

Verkaufungsacte

Het jaar negentienhonderd negenenzeventig.
Op acht augustus
Voor Ons, Meester Paul GERIN, Notaris te Brugge.
Zijn verschenen •
1)



CO
CO
CO
CO
CO
CO
CO

Eerste blad.

Vijvekapelle

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. Welke comparanten ons uiteengezet hebben dat zij eigenaars zijn van volgende onroerende zoderen :

perceel grond gelegen te Zedelgem-Loppem, aichtbij de Eninkstraat, ten kadaster bekend onder Zedelgem, tweede afdeling Loppem, sectie A nummers 393, 394, 395 en ex nummers 396 en 397/B, groot volgens vroegere meting twaalfduizend vierhonderd negenentwintig vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

van
een perceel grond gelegen te Zedelgem-Loppem, aan de Eninkstraat, ten kadaster bekend onder Zedelgem, tweede afdeling Loppem, sectie A nummers 308/C, 309/A en deel van nummers

397/B en 401, groot volgens vroegere meting negenduizend honderd en negen vierkante meter, verder nummer 307/A en deel van nummers 308/C en 310/A groot volgens vroegere meting vijfduizend driehonderd zesenzeventig vierkante meter en deel van nummer 306/W, groot ongeveer dertig vierkante meter, hetzij in totaal één hectare vierenveertig aren vijfentachtig centiaren.

Oorsprong van eigendom



150
150
150
150
150

Tweede blad.

van een perceel grond te Zedelgem-Loppem, aan de Eninkstraat, ten kadaster bekend onder Zedelgem, tweede afdeling Loppem, sectie A ex nummers 400/2/A en 401, groot ongeveer duizend vierhonderd tachtig vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

van een perceel grond gelegen te Zedelgem-Loppem, aan de Eninkstraat, ten kadaster bekend onder Zedelgem, tweede afdeling Loppem, sectie A ex nummer 401, groot volgens vroegere meting duizend vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

van een perceel grond gelegen te Zedelgem-Loppem, aan de Eninkstraat, ten kadaster bekend onder Zedelgem, tweede afdeling Loppem, sectie A ex nummer 401, groot volgens vroegere meting duizend honderd achtentwintig vierkante meter.

Oorsprong van eigendomOvereenstemming :

- 1) Het perceel van de echtgenoten
stemt overeen met kavels 5 tot en met 12 plus een strook aan de Noordkant van kavel 4, alsmede de aanpalende wegenisgronden.
- 2) Het perceel van de echtgenoten stemt overeen met kavel 1, met dien verstande echter dat hij nog eigenaar is van een oppervlakte grond palend aan de westkant van kavel 1, oppervlakte die niet begrepen is in deze verkaveling
- 3) Het perceel van de echtgenoten stemt overeen met kavel 3.
- 4) Het perceel van de echtgenoten stemt overeen met kavel 2.
- 5) Het perceel van de echtgenoten stemt overeen met de kavels 13 tot en met 25 alsmede de resterende grond (Zuidkant) van kavel 4 en de aanpalende wegenisgronden.

Gebruik.

De vroegere pachters van voorbeschreven goederen hebben verzaakt aan hun pacht- en voorkooprechten bij akte verleden voor ondergetekende notaris op negentien juni laatstleden.

VERKAVELINGSSTATUUT

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons verzocht akte op te maken van het verkavelingsstatuut van voorbeschreven percelen, gelijkvormig artikel 57 der wet houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw.

Te dien einde hebben zij ons overhandigd :

1) De verkavelingsvergunning afgeleverd door het Gemeentebestuur van Zedelgem op twaalf maart negentienhonderd negen enzeventig na gunstig advies van de bevoegde ambtenaar van Stedebouw, dossier nummer V.K. 561.1052.

2) Het verkavelingsplan goedgekeurd op twaalf maart negentienhonderd negen enzeventig door het Gemeentebestuur van Zedelgem.

Deze stukken worden door ondergetekende notaris "ne varietur" ondertekend en zullen aan de akte gehecht blijven om er

269073

Derde blad.

integrerend deel van uit te maken en om samen ermede geregistreerd te worden.

GEMEENTELIJKE EN STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

I. In de beslissing genomen door de Gemeenteraad van Zedelgem op eenentwintig december negentienhonderd achtenzeventig, voorgeaandelijk aan de verkavelingsvergunning is het volgende be-
dongen :

"Artikel 1. De Heren Charles Coppieters en Co. Eninkstraat 32, 8021 Loppem-Zedelgem, worden ertoe gemachtigd de nieuwe straten aan te leggen die voorzien zijn op het door hem ingediende verkavelingsplan.

Artikel 2. De aanleg van de wegen, riolen en voetpaden gebeurt op kosten van de verkavelaar volgens tracé en dwarsprofiel, vermeld op het verkavelingsplan. Door de verkavelaar dient aan het gemeentebestuur nog een volledig dossier bestaande uit gedetailleerde plannen, lastenboek en bestek te worden voorgelegd.

Artikel 3. De verkavelaar dient op zijn kosten de voorzieningen inzake :

- a) electrisch ondergronds laagspanningsnet.
- b) openbare verlichting.
- c) gasbedeling.
- d) televisiedistributie

uit te voeren.

Voor deze voorzieningen dient contact opgenomen door de verkavelaar met de Naamloze Vennootschap Ebes.

De uitvoeringsplannen dienen aan de gemeenteraad voorgelegd.

Er dient gebeurlijk gratis grond te worden afgestaan voor het bouwen van kabiën.

Artikel 4. De verkavelaar dient op zijn kosten het waterbedelingsnet aan te leggen, dit volgens de voorwaarden van de "N.M.D.W." met wie contact dient opgenomen. De uitvoeringsplannen dienen aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

Artikel 5. De beplantingen in de verkaveling dienen op kosten van de verkavelaar aangelegd. Het uitvoeringsplan dient aan de gemeenteraad voorgelegd.

Artikel 6. Bouwtoelatingen langs de ontworpen wegen zullen slechts afgeleverd worden nadat de wegen volledig zijn uitgerust volgens de voorwaarden vermeld in huidige beraadslaging. Enkel wat de aanleg van de voetpaden betreft, mag gewacht worden tot er voldoende bebouwing gebeurd is. De aanleg van deze voetpaden moet evenwel op eerste vraag van het gemeentebestuur gebeuren."

Er valt op te merken dat, aangezien De Heer Charles Coppieters al zijn gronden die in deze verkaveling begrepen zijn verkocht heeft aan de verschijners bij deze, deze thans houders zijn van deze vergunning.

II. Stedebouwkundige voorschriften

1) Stedebouwkundige voorschriften

1. BESTEMMING : Per lot één alleenstaande ééngezinswoning met maximum twee bewoonbare niveaus.
2. INPLANTING : - Bouwlijn : zie plan, namelijk zes meter uit de toekomstige rooilijn van de Eninkstraat en vijf meter achter de rooilijn van de nieuw ontworpen lanen.
 - Zijdelingse vrijstroken van minimum vier meter
 - Afstand tot de achterkavelgrens minimum vijf meter.
 - De maximum bouwdiepte bedraagt twintig meter
3. GABARIT : - De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt vijftwintig procent van de perceelsoppervlakte; dit maximum wordt naar boven begrensd tot tweehonderd vijftig vierkante meter.
 - Hellend dak is verplicht (helling tussen vijftwintig graden en vijftig graden).
 - Woningen met een volledige verdieping worden niet toegelaten; wel mogen kamers in het dak worden ingewerkt door middel van standvensters, waarvan de totale breedte de helft van de corresponderende gevelbreedte niet overschrijdt.
4. MATERIALEN : Alle aangewende materialen zullen van natuurlijke oorsprong zijn en volkomen harmoniëren met de omgeving; voor de gevels zijn enkel baksteen of natuursteen toegelaten.
5. IN DE ACHTERUITBOUWZONE : zijn trappen of hellende toegangen (helling zes procent) niet toegelaten.
6. IN DE ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN : worden toegelaten
 - voetpaden en opritten
 - grasperken
 - laag- en hoogstammig groen
 - terrassen en eventueel privaat zwembad (maximum vijftig vierkante meter).
 - tuinhuisje met een maximum oppervlakte van zes vierkante meter.
7. AFSLUITINGEN : - Op de rooilijn en de zijkavelgrenzen tussen rooi- en bouwlijn : verplichte afsluiting met een levende haag. De hoogte bedraagt maximum één meter.
 Ingangspilasters zijn toegelaten, mits de hoogte te beperken tot één meter.
 - Op de zijkavelgrens vanaf de bouwlijn en de achterkavelgrens :
 + ofwel levende haag tot maximum anderhalve meter hoogte.

+ ofwel afsluiting met "paal en draad" van maximum één meter twintig centimeter hoogte, eventueel versterkt met een steunplaat onderaan van maximum veertig centimeter hoogte.

8. OPRITTEN : De opritten tot de percelen zullen, wat betreft het gedeelte gelegen tussen de wegverharding en de rooilijn, verplichtend uitgevoerd worden in een van de volgende materialen : kasseien, betonkeien, betondallen.

9. BEBOUWINGSDICHTHEID :

a. Absolute : vijftwintig woningen op circa zevenentwintig duizend negenhonderd vijftachtig vierkante meter of ongeveer negen woningen per hectare.

b. Relatieve : $(7.910 \text{ m}^2 \times 25 \%) + (15 \times 250) : 27.985 = 0,20465$
(zevenduizend negenhonderd en tien vierkante meter maal vijftwintig procent plus vijftien maal tweehonderd vijftig gedeeld door zevenentwintigduizend negenhonderd vijftachtig is gelijk aan nul komma twintigduizend vierhonderd vijftenzestig honderd duizendsten.)

10. BOVENSTAANDE VOORSCHRIFTEN : maken integraal deel uit van de verkavelingsvergunning.

2) Infrastructuur

1. Wegen en riolen : Zowel de ENINKSTRAAT als de nieuw ontworpen wegen zullen uitgerust worden met een asfaltverharding tussen betongreppels (breedte respectievelijk vijf en vier meter; de greppels zijn vijftig centimeter breed). Tevens zal een rioleringsnet aangelegd worden zodat alle percelen erop kunnen aansluiten.
2. Energie- en nutsleidingen : Deze zullen aangelegd of uitgebreid worden volgens de modaliteiten opgelegd door het Gemeentebestuur van ZEDELGEM.
3. Alle voetpadstroken zullen als grasperk aangelegd worden.
4. Al deze werken zullen uitgevoerd worden zoals aangeduid op het typeprofiel (plan in bijlage)."

VOORSCHRIFTEN OPGELEGD DOOR DE VERKAVELAARS

Benevens de hierboven beschreven administratieve verplichtingen opgelegd door de overheid, zullen de aanstaande kopers navolgende voorschriften moeten naleven.

1) Bouwverplichting : Behalve andersluidende overeenkomst, moeten de op te richten gebouwen gans voltooid zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte van aankoop, op straf voor de kopers of hun rechtsopvol-

gers een eenmalige en forfaitaire vergoeding van dertig duizend frank te moeten betalen aan de verkoper.

Deze schadevergoeding is van rechtswege verschuldigd door het enkel verlopen van de termijn zonder enige aanmaning.

De gebouwen zullen als niet-voltooid worden beschouwd zolang zij niet bewoonbaar zijn.

2) Bestemming :

De kavels zijn gelegen in een zone voor woningen en zijn uitsluitend bestemd voor ééngezinshuizen.

Het is verboden in de op te richten gebouwen enige handel, nijverheid of dranksluiterij uit te baten, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de verkopers.

De eigenaars van de percelen uit onderhavige verkaveling zullen zich niet tegen afwijkingen, toegestaan door de verkopers, kunnen verzetten.

Er wordt duidelijkheidshalve aangestipt dat de uitoefening van een vrij beroep niet als handelsactiviteit kan beschouwd worden.

3) Aansluiting op de netten :

De op te richten woningen zullen verplichtend aangesloten worden op de drinkwaterbedelings-, aardgas-, electriciteits- en televisiedistributienetten. De kosten van aansluiting op de hoofdleidingen zijn ten laste van de eigenaars van de kavels.

Zichtbare televisieantennes zijn verboden. Overigens zijn radio-antennes of enige andere zichtbare antenne eveneens verboden.

Bij weigering van aansluiting op het aardgasnet en op het televisiedistributienet zal een schadevergoeding respectievelijk groot tienduizend frank en zesduizend frank aan de verkopers verschuldigd zijn binnen de twee maand na het verzoek in dat verband gedaan.

4) Afsluitingen :

Binnen de zes maanden na het ondertekenen van hun aankoopakte, zullen de kopers hun perceel voorzien van een deeglijke afsluiting, geplaatst op de gemene grens. Zij zullen de helft van de kostprijs ervan kunnen verhalen op de toekomstige verkrijgers van de naburige percelen doch nooit van de verkopers, tenzij deze er gebruik van maken.

5) Goedkeuring van de bouwplannen :

De eigenaars van de kavels die wensen te bouwen, zullen de bouwplannen aan de voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de opsteller van het verkavelingsplan voorleggen, namelijk aan De Heer William Verhaeghe, voornoemd.

Deze zal kunnen eisen dat de plannen in overeenstemming gebracht worden met het residentieel karakter en de standing die aan de verkaveling zal gegeven worden; de eventuele opgelegde aanpassingen zullen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de kavels vallen.

6) Gabarit :

Ter verduidelijking van wat vermeld staat op bladzijde zeven van onderhavige akte onder II. Stedebouwkundige voorschriften, punt 3., derde alinea, wordt de kroonlijsthoogte begrensd tussen minimum twee meter tachtig centimeter en maximum drie meter vijftig centimeter. Voor kamers in het dak (standvensters) is de maximum kroonlijsthoogte vier meter vijfenzeventig centimeter.

7) Onderhoud :

Zolang geen gebouwen op de kavels opgetrokken worden, moeten de kavels met de nodige netheid onderhouden worden, namelijk door het aanbrengen van beplanting of door het aanleggen van een grasperk.

Indien de kopers aan deze verplichting tekort komen, zullen de verkopers zelf de nodige onderhoudswerken laten uitvoeren, op kosten van de in gebreke blijvende koper na een aanmaning zonder gevolg gebleven gedurende acht dagen.

8) Voetpaden en beplantingen :

De voetpaden en beplantingen zullen uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van artikelen 24 en 25 van het bijzonder bestek der werken goedgekeurd door de Gemeenteraad Zedelgem in zitting van eenentwintig juni negentienhonderd negenenzeventig. Het onderhoud van de voetpadstroken (maai-beurten, bemesting en herzaaiing) valt ten laste van de eigenaar en van de bewoner van de kavel, die daartoe solidair gehouden zijn.

9) Voorbehoud van wijziging van onderhavige regeling :

De comparanten behouden zich het recht voor binnen de perken van de wettelijke beschikkingen, de voorwaarden, voorschriften en bedingen van onderhavige akte te wijzigen, zonder tussenkomst en zonder mogelijk verhaal vanwege de kopers.

EINDVERKLARINGEN

Verschuimers hebben tenslotte verklaard en bedongen :

1) De echtgenoten, eigenaar van kavel één, echtgenoten, eigenaars van kavel twee, en de echtgenoten, eigenaars van kavel drie, komen in deze akte alleen tussen om toe te treden bij het verkavelingsstatuut en de voorwaarden ervan; zij zullen tegenover de aanstaande kopers van de andere kavels geen enkele verantwoordelijkheid dragen aangaande de uitvoering van de nieuwe wegeniswerken noch van de nutsvoorzieningen.

2) De verkavelaars, Heren [] en [] hebben een financiële borg gesteld op achttien juli----- negentienhonderd negenenzeventig overeenkomstig artikel 57 bis paragraaf 3 van de wet houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw. Deze borgstelling werd 7

3) De wegen- en infrastructuurwerken zullen een aanvang nemen op twintig augustus aanstaande om normaal beëindigd te worden tegen het einde van dit jaar.

Bevestigd door
het Gemeente-
bestuur Zedel-
gem in zitting
van zes au-
gustus laatst-
leden.

4) Verschiiners geven bij deze volmacht aan
 om, zo nodig, alle nuttige wijzigingen te
 brengen aan onderhavig verkavelingsstatuut en verkavelings-
 plan, onder meer, rechtzetting van materiële vergissingen,
 zonder echter het goed waarvan zij eigenaars zijn materieel
 noch ekonomisch te kunnen aanraken.

Ondergetekende notaris verklaart de identiteit van de
 partijen te hebben nagezien op zicht van de door de wet ver-
 eiste stukken.

Waarvan akte.

Verleden te Brugge.

Na voorlezing hebben de komparanten, samen met ons, No-
 taris, ondertekend.

Goedgekeurd de
 doorhaling van
 een woord nie-
 tig;

129 da
 129 da
 129 da
 129 da
 129 da