

VERKAVELING 04/07/24 GS/D.3420-002 REP: 2024/0661

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op vier juli.

Voor mij, Meester Bernard VANDERPLAETSEN, notaris met standplaats te Lievegem (Lovendegem).

IS VERSCHENEN:

*

Hierna genoemd "de comparant".

Welke comparant mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen.

Wat gebeurt is als volgt:

1. VERKAVELDE GOEDEREN

STAD GENT/MARIAKERKE

Een woning met aanhorigheden, op en met grond, er gelegen aan de Olmstraat 15, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Gent, negenentwintigste afdeling', sectie A, nummer 0347/52C4P0000, met een oppervlakte van zevenhonderd negentig vierkante meter (790 m²).

- KI: 1.184 €.

BEWIJS VAN EIGENDOM

*

2. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent werd op 8 mei 2024 een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend voor het afsplitsen van een grond bestemd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning.

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar het hierna beschreven lot van voormelde onroerend goed te willen afsplitsen, als volgt:

STAD GENT/MARIAKERKE

Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen aan de Olmstraat, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Gent, negenentwintigste afdeling', sectie A, deel van nummer 0347/52C4P0000, met oppervlakte volgens het verkavelingsplan en volgens meting hierna vermeld van driehonderd zesenzestig vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (366,33 m²), voorwerp van de éénlotsverkaveling.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 0347/52E4P0000.

Meting

Voorbeschreven perceel bouwgrond komt voor als "lot 1" op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter-expert de Heer Michel Daeninck te Evergem op 21 mei 2024.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44038-10552 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26,3° lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4° lid Hypotheekwet.

En aanstonds hebben de comparanten in handen van ondergetekende notaris **neergelegd**, om aan deze akte **toegevoegd** te worden en om er samen mee **ter registratie te worden aangeboden**, na door comparant en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a) voormeld metingsplan, opgemaakt door landmeter-expert de Heer Michel Daeninck te Evergem op 21 mei 2024.

b) het door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde verkavelingsplan de dato 25 januari 2024;

c) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 8 mei 2024, dragende nummer 2024_CBS_04841 OMV_2024011255 R, als referentie voor de stedenbouw, samen met de verkavelingsvoorschriften door de omgevingsvergunning opgelegd;

d) een attest afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen op 21 juni 2024, waarin wordt bevestigd dat in de omgevingsvergunning geen lasten zijn opgelegd, zodat zij in toepassing van artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen verkoopbaarheidsattest dient af te leveren.

3. BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACT

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdiensbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdiensbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

5. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften worden bij elke (door)verkoop opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld. Hierbij wordt verwezen naar volgende wijzigingen zoals opgenomen in de omgevingsvergunning:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

- Het voorschrift met betrekking tot het terras wordt geschrapt en vervangen door volgend voorschrift:

Verhardingen in de zijtuinstrook en de achtertuinstrook

In de achtertuin en zijtuin mag maximaal 20% strikt noodzakelijke en niet strikt noodzakelijke verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

- Voortuinstrook

De verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

- Achtertuinstrook

De maximale oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 20 m².

De bijgebouwen mogen niet onder de kruinprojectie van de bestaande bomen komen.

Autobergingen/carports/staanplaatsen zijn verboden.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

6. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

Meer bepaald zal bij de verkoop volgende bijzondere voorwaarden dienen opgenomen te worden:

- *De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).*
- *Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.*
- *Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.*

7. OPPERVLAKTE DER LOTEN

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

8. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

- Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

- De privaatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

9. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

10. AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

11. BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

12. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hierboven vermelde woonplaats.

SLOTBEPALINGEN

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant erkent dat hem door de 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.

De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekende van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Fiscale volmacht

De comparant geeft hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Bernard VANDERPLAETSEN en Meester Erika REDEL, geassocieerde notarissen te Lovendegem, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparant is gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparant verklaart te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De comparant verklaart 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 de comparant toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100 €).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Lovendegem, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend samen met mij, notaris.

Volgen: de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT