akte stedenbouwkundige verdeling.

Nadat de kosteloze grondafstand notarieel werd vastgesteld kunnen de kavels vervreemd worden. (...)"

II. Aan de tegenwoordige akte zal eveneens **voormeld metingsplan** gehecht blijven, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de notaris en de comparanten, om er één geheel mee te vormen, maar zonder ermee te worden geregistreerd en zonder ermee te worden overgeschreven, als voormeld.

Wijziging-Vervreemding.

De comparanten verklaren dat voormelde verkaveling niet werd gewijzigd en dat geen der loten tot op heden werd vervreemd.

III. VERHURING - PACT.

De comparanten verklaren dat voormeld perceel grond, niet het voorwerp uitmaakt van enige huur- of pachtovereenkomst.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

URBANISTISCHE VOORSCHRIFTEN EN VERKLARINGEN.

1) De verkavelaars zullen zich moeten richten naar alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften die de bestemming van het goed bepalen en het met administratieve erfdiensbaarden bezwaren.

2) De verkavelaars verklaren dat voor voormeld goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning, noch een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd en dat het ook geen deel uitmaakt van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zodat

geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, met uitzondering van de hierna vermelde omgevingsvergunning tot verkavelen.

De verkavelaars verklaren verder dat voormelde Loten "1, 2 en 3" deel uitmaken van de voormelde verkaveling en dat lot "W" uit de verkaveling wordt uitgesloten.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de vereiste vergunning niet is verkregen.

3) Stedenbouwkundige inlichtingen - Stedenbouwkundig uittreksel

De stedenbouwkundige inlichtingen werden aangevraagd voor het goed voorwerp van onderhavige akte. Een kopie van het antwoord van de Gemeente Buggenhout, de dato zestien november tweeduizend drieëntwintig, met referte:

- "VIP-00092561" voor perceelnummer 0492/F P0000; en
- "VIP-00092562" voor perceelnummer 0478/N P0000,

werd aan de verkavelaars overhandigd, hetgeen door deze laatsten wordt erkend.

Het stedenbouwkundig uittreksel werd eveneens aangevraagd voor het goed voorwerp van onderhavige akte. Een kopie van dit stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Gemeente Buggenhout, de dato zestien november tweeduizend drieëntwintig, met referte

- "VIP-00092561" voor perceelnummer 0492/F P0000; en
- "VIP-00092562" voor perceelnummer 0478/N P0000,

werd aan de verkavelaars overhandigd, hetgeen door deze laatsten wordt erkend.

4) De instrumenterende notaris verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat uit de voorgelegde documenten en volgens verklaring van de verkavelaars blijkt dat:

a. voor het hierbij verkavelde goed geen vergunningen werden uitgereikt, met uitzondering van de verkaveling;

b. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hierbij verkavelde goed "woongebieden met landelijk karakter" en "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is volgens het Gewestplan "Dendermonde" (goedgekeurd bij Koninklijk besluit de dato zeven november negentienhonderd achtenzeventig);

c. uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van

de verkavelaars blijkt dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d. er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e. voor het eigendom onderhavige verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden deels van toepassing is (niet voor Lot W, uit de verkaveling gesloten);

f. er op het verkavelde onroerend goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit van toepassing is zoals bedoeld in de artikelen 28 tot en met 36 van het decreet van vijftwintig april tweeduizend veertien betreffende de complexe projecten;

g. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" (WORG). De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkavelaars bieden geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

5) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkavelaars verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud en draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

6) De verkavelaars verklaren dat hen tot op heden geen stedenbouwkundige voorschriften betekend werden noch een onteigening(-sontwerp), behoudens de stedenbouwkundige voorschriften uiteengezet in de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en het uittreksel.

Zij verklaren verder dat het goed voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten, niet door de rooilijn getroffen is.

7) De verkavelaars verklaren voor alle vergunningsplichtige werken die zij gebeurlijk hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen en deze te hebben gerespecteerd. Zij verklaren bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór zij eigenaar waren.

**RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - AFGEBAKEND
OVERSTROMINGSGEBIED - AFGEBAKENDE OEVERZONE.**

Ondergetekende notaris verklaart, op basis van de informatie bekomen bij de raadpleging van www.waterinfo.be/informatieplicht de dato vijftien november januari tweeduizend drieëntwintig en van www.geopunt.be de dato vijftien november tweeduizend drieëntwintig, dat voormeld goed:

- **gelegen** is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied noch in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen (federale regelgeving); en
- **niet** gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (doorkruist door rivier maar geen sporen van overstroombaarheid),

en bovendien zelfde goed volgende scores behaalt:

Voor wat betreft perceelnummer 0492/F P0000:

- P(erceel): **score D** ("middelgrote kans op overstromingen"); en
- G(ebouw): **ONBEKEND**

Voor wat betreft perceelnummer 0478/N P0000:

- P(erceel): **score B** ("kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering"); en
- G(ebouw): **ONBEKEND**

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

1) De comparanten verklaren dat er op voormeld perceel grond, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2) De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormeld goed en die werden afgeleverd door de OVAM op twintig november tweeduizend drieëntwintig. De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens onder meer letterlijk als volgt:

"(...) 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 risicogrand 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.

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 <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. (...)”

3) De comparanten verklaren met betrekking tot het goed voorwerp van onderhavige akte zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan verkrijgers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, onverminderd eventuele no-regret maatregelen.

4) Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris in overeenstemming met artikel 117 van het Bodemdecreet dat de bepalingen van dit Decreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

ONROEREND ERFGOED – BOS.

1) De comparanten verklaren dat voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2) Partijen verklaren dat de ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig. De comparanten verklaren dat voormeld goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM) .

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be de dato vijftien december tweeduizend drieëntwintig blijkt dat de verkochte goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, met uitzondering van infrastructuur Elia.

Bij schrijven van vijftien december tweeduizend drieëntwintig met referte "242510" heeft Elia echter meegedeeld dat op vermeld adres geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is. De verkavelaars verklaren hiervan een kopij te hebben ontvangen.

Onverminderd het voormelde worden de comparanten erop gewezen dat als het perceel zich bevindt in de onmiddellijke nabijheid van hoogspanningslijnen volgende veiligheidsvoorschriften gelden:

"(...) Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd. Er dient rekening gehouden te

worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren(...)”.

De comparanten worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover nog van toepassing en betrekking hebbende op het verkochte goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

STOOKOLIETANK.

De comparanten verklaren dat er zich in/op voormeld perceel grond geen stookolietank bevindt.

V. KOSTELOZE GRONDAFSTAND.

(...)

VI. VOLMACHT TOT VERKOOP.

De verkavelaars verklaren ieder afzonderlijk de hierna aangeduide lasthebbers aan te stellen, ieder met volheid van bevoegdheid om ieder afzonderlijk op te treden en recht van indeplaatsstelling:

(...)

Aan wie zij volmacht geven om in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voormelde percelen grond (loten verkaveling), in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Hen te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om

welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. Van de kopers alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

VII. ONTSLAG.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door partijen uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

VIII. DIVERSE FISCALE VERKLARINGEN.

1) Kosteloze Registratie (enkel voor wat betreft de kosteloze grondafstand).

De overneemster verzoekt, voor wat betreft de kosteloze grondafstand, om toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, en verklaart te voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van voormeld artikel en dat onderhavige overeenkomst geschiedt ten algemenen nutte.

2) Recht op geschriften.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van eenentwintig december tweeduizend en zes met betrekking tot de met zegel gelijkgestelde taksen bevestigen wij notaris dat het verschuldigde recht op geschriften van honderd Euro (100,00-EUR) voldaan werd.

IX. SLOTVERKLARINGEN.

1) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteitsgegevens en het domicilie van de comparanten en partijen natuurlijke personen, voor wat betreft de comparanten, te hebben nagegaan en, voor wat betreft de partijen natuurlijke personen, te certifiëren overeenkomstig de wet.

2) Comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals onder andere faillissement, voorlopig bewind, collectieve schuldenregeling of beslag.

3) De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht van de partijen moet vestigen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten verklaren dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

4) De partijen zijn door ondergetekende notaris erop gewezen dat een digitaal afschrift van deze akte kan geraadpleegd worden via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> of via www.naban.be aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe. De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be. Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via www.notaris.be).

WAARVAN AKTE

Verleden te Buggenhout, Affligem 28, ter studie van Meester Henri Van den Bossche, notaris te Buggenhout op datum als

voormeld.

En na integrale voorlezing en toelichting door ons Notaris Meester Thomas De Plecker, geassocieerd notaris te Dendermonde, hebben de comparanten deze getekend met ons Notaris.

GOEDGEKEURD DE
DOORHALING VAN

Lijnen
Woorden
Cijfers
Letters
Tekens
ALS NIETIG