

**VERKAVELING**

**HET JAAR TWEEDUIZEND EN TIEN.**

Op **ACHT APRIL.**

Voor mij, Xavier DEWEER, notaris met standplaats te Olsene (deelgemeente van Zulte), notaris-zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de rechtsvorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notariskantoor Xavier Deweer", met zetel te 9870 Olsene, Kerkstraat 30-32, ingeschreven onder nummer 0478.473.878 in het rechtspersonenregister te Gent.

**IS VERSCHENEN:**

[REDACTED]

[REDACTED]  
Hierna ook genoemd "de comparant" of "de verkavelaar".

De comparant heeft mij, notaris, verzocht overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, de akte van verkaveling op te maken van het hierna beschreven onroerend goed, waaraan voldaan werd als volgt:

**I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED EN OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De comparant verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

**A. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

**GEMEENTE WAARSCHOOT**

Loodsen op en samen met de grond, gestaan en gelegen Oostmoer 10, ten kadaster bekend of het geweest zijnde onder Waarschoot, sectie C, volgens titels nummer 351/W/2 en deel van nummer 351/X/2 en volgens recent kadastraal uittreksel nummers 351/W/2 en 351/F/3, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van één hectare drieënnegentig aren veertig centiaren (01ha93a40ca) voor het kadastraal perceel met nummer 351/W/2, en met een oppervlakte van drieënveertig aren drie centiaren (43a03ca) voor het kadastraal perceel met nummer 351/F/3, hetzij met een gezamenlijke oppervlakte van twee hectaren zesendertig aren drieënveertig centiaren (02ha36a43ca).

Hierna ook genoemd: "het goed".

**B. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

[REDACTED]

[REDACTED]

**II. VERKAVELINGSPLAN - BESCHRIJVING VAN DE LOTEN**

Met het oog op de verkoop in loten van het hiervoor beschreven goed heeft de comparant een verkavelingsplan met aanleg van een nieuwe verkeersweg laten opmaken.

Dit verkavelingsplan alsmede de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de verkaveling werden als bijlage bij de verkavelingsaanvraag ingediend op het gemeentehuis van Waarschoot.

Het ontvangstbewijs werd afgeleverd op dertig januari tweeduizend en acht en ingeschreven met als dossiernummer 2007/0096/01-250.0.

Dit verkavelingsplan voorziet in negen loten, genummerd één tot negen, te weten:

- LOT 1: met een benaderende oppervlakte van drie duizend achthonderd zes en zeventig vierkante meter (3.876m<sup>2</sup>)
- LOT 2: met een benaderende oppervlakte van drieduizend zevenhonderd twintig vierkante meter (3.720m<sup>2</sup>)
- LOT 3: met een benaderende oppervlakte van tweeduizend zeshonderd tweeënzestig vierkante meter (2.662m<sup>2</sup>)
- LOT 4: met een benaderende oppervlakte van driehonderd zevenenveertig vierkante meter (347m<sup>2</sup>)
- LOT 5: met een benaderende oppervlakte van vierduizend vierhonderd drieënzestig vierkante meter (4.463m<sup>2</sup>)
- LOT 6: met een benaderende oppervlakte van duizend achthonderdeenentachtig vierkante meter (1.881m<sup>2</sup>)
- LOT 7: met een benaderende oppervlakte van duizend driehonderd en acht vierkante meter (1.308m<sup>2</sup>)
- LOT 8: met een benaderende oppervlakte van duizend tweehonderdvijfentachtig vierkante meter (1.285m<sup>2</sup>)
- LOT 9: met een benaderende oppervlakte van zevenhonderd en vier vierkante meter (704m<sup>2</sup>)

De oppervlakte van de verschillende loten wordt slechts bij benadering opgegeven. De correcte oppervlakte zal voor ieder lot moeten worden bepaald naar aanleiding van de eerste eigendomsoverdracht of de eerste vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende dat lot.

### **III. VERKAVELINGSVERGUNNING**

Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Waarschoot heeft de verkaveling van het hiervoor beschreven goed vergund in zitting van acht juli tweeduizend en acht onder dossiernummer 2007/0096/01-250.0.

De **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN** vermeld in de verkavelingsaanvraag luiden als volgt:

#### **"STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Art.I) Perceelsoppervlaktes

-LOT 1: Opp.: 3876m<sup>2</sup>/drieduizend achthonderd zes en zeventig vierkante meter

-LOT 2: Opp.: 3720m<sup>2</sup>/drieduizend zeven honderd twintig vierkante meter

-LOT 3: Opp.: 2662m<sup>2</sup>/tweeduizend zeshonderd tweeënzestig vierkante meter

-LOT 4: Opp.: 347m<sup>2</sup>/driehonderd zevenenveertig vierkante meter

-LOT 5: Opp.: 4463m<sup>2</sup>/vierduizend vierhonderd drieënzestig vierkante meter

-LOT 6: Opp.: 1881m<sup>2</sup>/duizend achthonderd eenentachtig vierkante meter

-LOT 7: Opp.: 1308m<sup>2</sup>/duizend driehonderd en acht vierkante meter

-LOT 8: Opp.: 1285m<sup>2</sup>/duizend tweehonderd vijfentachtig vierkante meter

-LOT 9: Opp.: 704m<sup>2</sup>/zevenhonderd en vier vierkante meter

Nota;

Het lot 4 dient als bijkomende uitweg voor het achterliggende perceel. Dit lot wordt bij de onderstaande besprekingen niet verder behandeld.

Het lot 9 is een reststrook van de wegenis en zal kunnen worden samengevoegd bij de omliggende percelen. Hier kan er ook een parking of technische installatie komen voor de omliggende bedrijven.

Art.II) Bebouwing

1) Hoofdbestemming: Ambachtelijk bedrijven en KMO's

2) Nevenbestemming: Wonen. Zijnde beperkt tot maximaal één woning per handelsactiviteit

3) Vrijstroken: Voor de nieuwe bouwwerken alsook voor bepaalde uitbreidingen van de bestaande gebouwen zal men rekening houden met vrijstroken ten behoeve van de toegankelijkheid van de diverse eenheden. Ook zal men deze moeten toetsen naar brandveiligheid en vluchtwegen.

4) Bouwlijn: De bouwlijn ligt op 6 m van de rooilijn van de nieuw aan te leggen wegenis.

5) Maximale bouwhoogte: Deze zal niet hoger zijn dan 9.5m. dit is de huidige maximale nokhoogte van de bestaande gebouwen.

6) Aantal bouwlagen: Maximum 2.

7) Dakvorm: Hellende daken

Platte daken zijn toegelaten

Groene energie in de daken is toegelaten.

8) Afsluitingen: Gaasdraadafsluitingen met een maximumhoogte van 2,00m.

Art.III) Strook tussen de rooilijn en de bouwlijn

1) Hoofdbestemming: Strook met verbod tot oprichten van afgesloten gebouwen

Strook voor lage (technische) installaties zoals cabines, weegbruggen, laadkaaien, reclametotems, e.a.

Strook voor parkings, opritten en uitwegen.

2) Afsluitingen: Gaasdraadafsluitingen met een maximale hoogte van 2m.

Op de rooilijn is een gemetst muurtje van 0,75m toegelaten."

Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn als volgt gewijzigd en/of aangevuld door de hiervoor vermelde verkavelingsvergunning waaruit letterlijk volgt:

"ADVIES:

Gunstig

VOORWAARDEN:

- Daar de aanvraag niet alle stukken bevat m.b.t. de volledigheidvereisten voor de samenstelling van het dossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zal voor de aanleg van de wegen en uitrustingswerken nog voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning dienen bekomen te worden (art. 133 §1 van het decreet van 18 mei en zijn wijzigingen).
- Bouwvergunningen voor percelen, gelegen aan nieuw ontworpen wegen kunnen slechts worden uitgereikt nadat alle uitrustingswerken zijn uitgevoerd.

-----  
Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

- Gelet op het gemeentedecreet;
- Gelet op de nieuwe gemeentewet;
- Gelet op het gunstig advies met voorwaarden dd. 12 maart 2008 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- Gelet op de voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad dd. 10 april 2008 aangaande de nutsvoorzieningen;
- Gelet op het advies dd. 18 februari 2008 van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening;
- Gelet op het advies met voorwaarden dd. 7 maart 2008 van Telenet;
- Gelet op het advies dd. 7 maart 2008 van Belgacom;
- Gelet op het advies dd. 8 mei 2008 van Imewo, en de geldende reglementeringen voor elektriciteit en aardgas, inzake priveverkavelingen;

- Gelet op het gunstig advies met voorwaarden dd. 11 juni 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 juli 2008 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven:

- Daar de aanvraag niet alle stukken bevat m.b.t. de volledigheidvereisten voor de samenstelling van het dossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zal voor de aanleg van de wegen en uitrustingswerken nog voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning dienen bekomen te worden (art. 133 §1 van het decreet van 18 mei en zijn wijzigingen).

- Bouwvergunningen voor percelen, gelegen aan nieuw ontworpen wegen kunnen slechts worden uitgereikt nadat alle uitrustingswerken zijn uitgevoerd.

2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

- Voor zover de goede werking van het bedrijf dit vereist kan een woongelegenheid worden voorzien ten behoeve van het nodige bewakingspersoneel, of van het bedrijfshoofd. De woning vormt met het hoofdgebouw van het bedrijf één architectonisch geheel, met minstens één gemene muur;

- Met het oog op een behoorlijke afwatering van de terreinen mag het grondpeil van elke kavel nergens lager worden dan het minimumpeil van de as der aanpalende ontsluitingswegen van deze zone;

- De te bebouwen bedrijfsoppervlakte zal minimum 1/3 van de totale oppervlakte moeten beslaan en maximum 4/5;

- De nodige parkeer-, los- en laadplaatsen moeten op het eigendom zelf worden voorzien;

- Opgeslagen stoffen en afvalproducten dienen aan het gezicht van het openbaar domein onttrokken te worden, hetzij door een winterbestendig groenscherm, hetzij door een bouwconstructie afgewerkt met gevelmaterialen;

- Maximum 10% van de oppervlakte der bouwvrije stroken dient te worden beplant met heesters en/of bomen. De groeninrichting dient te geschieden binnen de termijn van drie jaar te rekenen vanaf de datum van de eerste bouwvergunning;

Lot 4 wordt uitgesloten uit de verkaveling.

3° de volgende voorwaarden gesteld door de gemeenteraad na te leven:

- De nodige voorzieningen moeten worden getroffen voor de aansluiting op het elektriciteits-, gas- en kabeltelevisienet en dit overeenkomstig de plannen en verordeningen die zullen opgemaakt worden door de Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen (IMEWO) en Telenet. De verkavelaar zal de desbetreffende maatschappij contacteren om de modaliteiten ter kennis te krijgen;

- De nodige voorzieningen moeten worden getroffen voor de aansluiting op het drinkwaterdistributienet door de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (VMW). De verkavelaar zal de desbetreffende maatschappij contacteren om de modaliteiten ter kennis te krijgen;

- De nodige voorzieningen moeten worden getroffen voor de aanleg van het telecommunicatienet en dit overeenkomstig de plannen en verordeningen die zullen opgemaakt worden door Belgacom of een erkend telecommunicatiebedrijf. De verkavelaar zal de desbetreffende maatschappij contacteren om de modaliteiten ter kennis te krijgen;

- De nodige voorzieningen voor wegenis en riolering moeten worden getroffen overeenkomstig de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen worden opgelegd;

- De percelen begrepen in de verkaveling kunnen niet vreemd worden vooraleer de verkavelaar van het college van burgemeester en schepenen een attest heeft bekomen waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden werd voldaan.

4° de volgende voorwaarden gesteld door Telenet na te leven:

Om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen dienen er mogelijks uitbreidingen en/of aanpassingen aan het kabelnet te gebeuren. Deze kosten zijn ten taste van de verkavelaar.

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder(s) via [www.imewo.be](http://www.imewo.be).

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien nodig zouden zijn."

#### **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waarschoot heeft in zitting van acht september tweeduizend en acht een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor weg-en rioleringswerken in de hiervoor vermelde verkaveling.

#### **V. VERKOOPBAARHEIDSATTEST**

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waarschoot werd op twintig oktober tweeduizend en negen het attest afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest besluit als volgt:

"BESLUIT



[REDACTED]

#### VI. VOORWAARDEN EN LASTEN

Benevens de stedenbouwkundige voorschriften hiervoor aangehaald, legt de verkavelaar de toekomstige eigenaars en titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot in de verkaveling (hierna ook genoemd de verkrijger(s) van een lot van de verkaveling) bovendien volgende bijzondere voorwaarden op, voor zoveel deze niet strijdig zijn of dubbel gebruik maken met hetgeen hiervoor vermeld; deze voorwaarden moeten voor zoveel als nodig ook aan de huurders of bewoners worden opgelegd.

1. De kavels hebben een bestemming voor ambachtelijke bedrijven en KMO's als hoofdbestemming en wonen als nevenbestemming, zijnde beperkt tot maximaal één woning per handelsactiviteit.

2. Het is verboden op voorschreven loten gebouwen op te richten dienstig tot het uitbaten van ongezonde, hinderlijke, gerucht-spreidende of onwelriekende activiteiten.

3. De verkrijger van een lot in de verkaveling en zijn rechtsopvolgers zullen zich moeten gedragen naar alle wetten en decreten, naar alle Koninklijke, Ministeriële, Provinciale en Gemeentelijke Besluiten en naar de algemene en bijzondere voorschriften van de reglementen van stedenbouw, welke op het hiervoor beschreven goed kunnen betrekking hebben, alsook naar de inhoud van onderhavige akte en zijn bijlage(n) waaronder de stedenbouwkundige voorschriften en de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning. Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle opgelegde stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen haar.

4. De verkrijger van een lot in de verkaveling zal zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

5. De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen moeten gedogen dat de afgevaardigden en werknemers van de verschillende distributiebedrijven toegang hebben op hun aangekocht lot voor het leggen, nazicht en onderhoud van leidingen, tellers en kasten.

6. De private aansluitingen aan alle 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. Dit geldt voor alle aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en eventuele andere aan-



sluitingen zoals televisiedistributienetwerk, telefoonnetwerk of gasnetwerk.

7. De verkrijgers van een lot in de verkaveling zijn verder verplicht hun perceel af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen de verplichting hebben aan hun bureu de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen te betalen.

De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen de waarde van de helft van de afsluitingen enkel mogen eisen van de verkavelaar zo deze laatste daarvan gebruik zou maken.

De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen ook deze waarde mogen verhalen op de toekomstige verkrijgers, op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden worden volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verkavelaar.

8. Het is op de meest volstrekke wijze verboden het niveau en de natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.

9. Er wordt aangemerkt dat er zich in de grond, voorwerp dezer, in de voortuinstraken, op privaat domein, eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisie-distributienet, enzovoort, zouden kunnen bevinden. Deze dienen dan beschouwd te worden als eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaardheid ten voordele van alle loten van de verkaveling. Aan de verkrijgers van een lot in de verkaveling zal het recht ontzegd worden jegens om het even wie hiervoor of hieromtrent enige schadevergoeding te eisen of eis tot schadevergoeding in te dienen. De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materialen daartoe nodig, zullen te allen tijde moeten gedoogd worden.

10. Eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteits- en/of openbare verlichtingspalen zullen worden aangerekend aan de verkrijger van een lot in de verkaveling, waarvoor een dergelijke paal zich bevindt.

11. De aanduidingen der maten van breedte, diepte en oppervlakte van de kavels voorkomend op het verkavelingsplan zijn slechts benaderend en grafisch vastgesteld, zonder enige waarborg vanwege de verkavelaar. De juiste maten zullen blijken na de opmeting van de percelen.

Bij de eerste eigendomsoverdracht of bij de eerste vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling zal op kosten van de verkrijger van het eigendomsrecht, zakelijk of persoonlijk recht, een proces-verbaal van meting en plan worden opgemaakt door een landmeter, waarbij de juiste oppervlakte zal worden vastgesteld van het desbetreffende lot van de

verkaveling. De eventuele verschillen tussen de oppervlakte en maten volgens het verkavelingsplan en volgens het voor het desbetreffende lot opgemaakt proces-vervaal en plan van meting zullen niet als een wijziging van de verkaveling aangezien worden en geen aanleiding geven tot aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot een akte van wijziging van de verkaveling.

Evenmin kan de inplanting van een elektriciteitscabine of andere nutsvoorzieningen als een verkavelingswijziging beschouwd worden.

12. De verkrijgers van een lot in de verkaveling moeten zelf en op hun kosten instaan voor de aanleg van een oprit en/of een toegang tot hun lot. De aanleg van een oprit en/of toegang zal moeten geschieden volgens de voorschriften vastgelegd door de overheid. De voetpadstroken die palen aan de verkrijgers van een lot in de verkaveling en die niet verhard zijn of worden, zullen door de verkrijgers zelf en op hun kosten worden aangelegd in gazon gras. Het onderhoud van de verharde en de niet verharde voetpadstroken zal, zowel vóór als na de aanleg ervan, gebeuren door en op kosten van de verkrijgers van een lot en/of de bewoners. Indien de gemeentelijke overheid later een andere bedekking van de voetpadstroken zou eisen, dan zal de aanleg daarvan dienen te gebeuren op kosten van de aanpalende eigenaar van een lot uit deze verkaveling. Met voetpadstrook wordt bedoeld de zone tussen de boordstenen en de rooilijn. Zolang de strook grond voor de voormelde loten niet onteigend is ter verwezenlijking van de rooilijn, zullen de verkrijgers van de loten gratis recht van overgang over deze strook genieten.

13. De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zo voor zichzelf als voor zijn eventuele indeplaatsgestelden, mits goedkeuring van de bevoegde overheden, alle wijzigingen en aanvullingen aan de niet-verkochte percelen van de verkaveling aan te brengen welke zij nuttig of nodig mochten achten, en voor zover deze wijzigingen en aanvullingen het karakter van de verkaveling niet schaden. Dit beding zal door de toekomstige verkrijgers van loten uit deze verkaveling uitdrukkelijk moeten aanvaard worden, zonder enig verhaal tegenover om het even wie.

Te dien einde zullen de verkrijgers van loten in hun titel van verkrijging onherroepelijk volmacht geven aan de verkavelaar of zijn eventuele indeplaatsgestelden, met het oog op eventuele wijzigingen aan de voormelde verkaveling of aan de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, om het dossier samen te stellen, de vereiste aanvragen bij de bevoegde overheden in te dienen en alle akten en documenten in verband daarmee te ondertekenen, daarin begrepen de wijzigende verkavelingsakten.

Voor het geval de daadwerkelijke medewerking van de verkrijgers van een lot voor deze handelingen toch mocht nodig blijken, zullen zij hiertoe, op het eerste verzoek van de initiatiefnemers, hun kosteloze en daadwerkelijke medewerking moeten verlenen, op straf van schadevergoeding.

14. De verkavelaar verklaart de natuur van de grond en de ondergrond niet te kennen. De percelen zullen derhalve vervreemd worden zonder waarborg voor de natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van een lot in de verkaveling zien uitdrukkelijk af van elk verhaal tegenover de verkavelaar uit dien hoofde alsook voor de eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verkavelaar vrijgesteld is van elke verantwoordelijkheid en vooral van deze die bedoeld worden door de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

15. Bij het oprichten van gebouwen, zullen de verkrijgers van een lot in de verkaveling verantwoordelijk zijn voor de schade die zou kunnen aangebracht worden door hen, hun aangestelden of aannemer aan de bestaande wegenis.

Bijgevolg verbieden zij zich zo voor zichzelf als voor hun rechthebbenden op de wegenis werken te laten uitvoeren zoals onder meer het vervaardigen van cementmortel, het storten van zand, stenen of andere materialen op straf gehouden te zijn tot de uitvoering van de nodige herstellingen op hun kosten en risico's.

16. De verkrijger van lot in de verkaveling zal het door hem aangekocht lot net moeten onderhouden en moeten instaan voor de tijdige verwijdering van alle onkruid en vuil.

17. Indien de verkrijger van een lot uit de verkaveling de grond, voortkomende van de door hem uitgevoerde uitgravingen en fundamente niet gebruikt op zijn eigendom, zal hij zelf op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van deze grond.

Deze overtollige grond mag niet worden gestort of achtergelaten op de andere loten van de verkaveling noch op de straat.

Hetzelfde geldt voor alle afval.

18. Zolang de verkavelaar eigenaar is van één of meerdere loten uit de verkaveling zal door geen enkele verkrijger van een lot in de verkaveling van de bevoegde overheid een afwijking van de voorschriften en voorwaarden van de verkaveling kunnen bekomen worden zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verkavelaar.

#### **VII. ALGEMENE BEDINGEN**

Behoudens eventuele andersluidende bedingen in de onderscheidene voorlopige onderhandse en/of authentieke akten van vervreemding, zullen deze vervreemdingen geschieden onder de volgende algemene bedingen en voorwaarden:

1. De kadastrale gegevens zullen enkel worden aangehaald ten titel van inlichting.

Hun onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

2. Het hiervoor beschreven goed is vrij en niet verpacht.

3. De loten zullen in blok en niet bij maat worden vervreemd. Ieder verschil in meer of min, al overtreft het één/twintigste zal tot het voor- of nadeel van de verkrijger strekken, behoudens aansprakelijkheid van de landmeter.

4. De verkrijgers zullen de loten moeten aanvaarden in hun staat

en ligging op datum van het verlijden der notariële akte, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle gemeenschappen en met alle actieve en passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voort- en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, behoudens hun recht op eigen kosten en risico en zonder tussenkomst van de verkavelaar de voordelige te doen gelden en zich tegen de nadelige te verzetten.

5. Alle eventuele erfdiensbaarheden bij bestemming van de huisvader ontstaan tengevolge van de afscheiding van verkochte verkaveling van de aanpalende goederen van de verkavelaar die samen met de verkaveling eens een geheel vormden, zullen door de verkrijgers, al naargelang het geval moeten worden geëerbiedigd of kunnen worden ingeroepen zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de verkavelaar.

6. De gesteldheid van de bodem is niet gewaarborgd en ieder verhaal desbetreffend tegen de verkavelaar is uitgesloten.

7. De verkrijgers van loten in deze verkaveling zullen zich moeten schikken naar alle wetten, decreten, besluiten en reglementen op stedenbouw en ruimtelijke ordening en meer bepaald naar de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, die zij verondersteld zullen zijn te kennen.

#### **VIII. 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 verkavelingsvergunning, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, 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.

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 daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

#### **IX. BODEMDECREET**

1. De verkavelaar verklaart dat de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, een risicogrand is zoals bedoeld in artikel 2,13° van het Bodemdecreet.

Voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 351/W/2

De verkavelaar verklaart dat hij de verplichtingen opgelegd door artikelen 102 en volgende van voornoemd Decreet is nagekomen op de wijze zoals hierna beschreven:

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de naamloze vennootschap Terra Engineering & Consultancy, erkend bodemsaneringsdeskundige met maatschappelijke zetel te 9060

Zelzate, Industriepark Rosteyne 1, waarvan het verslag werd gedagtekend op zeventwintig november tweeduizend en acht:

- de verkavelaar heeft zijn bedoeling om tot overdracht over te gaan aan de OVAM gemeld; hierbij werd een verslag gevoegd van het oriënterend bodemonderzoek;

- de OVAM heeft na de melding van de overdracht haar instemming daarmee betuigd door middel van haar schrijven gedagtekend op één april tweeduizend en negen.

Het bodemattest afgeleverd door OVAM op één april tweeduizend en negen in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet bepaalt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2008

afdeling: 44072 WAARSCHOOT

straat + nr.: OOSTMOER 10

sectie: C

nummer: 0351 W 2

oppervlakte: 1 ha 93 a 40 ca

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 27.11.2008, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 21.04.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - Terrein gelegen aan de Oostmoer 10 te Waarschoot (04/A0094) + aanvullingen dd.08.07.2004 en 09.07.2004

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren nv

DATUM: 27.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Oostmoer 10 te Waarschoot (ORTEC0810221).

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

4 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)  
te Mechelen, 01.04.2009

(ondertekend)  
Eddy Van Dyck  
Afdelingshoofd"

Voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 351/F/3

De verkavelaar verklaart dat in de akte verleden voor ondergetekende notaris Xavier Deweer, met tussenkomst van voornoemde notaris Lucie Vandermeersch, op éénendertig maart tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op vier mei nadien onder formaliteit nummer 68-T-04/05/2005-06318, waarbij de verkavelaar het hiervoor beschreven goed met het kadastraal perceel nummer 351/F/3 onder grotere oppervlakte van de voormelde [REDACTED] heeft aangekocht, de volgende verklaring van OVAM op datum van zes december tweeduizend en vier letterlijk werd overgenomen:

**"ONSCHULDIG BEZIT BELTEINKA**

Geachte,

Hierbij kom ik terug op ons telefoongesprek van 17 november jl. en op uw mail van 22 november jl.

Met betrekking tot de grond gelegen aan Oostmoer 10 te 9950 Waarschoot, kadastraal gekend als toestand : 01.01.03, gemeentenr. 44072, afdeling : Waarschoot, sectie C, perceelnr 0351 X 2 meldde Belteinka NV, de eigenaar van de grond, aan de OVAM bij schrijven van Géo Blondé dd. 3 juni 2004 tot overdracht te willen overgaan. Op basis van het verslag van het oriënterend bodemonderzoek met als titel "oriënterend bodemonderzoek - terrein gelegen aan de Oostmoer 10-14 te Waarschoot (04/A0717b)", opgemaakt op 02.06.2004 door Laboratorium Van Vooren nv, erkend bodemsaneringsdeskundige, maande de Ovam de overdrager bij aangetekend schrijven van 2 september tweeduizend en vier, overeenkomstig artikel 39, § 1 van het bodemsaneringsdecreet aan tot het uitvoeren van een beschrijvend onderzoek.

Op 13 september 2004 werd door [REDACTED] door [REDACTED] het statuut onschuldig bezit aangevraagd. Op 13 september 2004 werd door de Ovam beslist dat [REDACTED] niet saneringsplichtig is daar er overeenkomstig art. 10, § 1 van het bodemsaneringsdecreet een exploitant op het terrein aanwezig is, [REDACTED]. Deze beslissing heeft tot gevolg dat de [REDACTED] mag overgaan tot overdracht van de grond. Bovendien kan de overdracht, in het in rand vermelde dossier, plaatsvinden zonder risico voor de koper van de grond. De verwerver (en zijn toekomstige verwervers) zal (zullen) in het voorliggende dossier niet worden aangesproken om verdere stappen te ondernemen met betrekking tot de momenteel aangetroffen verontreiniging.

Hoogachtend (getekend) [REDACTED], coördinator juridische zaken."

Het bodemattest afgeleverd door OVAM op negenentwintig januari tweeduizend en tien in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet bepaalt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2009

afdeling: 44072 WAARSCHOOT

straat + nr.: OOSTMOER 10

sectie: C

nummer: 0351 F 3

oppervlakte: 0 ha 43 a 3 ca

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 02.06.2004 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 02.06.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - Terrein gelegen aan de Oostmoer 10-14 te Waarschoot (04/A0717b)

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

4 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage) te Mechelen, 29.01.2010

(ondertekend)

Eddy Van Dyck

afdelingshoofd"

In tegenstrijd met het voorgaande heeft OVAM nadien bij e-mail van achttien maart tweeduizend en tien aan ondergetekende notaris het volgende letterlijk geschreven:

"Bij nazicht van het dossier blijkt inderdaad uit het schrijven van OVAM, opgemaakt door Jo Blockeel, dat uw client en toekomstige verwervers niet zal/zullen moeten instaan voor het beschrijvend bodemonderzoek."

2. De verkavelaar verklaart met betrekking tot het hiervoor beschreven goed zelf geen weet te hebben van 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 verban



kan opleggen.

3. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd zich steunend op de verklaringen van de comparant en op de gegevens hierboven vermeld.

#### **X. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

De comparant bevestigt en erkent dat de gemeente Waarschoot niet beschikt over een goedgekeurd plannen-en vergunningenregister.

De notaris verwijst de comparant naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling beschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

#### **XI. AANGEHECHTE STUKKEN**

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, en te worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent:

a. een voor eensluidend verklaard afschrift van de verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waarschoot op acht juli tweeduizend en acht met kenmerk 2007/0096/01-250.0, met hieraan gehecht de volgende bijlagen: het situatieplan, het verkavelingsplan, de bestaande toestand met de legende, en de stedenbouwkundige voorschriften;

b. een voor eensluidend afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Waarschoot op negen september tweeduizend en acht met hieraan gehecht de volgende bijlagen: het liggingsplan en het modeldwarsprofiel;

c. het verkoopbaarheidsattest afgeleverd op twintig oktober tweeduizend en negen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waarschoot in toepassing van artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voorheen artikel 101§3 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).

#### **XII. AFSCHRIFT**

De verkavelaar verklaart 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.

Daarvoor zal een vaste som van vierhonderd vijftig euro (€ 450,00) bij de verwerving van een lot en per lot aan de nieuwe eigenaar worden aangerekend.

#### **XIII. VOLMACHT**

En dadelijk heeft de voormelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IMMOBELI, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaard als haar bijzondere gevolmachtigden aan te stellen:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

met recht voor de lasthebbers elk afzonderlijk op te treden en te handelen, en om in naam van bovengemelde lastgever:

A. alle wijzigende verkavelingsakten te ondertekenen, niet alleen in haar naam maar ook in naam van alle toekomstige verkrijgers van een lot in de verkaveling waarop de verkavelingswijziging geen betrekking zal hebben;

B. alle loten en gronden, die deel uitmaken van deze verkaveling te verkopen.

En dit in der minne, gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijs of veiling, 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, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever 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 voor 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 indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk 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 rechtsoverdrachten en alle zakelijke rechten en af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen; alle akten van rangregeling en sluiting rangregeling te tekenen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, ten doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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.

**ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van deze akte.

**WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze akte doet comparant keuze van woonplaats op zijn maatschappelijke zetel.

**WAARMERKING**

1. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet waarmerkt de notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a. voor de natuurlijke persoon: de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte, op basis van een uittreksel uit de registers van de burgerlijke stand;

b. voor de rechtspersoon: de naam, rechtsvorm, zetel, oprichtingsdatum en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Organieke Wet Notariaat waarmerkt de notaris de identiteit van de comparant-natuurlijke persoon aan de hand van zijn identiteitskaart.

3. De comparanten stemmen er mee in dat hun rijksregister nummer en ondernemingsnummer vermeld worden in deze akte.

**RECHT OP GESCHRIFT**

Het recht op geschrift bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

**SLOTVERKLARINGEN**

1. De comparant erkent een ontwerp ontvangen te hebben op zestien maart tweeduizend en tien.

2. Onderhavige akte werd integraal 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 van de akte.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Olsene (deelgemeente van Zulte) in het notariskantoor op de datum in hoofde vermeld.

En na vervulling van hetgeen hierboven is vermeld, heeft de comparant samen met mij notaris getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd tien bladen geen verzendingen te DEINZE op 13 APRIL 2010. Boek 501 blad 14 vak 17. Ontvangen : vijfentwintig euro (€ 25,00) De ea. inspecteur (getekend) Vandemaele Bea, Fiscaal deskundige.

Overgeschreven op het 2<sup>de</sup> hypotheekkantoor te Gent  
onder Formaliteit 68-T-29/04/2010-05320