

MVL/2007/VERKAVELINGSAKTE/V661

Recht van 50 euro betaald op aangifte door de ondergetekende notaris.

HEDEN, ZESSENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND EN ZEVEN.

Voor Ons, Meester Frederic MAELFAIT, notaris met standplaats te Harelbeke.

ZIJN VERSCHENEN :

1. **"DE LEIEBOORDEN"**, naamloze vennootschap opgericht onder de naam "Vynckim" blijkens akte verleden voor notaris Xavier Peers te Harelbeke op vijf november negentienhonderd tweëntachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig november daarna, onder nummer 2236-6, met zetel te 8530 Harelbeke, Arendsstraat 157, met ondernemingsnummer BTW BE 0423.292.360 – rechtspersonenregister Kortrijk.

De naam werd gewijzigd in de huidige naam en de statuten werden laatst gewijzigd blijkens proces-verbaal (houdende fusie door overneming van de vennootschap 'Vyncke Verkoopkantoor') opgemaakt door notaris Patrick Torrelle te Harelbeke op negenentwintig december tweeduizend, bekendgemaakt in zelfde bijlage van zesentwintig januari tweeduizend en één, onder nummer 20010126-215.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 18 van de statuten door één gedelegeerd bestuurder:

De heer Vlieghe Philip Maurice Pierre, geboren te Kortrijk op vierentwintig februari negentienhonderd drieënzestig (identiteitskaartnummer 208 0057959 47, nationaal nummer 630224 241 85), wonende 8300 Knokke-Heist, Prins Karellaan 22/21.

Benoemd tot bestuurder voor een duur van zes jaar en tot gedelegeerd bestuurder blijkens besluiten genomen respectievelijk door de jaarvergadering en de raad van bestuur van zes december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in voormelde bijlage van acht april tweeduizend en vijf, onder nummer 20050408/052300.

Hierna **"de grondeigenaar"** genoemd

2. **"RUDDERSHOVE"**, naamloze vennootschap opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op zesentwintig april tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien mei daarna, onder nummer 20070514/069597, met zetel te 8500 Kortrijk, Veemarkt 47/22, met ondernemingsnummer BTW BE 0889.210.480 – rechtspersonenregister Kortrijk.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 7 van de statuten door één gedelegeerd bestuurder:

de heer Stockman Dominique Paul Madeleine, geboren te Kortrijk op achtentwintig september negentienhonderd vierenzestig (identiteitskaartnummer 208 0064001 75, nationaal nummer 640928 401 69), wonende 8301 Knokke-Heist, Pinksterbloemhof 35.

Benoemd tot bestuurder voor een duur van zes jaar en tot gedelegeerd bestuurder blijkens besluiten genomen in de voormelde oprichtingsakte.

Hierna **"de verkavelaar"** genoemd

Welke comparante sub 1) verklaart bij deze eigenaar te zijn van het volgend onroerend goed :

STAD HARELBEKE

PERCEEL GROND, gelegen aan en nabij De Leie en Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een oppervlakte volgens meting van zevenenzestig are zevenenvijftig centiare (67a 57ca), zoals dit perceel opgemeten werd en afgebeeld staat op een metingsplan, opgemaakt door de vennootschap 'Landmeters- en Studiebureau Vandromme B.V.B.A.' te Knokke-Heist, vertegenwoordigd door de heer H. Vandromme, gezworen landmeter-expert, op drieëntwintig maart tweeduizend en zes, waarvan een exemplaar voor 'ne varietur' getekend door de partijen en Ons, Notaris, aan onderhavige akte wordt gehecht.



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Palend of bepaald hebbende: noord-oost aan het domein van het Vlaamse Gewest te Brussel; zuid-oost aan Fabian Vanluchene-Heidi Speleers te Harelbeke, de grondeigenaar en de straat Damweg; zuid-west aan de grondeigenaar; noord-west aan het staatsdomein.

DE RTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort onder grotere oppervlakte toe aan de grondeigenaar om het verkregen te hebben bij wijze van fusie door overneming van de naamloze vennootschap 'N.V. Vyncke Verkoopkantoor' te Harelbeke blijkens voormelde akte verleden voor notaris Patrick Torrelle op negentwintig december tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Kortrijk op tweeëntwintig februari tweeduizend en één, dagregisternummer 01278.

Voorschreven goed behoorde toe aan de vennootschap 'N.V. Vyncke Verkoopkantoor' om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap 'Immo Valcke' te Harelbeke blijkens akte verleden voor notaris Xavier Peers te Harelbeke op twee april negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Kortrijk op één juni daarna, boek 2495, nummer 5.

Voorschreven goed behoorde toe aan de vennootschap 'Immo Valcke' om het te zijn ingebracht door de naamloze vennootschap 'Algemene Bouwondernemingen Tanghe-Ottevaere' te Harelbeke blijkens splitsingsakte verleden voor voormelde notaris Xavier Peers op tweeëntwintig maart negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Kortrijk op vijf april daarna, boek 2359, nummer 20.

Voorschreven goed behoorde toe aan de vennootschap 'Algemene Bouwondernemingen Tanghe-Ottevaere' om het aangekocht te hebben onder grotere oppervlakte jegens mevrouw Jeanne Hoepfner, weduwe van de heer Jean van den Steen de Jehay, blijkens akte verleden voor voormelde notaris Xavier Peers op dertien september negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Kortrijk op acht oktober daarna, boek 777, nummer 4.

TOELATING TOT BOUWEN – VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De vennootschap "DE LEIEBOORDEN", vertegenwoordigd zoals voorzegt, verklaart:

- zuiver en eenvoudig te verzaken, ten bate van de voornoemde vennootschap "RUDDERSHOVE" aan het recht van natrekking haar toekomende krachtens de artikelen 546 en 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, recht van natrekking op de gebouwen, beplantingen, infrastructuurwerken en andere werken die de voornoemde vennootschap "RUDDERSHOVE" voornemens is te doen oprichten op de hiervoor beschreven grond, en

- de voornoemde vennootschap "RUDDERSHOVE" te machtigen om op deze grond nieuwbouwwoningen en garages te bouwen.

De voornoemde vennootschap "DE LEIEBOORDEN", vertegenwoordigd zoals voorzegt, machtigt de voornoemde vennootschap "RUDDERSHOVE" voor het geheel of voor een gedeelte ten bate van door haar uit te kiezen personen, namelijk ten bate van de toekomstige bouwers of verkrijgers van percelen, te verzaken aan het geheel of gedeelte van de rechten die haar hier zijn toegekend, met dien verstande dat de beschikkingen, bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden de grond waarom het gaat (eventueel) bezwarend, goed gekend door de voornoemde vennootschap "RUDDERSHOVE", alsook alle wettelijke of reglementaire beschikkingen uitgevaardigd of uit te vaardigen terzake, moeten worden nageleefd.

Al de belastingen en welkdanige taksen ook waartoe gezegde gebouwen aanleiding zullen geven, zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van de constructies.

Een (stedenbouwkundige) vergunning kan geenszins de verantwoordelijkheid van de voornoemde vennootschap "DE LEIEBOORDEN" impliceren ter gelegenheid van de voorgenomen bouw van de woningen, die op risico en gevaar van de voornoemde vennootschap "RUDDERSHOVE" zijn, die alle betwistingen die zouden kunnen oprijzen betreffende deze gebouwen zal moeten oplossen zonder tussenkomst van de voornoemde vennootschap "DE LEIEBOORDEN", en die alle veroordelingen moet ondergaan die zouden kunnen worden uitgesproken, zelfs indien zij het is tegen de voornoemde vennootschap "DE LEIEBOORDEN", op grond van deze hoedanigheid.

Het feit dat de voornoemde vennootschap 'RUDDERSHOVE' optreedt voor haar persoonlijke rekening of voor rekening van derden, of zij al dan niet verzaakt ten voordele van wie ook aan al of een gedeelte van de rechten die haar zijn toegestaan, zoals zij gemachtigd is hierboven, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en zal haar niet ontlasten van haar verbintenissen tegenover de voornoemde vennootschap "DE LEIEBOORDEN". De voornoemde vennootschap 'RUDDERSHOVE' zal met derden waarvan sprake hoofdelijk en ondeelbaar verbonden blijven.

Vanuit het standpunt en inzicht van de comparanten is onderhavige akte geen recht van opstal.

VERKAVELINGSPROJECT

Met het oog op de valorisatie van voorschreven goed, heeft de verkavelaar op zeven februari tweeduizend en vijf (oorspronkelijke datum van het plan vijftientwintig februari tweeduizend en vier) een plan van verdeling in vierenvijftig (54) laten opmaken door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Architektenburo A2 Office' met zetel te 8301 Knokke-Heist, Westkapellestraat 84 bus 1, bestemd om bebouwd te worden, en die de verkaveling, voorwerp van deze akte, uitmaken. Een voor éénsluitend afschrift van dit verkavelingsplan met haar bijlagen wordt aan onderhavige akte gehecht, na ondertekening door de partijen en ons, notaris, voor "ne varietur", doch zal niet ter overschrijving aangeboden worden.

Voormeld verkavelingsplan, alsmede de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot dit verkavelingsproject, werden als bijlage bij de verkavelingsaanvraag ingediend bij het stadhuis van Harelbeke op vijftientwintig november tweeduizend en vier.

VERDELING – VERKAVELING

Welke comparanten Ons, notaris, verzocht hebben ter uitvoering van artikel 139, paragraaf 1 en 2 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening, akte te verlenen, houdende vaststelling van verdeling van voorschreven eigendom in vierenvijftig (54) kavels, te weten vijftien (15) woningen met garages en zes (6) woningen zonder garage (lot 1 tot en met 21) en drieëndertig (33) afzonderlijke garages (garage 1 tot en met 33), en vermeldende de verschillende voorwaarden en bedingen betreffende de verkaveling van zelfde eigendom.

Voorafgaande uiteenzetting

1. Op vijftientwintig november tweeduizend en vier werd een verkavelingsaanvraag ingediend bij de stad Harelbeke houdende wijziging van de vergunde verkaveling afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente/stad Harelbeke op drieëntwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig aan Immo Valcke N.V. & Vincke N.V. (bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 5/34013/1027.6).

Naar aanleiding van deze vergunning werd geen verkavelingsakte opgemaakt, zo de comparanten verklaren.

Met betrekking tot voorschreven goed heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Harelbeke in zitting van vijftien juni tweeduizend en vijf de wijzigende verkavelingsvergunning verleend (dossiernummer gemeente : VK 2004/14 - ref. afd. rohm: 5.00/34013/1027.7 dd. 06.05.2005) waarvan een eensluitend verklaard afschrift werd afgeleverd en alhier aan onderhavige akte wordt gehecht, en waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

"Het college van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

De redenen vervat in de motivering van het College waarvan eensluitend afschrift aan onderhavige beslissing is gehecht om er één geheel mee te vormen en de redenen vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar worden overgenomen en verantwoord de verkavelingswijziging. Het ontwerp is verenigbaar met de omgeving en de plaatselijke toestand.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15.06.2005 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.



X

Handwritten signature and initials.

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

...

Advies Schepencollege:

...Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Beschikkend gedeelte

Advies

Gunstig

2. Met betrekking tot voorschreven goed heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Harelbeke in zitting van acht november tweeduizend en zes een tweede wijzigende verkavelingsvergunning verleend (dossiernummer gemeente : VK 2006/7 - ref. afd. rohm: 5.00/34013/1027.8 dd. 30.10.2006) waarvan een eensluidend verklaard afschrift werd afgeleverd en alhier aan onderhavige akte wordt gehecht, en waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

“Het college van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

De redenen vervat in de motivering van het College waarvan een eensluidend afschrift aan onderhavige beslissing is gehecht om er één geheel mee te vormen en de redenen vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar worden overgenomen en verantwoordend de verkavelingswijziging. Het ontwerp is verenigbaar met de omgeving en de plaatselijke toestand.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08.11.2006 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Het College van Burgemeester en Schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde 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 deze nodig zouden zijn.

...

Advies Schepencollege:

...Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Beschikkend gedeelte

Advies

Gunstig

Met deze laatste verkavelingswijziging wenst de ontwerper toe te laten dat in de tuinzone eveneens bijgebouwen/garages met een zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter mogelijk is.

De verkavelaar verklaart dat de decretaal voorziene gemachtigde ambtenaar hem binnen de voorziene termijn geen schorsing van voormelde verkavelingsvergunning heeft betekend.

De verkavelaar verklaart tevens dat er geen beroepsprocedure in verband met voormelde verkavelingsvergunning loopt.

Het verkavelingsplan bevat vierenvijftig (54) loten, te weten vijftien (15) woningen met garage en zes (6) woningen zonder garage (lot 1 tot en met 21) en drieëndertig (33) afzonderlijke garages (genummerd van 1 tot en met 33) en vermeldt :

- verkavelingsplan;
- bestaande stedenbouwkundige voorschriften;
- aangepaste stedenbouwkundige voorschriften;

- liggingsplan.

Beschrijving van de loten, gelegen aan Ruddershove, kadastraal bekend zoals hierboven beschreven (conform het verkavelingsplan) :

- lot 1 - blok 1, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van drie are negenendertig centiare vijfenveertig vierkante decimeter (03a 39ca 45dm²);

- lot 2 - blok 1, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van één are zevenennegentig centiare negenennegentig vierkante decimeter (01a 97ca 99dm²);

- lot 3 - blok 1, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van één are achtennegentig centiare tweeënzig vierkante decimeter (01a 98ca 62dm²);

- lot 4 - blok 1, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van drie are vier centiare acht vierkante decimeter (03a 04ca 08dm²);

- lot 5 - blok 2, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van drie are vijf centiare drieënvijftig vierkante decimeter (03a 05ca 53dm²);

- lot 6 - blok 2, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van twee are één centiare dertien vierkante decimeter (02a 01a 13dm²);

- lot 7 - blok 2, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van twee are één centiare vijfenzeventig vierkante decimeter (02a 01a 75dm²);

- lot 8 - blok 2, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van twee are twee centiare zevenendertig vierkante decimeter (02a 02a 37dm²);

- lot 9 - blok 2, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van drie are negen centiare éénentachtig vierkante decimeter (03a 09a 81dm²);

- lot 10 - blok 3, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van drie are elf centiare vieren twintig vierkante decimeter (03a 11a 24dm²);

- lot 11 - blok 3, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van twee are vier centiare achtentachtig vierkante decimeter (02a 04a 88dm²);

- lot 12 - blok 3, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van twee are vijf centiare vijftig vierkante decimeter (02a 05a 50dm²);

- lot 13 - blok 3, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van twee are zes centiare dertien vierkante decimeter (02a 06a 13dm²);

- lot 14 - blok 3, gelegen aan Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een gemeten oppervlakte van drie are zesenviertig centiare zeventig vierkante decimeter (03a 46a 70dm²);

- lot 15 - blok 4, gelegen aan en nabij Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G;

- lot 16 - blok 4, gelegen aan en nabij Ruddershove, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G;



[Handwritten signature and initials]

- [illegible]

- 6) boeten en/of prijsverminderingen wegens onvoldoende uitvoering komen ten goede van de Stad Harelbeke. Ingevolge minderwaarde van de over te nemen werken.
- 7) De voorlopige en definitieve overname van de werken gebeurt in tegenwoordigheid en mits akkoord van het Stadsbestuur. De waarborgperiode tussen voorlopige en definitieve oplevering bedraagt 2 jaar.
- 8) De eindafrekening van de werken wordt aan het Stadsbestuur voorgelegd.
- 9) Partij enerzijds gaat de verbintenis aan om op eerste verzoek van de Stad over te gaan tot uitvoering van alle werken die naar het oordeel van de Stad noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering van de in voormeld bestek voorziene werken en die voortkomen uit de bij de opmaak van het bestek niet gekende en aldus onvoorziene omstandigheden.
- 10) na uitvoering der werken en ten laatste bij de voorlopige oplevering dient een cartografisch en digitaal 'as-built' plan afgeleverd bij het Stadsbestuur met nauwkeurige aanduiding van de uitgevoerde werken, inbegrepen de wachtleidingen van alle huisaansluitingen en nutsleidingen.

Uitrustingswerken

Artikel 4:

Partij enerzijds staat op haar kosten risico en gevaar in voor de uitvoering van de werken en leveringen die ten behoeve van de verkaveling nodig zij voor de aanleggen /of noodzakelijke aanpassing en algehele uitrusting van:

- waterleidingsnet;
- aardgasnet;
- elektrisch verdelingsnet (hoogspanning/laagspanning);
- T.V./FM distributienet;
- Openbare verlichting inclusief palen;
- Het net voor telefonische en datacommunicatie;

Partij enerzijds verbindt er zich eveneens toe om de grond en/of lokaal, nodig voor het oprichten van verdeelkasten of kabinen kosteloos ter beschikking te stellen van de betrokken maatschappijen. De inplanting zal vastgesteld worden in gemeen overleg.

Financiële waarborg

Artikel 5:

Tot zekerheid van de uitvoering en de betaling van alle werken bedoeld in voormeld bestek (zie artikel 3 en 4 van deze overeenkomst) en de verkavelaar opgelegde uitrustingswerken bedoeld in artikel 4 van onderhavige overeenkomst, verbindt partij enerzijds er zich toe om, ten behoeve van de Stad Harelbeke, een financiële waarborg te stellen voor een bedrag van ...

Partij enerzijds verbindt er zich toe om, op eerste verzoek van partij anderzijds, een aanvullende financiële waarborg te stellen, in geval bij aanbesteding – of na verdere consultatie van de nutsmaatschappijen – zou blijken dat de gestelde waarborg ontoereikend is....

Fasering

Artikel 6:

Partijen komen overeen dat de voormelde werken allemaal in één fase zullen worden uitgevoerd.

Slotbepalingen

Artikel 7:

De werken van het bouwen van de 21 eengezinswoningen kunnen niet starten vooraleer de borgstelling werd gesteld.

Partij enerzijds verbindt er zich toe om deze clause integraal over te nemen in alle akten van vervreemding van het eigendomsrecht of vestiging van een ander zakelijk recht, met betrekking tot de kavels, gelegen binnen de verkaveling."

VERKOOPBAARHEIDATTEST



Door de stad Harelbeke werd conform artikel 101, § 3, van het DORO-decreet op dertien j tweeduizend en zeven een attest afgeleverd waaruit letterlijk het volgende blijkt:

“Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- Art. 101 §3 van het decreet van 18 mei 1999, en zijn wijzigingen, houdende de organisatie v de ruimtelijke ordening

BESLUIT:

Artikel 1: Het Schepencollege levert een verkoopsattest af aan N.V. RUDDERSHOVE voor verkaveling Ruddershove, vermits er voor de uitvoering van de verkaveling een afdoende financi waarborg werd gestort.”

Het voor eensluidend uittreksel van dit attest wordt bij onderhavige akte gevoegd.

LASTEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN

Gebruik van de goederen

De goederen welke het voorwerp uitmaken van deze verkavelingsakte zijn vrij van gebruik.

Bijzondere voorwaarden

De verkavelaar verzoekt de werkende notaris akte te nemen dat de verkoop van deze grond zal geschieden op last van de volgende voorwaarden:

I. Voorschriften van de openbare overheden :

De voorschriften vermeld op het aangehecht verkavelingsplan, in de verkavelingsvergunning en hun bijlagen, zijn van toepassing, dewelke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven. Als zodar gelden zij voor de houder van de verkavelingsvergunning en voor de kopers van de loten, krachtens wet, en zij worden in deze akte als inlichting overgenomen.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houder van de verkavelingsvergunning de kopers van de loten en hun rechtsopvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gew zigd worden. Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard, maar wel van bestuurlijke aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houc van de verkavelingsvergunning of van zijn rechtsopvolgers, en zonder verhaal jegens hem, overee komstig de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake ruimetijke ordening.

Overeenkomstig deze bepalingen, kunnen zij het voorwerp uitmaken van een wijzigende verkavelingsakte.

Door het feit van de verwerving, geven de toekomstige kopers van een lot volmacht aan de heder van de verkavelingsvergunning om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze w zigende akte.

Voorschriften vermeld op het verkavelingsplan :

“Bestaande stedenbouwkundige voorschriften

A) Zone voor woningbouw

Voor de percelen I tot en met 52 gelden dezelfde voorschriften als de oorspronkelijke verkavel gen Overacker II en III.

Deze waren als volgt:

1) Bestemming:

Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten.

2) Plaatsing:

De opgegeven bouwlijn is verplichtend te volgen; zie plan.

3) Bouwdiepte:

Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m

Max. bouwdiepte: - alleenstaande woningen:

15m voor woningen met een verdieping

18m voor gelijkvloerse woningen

- gekoppelde woningen:

max. 18m waarvan 12m met verdieping

4) Aantal bouwlagen:

-



4

- garage 30, gelegen nabij Ruddershove en nabij De Leie, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een oppervlakte bij benadering van zeventien centiare (17ca);

- garage 31, gelegen nabij Ruddershove en nabij De Leie, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een oppervlakte bij benadering van zeventien centiare (17ca);

- garage 32, gelegen nabij Ruddershove en nabij De Leie, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een oppervlakte bij benadering van zeventien centiare (17ca);

- garage 33, gelegen nabij Ruddershove en nabij De Leie, bekend op het kadaster onder Harelbeke/derde afdeling, sectie D, deel van nummer 135/G, met een oppervlakte bij benadering van zeventien centiare (17ca).

De verkavelaar verklaart dat van deze percelen nog geen stukken werden verkocht.

VERKAVELINGSCONTRACT – VERBINTENIS NOPENS DE NOODZAKELIJKE INFRASTRUCTUURWERKEN

Op vijf juli tweeduizend en vijf werd er tussen de verkavelaar en de stad Harelbeke een verbintenis nopens de noodzakelijke infrastructuurwerken afgesloten waarbij:

de verkavelaar in deze (de partij ter ener zijde) zich ertoe verbindt:

“Lasten van de verkavelaar

Artikel 2: Grondafstand

Partij enerzijds verbindt er zich toe om op eerste verzoek van de stad en overeenkomstig artikel 105 van het D. van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kosteloos vrij onbelast aan de Stad Harelbeke de gronden af te staan die bestemd zijn om ingelijfd te worden in openbaar domein, samen met alle infrastructuurwerken en voorzieningen zoals omschreven in huidovereenkomst, of de erin bedoelde stukken, behoudens de infrastructuur die eigendom blijft van nutsmaatschappijen.

Bedoelde gronden zijn thans ten indicatieven titel aangeduid op het voormelde plan 3/6 en zullen het voorwerp uitmaken van een latere nauwkeurige opmeting, op exclusieve kosten van partij enerzijds.

Ingevolge deze kosteloze afstand en uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken en voetpaden zoals bedoeld in het vermelde bestek wordt partij enerzijds door partij anderzijds ontslagen van de belasting welke als voorwerp heeft de uitvoering van voormelde werken en de afstand van de gronden waarop deze werken werden uitgevoerd.

Wegenis- en rioleringswerken

Artikel 3:

Partij enerzijds verbindt er zich toe op haar kosten, risico en gevaar in te staan voor de uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken, aanleg voetpaden, groenaanleg en de andere uitrustingswerken voorwerp van voormelde plannen en bestek, gepaard gaande met de verkaveling, onder navolging van de hierna volgende voorwaarden:

- 1) In het lastenboek dient alle reglementering opgenomen die van toepassing is op overheidsovereenkomsten voor gelijkaardige werken.*
- 2) Het sluiten van de opdracht-overeenkomst tussen verkavelaar en aannemer is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van het Stadsbestuur.*
- 3) De verkavelaar zorgt, samen met de ontwerper, voor de planning, de coördinatie en het aanleggen van nutsleidingen in overleg met de betrokken maatschappijen.*
- 4) Het Stadsbestuur dient regelmatig ingelicht te worden nopens het verloop van de werken.*
- 5) de verkavelaar verleent aan de aangestelden van het Stadsbestuur de toelating om de uitvoering van de werken te volgen en geeft hen inzage van alle documenten die op deze uitvoering betrekking hebben;*

- tov de zijkavelgrens (westkant): min. 3m

3) Bouwdiepte: max. 15m op gelijkvloers; max. 11m op verdiep.

6) Maximale voorgevelbreedte zonder diepteverschil: zie plan

7) Minimum afstand tussen 2 gebouwen: zie plan.

8) Max. aantal bouwlagen: 2 + dak

10) In de achteruitbouwstrook geldt de volgende regel:

parkeerzone aansluitend aan het openbaar domein
groenzone

verharde toegang rond de woning

C) Ambachtelijke zone

Zie bestaande stedenbouwkundige voorschriften.

D) Bufferzone

Zijn eveneens toegelaten:

- garages met zadeldak

hoogte kroonlijst: 3m

hoogte nok: 6m

D) Tuinzone

In de tuinzone is tuinaccommodatie toegelaten tot een max. oppervlakte van 30m².

De accommodatie is voorzien van platte bedaking en de kroonlijst is beperkt tot 3m.

De gebouwen moeten worden opgetrokken in duurzaam esthetisch verantwoorde materialen en moeten in harmonie zijn met"

II. Conventionele voorschriften :

Deze voorschriften vullen de voorschriften aan van de bevoegde overheden. Zij verplichten de kopers van de loten door hun vrijwillige toetreding vastgesteld door de akte aankoop.

Hun opzet is de vrijwaring van ieders eigendomsrecht. Zij vestigen erfdienstbaarheden ten laste en ten voordele van ieder der loten van de verkaveling.

De kopers zullen deze verplichtingen laten gelden onder elkaar, zonder de verkavelaar te verplichten tussen te komen en zonder verhaal tegen hem.

De volgende voorwaarden zullen door de kopers dienen nageleefd te worden:

Algemene voorwaarden:

1. Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakten van de loten zullen volledig ten laste zijn van de koper.

2. De kosten van meting en afpaling zijn volledig ten laste van de koper.

3. Aan iedere koper uit deze verkaveling zal een kopij van onderhavige verkavelingsakte overhandigd worden, hetgeen in de aankoopakte zal moeten vermeld worden.

4. De koper zal de volle eigendom en het genot bekomen vanaf de datum van het verlijden van de verkoopakte mits volledige betaling van de koopprijs en kosten en mits vanaf die datum ook alle lasten en belastingen af te dragen.

5. De goederen zullen verkocht worden in de staat en gelegenheid zo en gelijk ze zich zullen bevinden op de dag van de verkoop, met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden, zonder waarborg van de uitgedrukte maat, al overtrof het verschil één/twintigste, komende onvergeld in het voordeel of ten laste van de koper.

De koper zal gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de regeling der gemeenheden met de aanpalende eigendommen en aangaande alie bedingen in oude eigendomstitels opgenomen, voor zover deze nog van toepassing zouden zijn.

Meer in het bijzonder blijken uit de voormelde akte verleden voor Notaris Patrick Torrelle op negenentwintig december tweeduizend volgende bijzondere voorwaarden welke alhier letterlijk worden aangehaald als volgt :

"D) BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN OVERGANG

In de eigendomstitel van de naamloze vennootschap "N.V. VYNCKE VERKOOPSKANTOO hetzij de akte verleden voor notaris Xavier Peers destijds te Harelbeke op twee april negentienh derd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op één juni daarna, b. 2495, nummer 5, staat letterlijk het volgende vermeld:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1. Op het perceel, over de totale lengte en op vijfendertig meter van de rooilijn van de openbare weg die zal worden aangelegd langs de zuidoostelijke grens zal onmiddellijk een groenzone worden aangelegd ten laste van de "koper"; de precieze bepaling van lengte en breedte en van de samenstelling ervan zal worden toevertrouwd aan het studiebureau Jos Dumoulin te Rumbek; deze groenzone zal ondoorzichtig moeten zijn...

2. De "verkoper" wordt ontlast alle nutsleidingen aan te leggen op en langs het door de "koper" alhier aangekochte perceel. Indien nodig zullen deze aangelegd worden door de "koper" wel hem nodig of nuttig zullen zijn voor de bestemming van het aangekochte perceel op zijn kosten.

3. Partijen verklaren zich onderling verbonden de ene ten opzichte van de andere voor wat de punten 1. en 2. betreft in de mate dat deze door stedenbouwkundige voorschriften zullen bekrachtigd worden, welke alle voorrang zullen genieten ten opzichte van de voormelde conventionele voorschriften."

De koper in deze treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper en verbindt er zich toe om deze bijzondere voorwaarden op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.

Er zal geen vergoeding kunnen geëist worden wegens vergissing in de benaming, beschrijving, aanduiding, noch voor zicht- of onzichtbare gebreken.

6. Geen ander bewijs van eigendom zal verstrekt worden dan een uitgifte van de verkoopakte.

Bijkomende voorwaarden opgelegd door de verkavelaar:

1) De kopers zullen alle kosten voor het aanleggen of heraanleggen van voetpadstroken (eventueel met groen) en boordstenen volledig ten hunne laste moeten nemen in evenredigheid van de breedte aan de straat van hun aangekochte perceel. Deze kosten zullen inbaar zijn binnen de vijftien (15) dagen na eerste verzoek, hetzij van de verkavelaar, hetzij van de bevoegde overheden, naargelang deze werken zouden uitgevoerd worden door de zorgen van de verkavelaar of de bevoegde overheden. Bij gebrek aan terugbetaling van deze kosten binnen de vijftien dagen na eerste aanzoek, zullen de gevorderde sommen een verwijlrent opbrengen berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met twee ten honderd op jaarbasis, in voordeel van de eiser van deze kosten, onverminderd een schadevergoeding forfaitair bepaald op tweehonderd vijftig euro (€ 250) toekomende aan de verkavelaar, eisbaar door het enkel feit van de ingebrekestelling van de schuldenaar der gevorderde kosten. Eventuele opmerkingen inzake degelijkheid der uitvoering van deze voetpaden, welke aanleiding of oorzaak zouden zijn tot niet of onvolledig betalen der facturen, worden als ongegrond, nietig en niet bestaand beschouwd, wanneer deze voetpaden het voorwerp hebben uitgemaakt van een tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding door het betrokken gemeentebestuur.

2) De kopers van een kavel zijn verplicht om de zone, welke zich situeert tussen het door hen gekochte perceel en de wege (de zogenaamde voetpadstrook) aan te leggen als gazon, binnen het jaar na het betrekken van de nieuwbouw, en als een goed huisvader in zijn aangelegde staat te bewaren tot op het ogenblik dat het Stadsbestuur bij akte overgaat tot de inlijving van deze zone in het openbaar domein en tot zij zou besluiten een voetpad aan te leggen. Bij nalatigheid kan het stadsbestuur ambtshalve overgaan tot het uitvoeren van deze werken op kosten van de nalatige.

3) De kopers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en alle schade aangericht aan de aangelegde infrastructuur, ondermeer ter gelegenheid van het oprichten van gebouwen en tot beloop van de breedte van hun perceel aan de nieuwe straat en dit tot de definitieve overname der wege door de overheid. Indien de verkavelaarster gedwongen zou worden door de overheid onderhoud of herstellingswerken uit te voeren, zal zij dit mogen doen zonder de kopers ervan de verwittigen. De kosten hieraan verbonden zullen door kopers aan de verkavelaarster betaald worden op eerste aanvraag en zonder verhaal, mits voorlegging van de facturen van de uitvoerende aannemer.

Maximum 2 bouwlagen

5) Harmonie:

De gekoppelde woningen moeten een architecturaal geheel vormen (zelfde kroonlijsthoogte en dakhelling op de aansluitpunten, zelfde aard en kleur van dak- en gevelmaterialen). De eerste toegelaten woning is toonaangevend.

6) Dakvorm:

Zadeldaken met een helling tussen 25° en 50°.

7) Afsluitingen:

Op de rooilijn zijn geen afsluitingen toegelaten.

Tussen twee voortuinstroken: beplanting max. 0.50 hoog.

Op de zijkavelgrens, waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door de gemeenschappelijke gevel, mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte; dient opgetrokken in baksteen met een max. hoogte van 2m.

Resterende zijkavelgrens: levend groen of paaltjes met draadwerk met een max. hoogte van 2m of houten vlechtwerk.

Op de achterkavelgrens: idem als voor de resterende zijkavelgrens.

8) Garages:

Zijn in het hoofdgebouw te verwerken.

9) Voortuinstroken:

Er zijn geen bouwwerken toegelaten.

Terreinhelling groter dan 2% zijn verboden.

Verhardingen tot maximaal 50% van de oppervlakte is toegelaten.

Als nevenbescherming is aan deze strook toegewezen, het opnemen der openbare nutsleidingen, met name leidingen voor telefoon, laagspanningsnet, openbare verlichting inclusief verlichtingspalen, water-, gas-, TV- en FM- distributie.

10) TV antennes:

Zichtbare TV antennes zijn niet toegelaten.

11) Bijgebouwen:

Afzonderlijke bijgebouwen zijn niet toegelaten, tenzij een tuinhuisje van max. 10m², op te richten van de perceelsgrens.

Voor de loten 3 tot en met 52 is de min. afstand tot de rooilijn van de rijksweg N36 acht meter.

12) Twee percelen voor de gekoppelde woningen mogen samengevoegd worden voor een alleenstaande woning.

B) Zone met keuzebestemming

1) Bestemmingen:

kantoorgebouwen of appartementsgebouwen.

Eerste keuze is bepalend voor de ganse zone.

2) Inplanting tov de grenzen die deze zone afbakenen:

- tov de rooilijn straat: min. 10 m

- tov de rooilijn RN36: min. 15m

- tov de zijkavelgrens (westkant): min. 5m

3) Bouwdiepte: max. 20m

4) Bouwvoorwaarden:

De bouwwerken zullen één architecturaal geheel vormen met het straatbeeld van de percelen I t/m 52 van de verkaveling Overacker II + III. Geen industriële afwerking is toegelaten.

5) Terreinbezetting: max. 50%

6) Maximale voorgevelbreedte: 20m.

7) Minimum afstand tussen 2 gebouwen: 8m.

8) Aantal bouwlagen: 2

9) Dakvorm:

Zadeldaken met een helling tussen 25° en 50°

20% van het dak mag een plat dak zijn.

10) In de achteruitbouwstrook van 10m geldt de volgende regel:

5m parkeerzone aansluitend aan het openbaar domein

4m groenzone

1m verharde toegang rond de woning

De doorgangen in de groenzone (= verbinding straat naar gebouwen) moeten een minimum breedte hebben.

C) Ambachtelijke zone

1) Deze zone zal dienst doen als stapelplaats en voor de oprichting van bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen kunnen geschikt zijn als stapelruimten, verkoopsruimten en ander specifieke handelsfuncties.

2) Situering der gebouwen:

- tov de RN36: een bouwvrije strook van 20m is te voorzien

- tov de Leie: een bouwvrije strook van 10m is te voorzien

- tov de zone voor kantoorgebouwen: een bouwvrije strook van 10m is te voorzien.

3) Bezettingsvoorwaarden:

70% van het perceel: de oppervlakte voorzien voor bouwvrije stroken niet inbegrepen.

De niet bebouwde delen – behoudens de groene buffers – mogen 100% verhard worden.

4) Maximum gabarit:

1. gebouwen: (tekening)

In het centraal deel van de gebouwen mag plaatselijk afgeweken worden van deze hoogte, voor het voorzien van specifieke bouwwerken, zoals een schoorsteen.

2. stapelen in open lucht: (tekening)

Indien dit gabarit gestapeld wordt dient dit visueel afgeschermd te worden.

5) Materialen:

De buitenmuren en zichtbare dakgedeelte van de constructies dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in materialen met een daartoe geschikt uitzicht.

6) De ambachtelijke zone is niet toegankelijk via straat 1 en straat 9 (zie plan)

De ontsluiting van deze zone zal gebeuren langs het bestaande bedrijf NV Vyncke Gebr. (westkant).

7) Hinder:

Zijn verboden: alle activiteiten die hinderlijk geacht worden door de bevoegde besturen, zoals het veroorzaken van hinder door rook, geur, trillingengeluid.

Opslagplaatsen van afvalproducten en schadelijke aard zijn verboden.

D) Bufferzone

In de ambachtelijke zone zal aan de kant van de kantoorgebouwen, de Leie en de RN36 een bufferzone aangelegd worden van 10m breed (zie plan).

De bufferzone zal aangelegd worden met een hoog- en laagstammig groen die een visuele afscherming zal waarborgen.

In de bufferzonekant kantoorgebouwen moet een talud aangelegd worden van min. 2m hoogte.

Vooraleer een bouwvergunning afgeleverd wordt, moet bufferzone 1 aangelegd worden."

"Aangepaste stedenbouwkundige voorschriften

A) Zone voor woningbouw

Zie bestaande stedenbouwkundige voorschriften.

B) Zone met keuzebestemming

1) Bestemmingen:

Aaneensluitende woningen

2) Inplanting tov de grenzen die deze zone afbakenen:

- tov de rooilijn straat: zie plan

4) De verkavelaar zal nooit en in geen enkel geval kunnen aangezocht worden voor eender welkdanige vertraging in de uitvoering van de wegeniswerken en de nutsvoorzieningen.

5) De houder van de verkavelingsvergunning behoudt zich voor haarzelf en voor haar rechtsopvolgers het recht voor de hierna bedongen conventionele voorschriften aan te vullen, te wijzigen, of bijzondere afwijkingen ervan toe te staan. Bovendien behoudt hij zich het recht voor aan derden te verkopen onder andere voorwaarden dan deze bepaald in deze voorschriften, met name, wat betreft de verbintenissen uit te voeren in overeenstemming met de bureu. Derhalve kunnen de verwervers uit dien hoofde geen verhaal tegen de verkavelaar uitoefenen. Zij kunnen de overtreders van deze aanvullende lasten en voorwaarden maar rechtstreeks, en op hun kosten, vervolgen, dan nadat de houder van de verkavelingsvergunning niet meer eigenaar zal zijn van enige grond in de verkaveling. In ieder geval zullen deze voorschriften maar van toepassing zijn voor zover ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van de openbare overheden zoals zij zouden kunnen voorkomen in een latere wijziging van deze vergunning, daar deze laatste voorschriften bij voorrang toegepast moeten worden.

6) Enkel de wegeniswerken en nutsvoorzieningen eventueel opgelegd door de overheidsdiensten in het kader van de afgifte van de verkavelingsvergunning, zullen op initiatief en op kosten van de verkavelaar in deze uitgevoerd worden. De kosten van alle andere gebeurlijke nutsvoorzieningen blijven uitsluitend ten laste van de onderscheiden kopers der kavels. De private aansluitingen aan alle nutsvoorzieningen zijn, zonder uitzondering tevens volledig ten laste van de kopers. Indien de kopers verzoeken om de verplaatsing van één of ander deel van de nutsvoorzieningen, dan zijn alle eventuele kosten daarvan ten hunnen laste. Alle verhaalbelastingen en kosten betreffende de eventuele latere verbreding, uitbreiding en verbetering van straten en toebehoren, vallen uitsluitend ten laste van de verkrijger naar de aldan geldende overheidsreglementen. Indien de verkavelaarster gedwongen zou worden de ene of andere van deze kosten voor te schieten, zal zij deze op de toekomstige verkrijgers kunnen verhalen. Alle welkdanige terugbetalingen door de nutsmaatschappijen op gedane investeringen in de nutsleidingen worden eigendom van de verkavelaar.

7) De kopers zullen geen vergoeding kunnen eisen van de verkavelaar uit hoofde van eventueel verlies van grond of om welkdanige reden ook, maar worden dienaangaande gesteld in de rechten en verplichtingen van de verkavelaar.

8) Het is voor de kopers der kavels op de meest volstrekte wijze verboden het niveau en/of natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.

9) De kavels begrepen in onderhavige verkaveling hebben enkel en uitsluitend de bestemming van bouwgrond en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van een stapelplaats, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een dranksluiterij, cinema, danszaal, politie, lokaal, discobar of elke ongezone, hinderende of geruchtverspreidende inrichting, op straf van schadeloosstelling en ontbinding der verkoop, onverminderd het recht, dat door de verkavelaar uitdrukkelijk wordt voorbehouden, om elke overtreding terzake te doen staken door alle middelen van recht. De verkavelaar behoudt zich evenwel het recht voor in voordeel van zichzelf of een door haar aan te duiden derde op de loten van de verkaveling een modelwoning, verkoopsbureau of kijkwoning op te richten.

10) De kopers zullen hun aangekochte grond moeten onderhouden in goede en verzorgde toestand en zullen hem moeten zuiver houden van distels en ander onkruid ; ingeval de kopers aan die verplichting niet voldoen zullen de nodige werken daartoe door de verkavelaar uitgevoerd worden (enkel zolang er niet gebouwd is op kwestieus bouwperceel) en dit op kosten van de kopers, na een aanmaning van veertien dagen vooraf per aangetekende brief. Tijdelijke, zelfs verplaatsbare, verblijfinrichtingen op bedoelde loten zijn verboden. Het planten van zeer wateropslopende hoogstammige bomen zoals populieren en dennen zijn verboden in een straal van vijftien (15) meter rond de toegelaten bouwzones.

11) Tijdens de uitvoering der bouwwerken dienen alle materialen en/of afval op eigen grond gelegd te worden, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst met de aanpalende eigenaars.

12) De kopers van een kavel zijn verder verplicht hun lot, binnen het jaar na aankoop, afsluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes zullen geplaatst worden op gemene grond. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun geboortsgemeenschap der reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen. De betaling der gemeenschap der afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes die de kopers zelf zullen plaatsen (onderhoud inbegrepen), zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nog van de verkavelaar.

De kopers zullen de verkavelaar tevens niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar-verkoper. De kopers zullen ook deze waarde mogen verhalen op de toekomstige verkrijgers op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden zijn volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verkavelaar-verkoper. Voor de metselwerkmuren gebouwd op de scheidingslijn vigeren de wettelijke bepalingen.

13) Elke koper zal de rooilijnen, de bouwvrije stroken en de stroken bestemd, voor de plaatsing van gebouwen, opgelegd door het verkavelingsplan en zijn bijlagen, in acht moeten nemen, voor zover deze door de bevoegde overheid niet zijn of worden gewijzigd. Elke koper zal in het bijzonder alle verplichtingen opgelegd door de bevoegde overheid en met name de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

15) De verkavelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor welkdanige wijzigingen aan het verkavelingsplan door de bevoegde overheid opgesteld.

16) Teneinde het esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden is het de kopers der kavels verboden zichtbare antennes, van welke aard ook, op het door hen aangekochte goed te plaatsen.

17) Het onderhoud van de nieuw aangelegde infrastructuur en wegenis zal ten laste zijn van de eigenaars van de aangrenzende percelen tot beloop van de breedte van hun perceel aan de nieuwe straat en dit tot de definitieve overname der wegenis door de gemeentelijke overheid. De schade aangebracht aan de uitgevoerde infrastructuurwerken, onder meer ter gelegenheid van het oprichten van gebouwen, zal op kosten van de bouwheer moeten hersteld worden in gemeen overleg en met de voorafgaande toestemming hetzij van aannemer der infrastructuurwerken, hetzij van de bevoegde gemeentelijke overheid. De ontworpen wegen, waarvan de bedding niet begrepen is in de oppervlakte van de kavels, worden bezwaard met een erfdienstbaarheid van overgang in de ruimste zin. Het is de kopers of hun rechtsverkrijgenden verboden om werken uit te voeren of te laten uitvoeren (zoals onder andere het maken van cement) of bouwmaterialen te storten op de aangelegde wegenis.

18) Het is de koper van een kavel verboden hinderende en/of storende voertuigen als vrachtwagen, bestelwagens, aanhangwagens, caravans of dergelijke te parkeren op de wegen en pleinen van de verkaveling. Enkel kortstondig stationeren is toegelaten.

21) De verkavelaar geeft kennis dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op elk bouwperceel, zolang de bouwvergunning niet is verkregen en zolang er geen bouwrijpheidsattest afgeleverd werd door de gemeente.

22) Zolang de verkavelaar in deze eigenaar is van één of meerdere bouwpercelen uit de verkaveling, zal door geen enkele eigenaar van een bouwperceel bij de bevoegde overheid een afwijking van de stedenbouwkundige voorwaarden en overheidsvoorschriften kunnen aangevraagd en bekomen worden zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verkavelaar.

23) De verkrijgers van bouwgronden begrepen in bovengemelde verkaveling zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen, alle vermelde voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid, aan de nieuwe eigenaars op te leggen, deze nieuwe eigenaars of rechtverkrijgenden zullen door het enkel feit van verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte voortspuiten.

24) Zolang de verkavelaar voornoemd (of een rechtopvolger die de resterende loten der verkaveling globaal zou verwerven), eigenaar is van één of meerdere loten, behoudt de verkavelaar zich het

recht voor wijzigingen aan te brengen aan de verkavelingsvergunning en aan de akte verkavelingsstatuut. Deze wijzigingen mogen echter geen betrekking hebben op de alsdan verkochte percelen. Alle toekomstige eigenaars machtigen van nu af aan de verkavelaar om in hun naam alle latere aanvullende of wijzigende verkavelingsvergunningen aan te vragen en aanvullende of wijzigende verkavelingsstatuten op te maken. Alle kosten van deze aanvullende en wijzigende verkavelingsstatuten basisakten zullen gedragen worden door de verkavelaar. Voormelde wijzigingen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de reeds verkochte percelen.

25) Bomen en beplantingen mogen maar geplant en behouden blijven mits eerbiediging van de wettelijke afstand tegenover de aanpalende percelen en in ieder geval tussen de gebouwen mogen zij niet hoger reiken dan drie meter, ten einde aan de aanpalende percelen geen zon of licht te ontnemen, behoudens de bestaande toestand of toestemming van de bevoegde overheid.

26) De toekomstige eigenaars van de loten dienen de overhangende takken van de bomen op het openbaar domein bij erfdienstbaarheid te gedogen.

27) Het zal de kopers van de loten verboden zijn publiciteit op de bouwpercelen aan te brengen, met uitzondering van één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte mogen hebben van een halve vierkante meter. Dit verbod om publiciteitspanelen aan te brengen op de loten geldt niet voor de verkavelaar, die zolang hij eigenaar blijft van enig lot in de verkaveling, aldaar een publiciteitspaneel kan oprichten of laten aanbrengen. De verkavelaar kan toelating geven aan derden teneinde aldaar een publiciteitspaneel aan te brengen.

28) Het is uitdrukkelijk verboden op de verkavelde gronden gebouwen op te richten in betonplaten, eternitplaten, pleisterplaten en andere niet esthetisch verantwoorde materialen. Elke verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden, mag op de grond niet gebruikt of zichtbaar gestockeerd worden.

29) Erfdienstbaarheden

De galerijen, kanalisaties en meters van gas, water, electriciteit, telefoon en teledistributie die op het verkochte goed zouden zijn aangebracht, moeten behouden blijven zonder verhaal tegen de eigenaar en blijven behoren aan wie er recht op heeft.

Bovendien behoudt de verkavelaar zich uitdrukkelijk het recht voor om alle leidingen voor gas, water, riolering, drainering, electriciteit of telefoon in het niet voor constructie geschikte gedeelte van alle verkochte gronden, aan te leggen en dit als erfdienstbaarheid ten laste van de grond, ten voordele van de kavels waarvoor deze leidingen dienen.

Het verkochte goed zal op zijn oppervlakte het regenwater en het huishoudelijk afvalwater op zodanige manier moeten opvangen dat elke erfdienstbaarheid ten laste van de naburige ervan voorkomen wordt ; het bestaande stelsel moet nageleefd worden.

De verwerver moet de erfdienstbaarheden naleven die zouden kunnen volgen uit de ligging van de goederen, en hij mag geen werken ondernemen die de naburige ervan zouden kunnen schaden, of zij nu op een hoger, lager of gelijk niveau liggen.

Elke verwerver van kavels uit de verkaveling wordt geacht de verkochte grond onderzocht te hebben. Hij ontzegt zich derhalve het recht op enig verhaal tegen de verkoper wegens de aard en de staat van de bodem en van de ondergrond, of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden, of nog wegens het niveau van de grondwaterlaag. De verkoper bedingt vrijstelling voor zich van elke aansprakelijkheid of waarborg uit dien hoofde, en met name van deze volgend uit de artikels 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

De verwerver wordt geacht kennis te hebben van de bijzondere voorwaarden en eeuwigdurende en gratis erfdienstbaarheden bedongen in de eigendomstitels van de verkoper, om er kennis van te hebben genomen door lezing van deze akte van verdeling. De verwervers ontzeggen zich het recht jegens om het even wie daarvoor of hiernopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen.

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Ondergetekende notaris wijst de comparanten op de inhoud van artikel 99 van het decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig op de ruimtelijke ordening, reeds meerdere mal gewijzigd, dat letterlijk als volgt luidt:

Artikel 99

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet ;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen de uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen ;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel en afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens ;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten ;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt ;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen ;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen ;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uddieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

KOSTEN

Bij het verlijden van de koopakten zullen de kopers van een kavel, ter ontlasting van de houder van de verkavelingsvergunning, een forfaitair aandeel in de verkavelingskosten van deze verkaveling betalen, hetzij vierhonderd vijftientig euro (€ 425,00) per woning (met of zonder garage) en honderd euro (€ 100,00) per afzonderlijk verkochte garage.

VOLMACHT

De comparanten sub 1) en 2), vertegenwoordigd zoals voorzgd, verklaren de hierna aangeduide lasthebber aan te stellen, met recht van indeplaatsstelling:

De heer Dominique Stockman, voornoemd;

Aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam te verkopen, hetzij ten dele, gronden, infrastructuurwerken, werken, afgewerkte en/of in oprichting zijnde woningen, deeluitmakend van voormelde verkaveling.

En dit in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De beschrijving van deze onroerende goederen aan te vullen of te verbeteren.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en andere bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge 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 kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

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

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging, aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te si
woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelf
uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

VERKLARING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambts
inschrijving om welke reden ook bij het overschrijven van onderhavige akte.

SLOTBEPALINGEN

1. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichti
aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft
gelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk
evenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen r
meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten
staan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten,
plichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet
alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenst
digheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor ev
wichtig houden en deze aanvaarden.

2. De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over
rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige w
ze raad heeft verstrekt.

3. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben mi
stens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op zesentwintig april tweeduizend en zeven.

4. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in art
kel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebrac
aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

5. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

6. De partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of on
bekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben.

7. De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waar in onderhavige akte
naar verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen, er toelichting van gekregen te
hebben, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE

Verleden te Harelbeke, op de hierboven vermelde datum.

Na vervulling van alles wet hierboven staat, hebben de comparanten met ons notaris getekend.

D. STOCKMAN

(F20071182/47891N)

2e kopie van de akte te Kortrijk

Ged. ... 4. juli 2007

... bij renvoeien

Boek ... 117 ... 36 ... Vak ... 49

Ontvangen

(15,00 €)

van de