

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG
OP EENENTWINTIG MEI.

Voor mij, meester **Anton SINTOBIN**, notaris met standplaats te Zelzate, die zijn ambt uitoefent in de BV "Notarissen Noord, geassocieerde notarissen", met zetel te 9960 Assenede, Leegstraat 25/A.

ZIJN VERSCHENEN

(...)

I. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

Toelichtingen en voorlezing

1) De notaris wijst comparanten op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: *“Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.”*

2) De volledige akte zal door de notaris(sen) worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte alvorens de akte te ondertekenen.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Bekwaamheid

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn en rechtsgeldig op te treden
- niet onder bewind te staan of onder enige andere rechtelijke beschermingsmaatregel;
- niet failliet te zijn verklaard, noch zich in staat van faillissement te bevinden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld;
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat haar identiteit/verschijning-vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven is vermeld.

II. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verkavelaars verklaren eigenaar te zijn van nabeschreven goed:

STAD GENT achtste afdeling

Een perceel grond in woongebied, gelegen te Gent, aan de Berkhoutsheide, gekadastreerd of het geweest zijnde volgens titels sectie H nummer 663A2 en deel van nummers 659P en 663I2 en op heden, sectie H nummer 663B3 P0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van 664,00 vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN - OVERHEIDSREGLEMENTERINGEN

Stedenbouwkundig uittreksel - vastgoedinformatie

a) De stad Gent heeft een stedenbouwkundige uittreksel, bestaande uit een uittreksel uit het vergunningenregister en een uittreksel uit het plannenregister, afgeleverd met betrekking tot het onroerend goed op 3 mei 2024, waarvan de partijen verklaren een kopie te hebben ontvangen voor het tekenen van onderhavige akte.

b) De ondergetekende notaris verklaart bij toepassing van artikel 5.2.1 van gezegde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1. dat voor het onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt.

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" is: **woongebied**.

Voorschreven goed is tevens gelegen binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welk plan op heden nog niet is goedgekeurd.

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkavelaars, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. dat op het goed **geen voorkooprecht** rust vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat op het goed navermelde **verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden van toepassing is.

Initieel is een voorwaardelijke verkavelingsvergunning afgeleverd door de stad Gent in zitting van 6 januari 2022 met dossiernummer omgevingsloket OMV_2021146902.

Bij aangetekend schrijven de dato 9 februari 2022 werd door derden beroep ingesteld tegen de voormelde vergunning.

Een uiteindelijke definitieve verkavelingsvergunning is verleend door de deputatie in zitting van 9 juni 2022 met dossiernummer omgevingsloket OMV_2021146902.

6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 §1 VCRO.

8° de verkavelaar verklaart **geen** kennis te hebben van enige **planbatenheffing**.

Voorbehoud

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van voorschreven goed werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens.

Rooilijn – onteigening

De verkavelaar verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in een onteigeningsplan doch wel binnen een rooilijnplan 'plan van grondafstand Wijk "Nieuw Gent" .

Milieuvergunningen

De verkavelaar verklaart dat **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd voor voorschreven goed.

Bodemdecreet

1. De verkavelaar verklaart dat er op de grond, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkavelaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed afgeleverd op 19 januari 2023.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf het volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De partijen worden erop gewezen dat dergelijk blanco attest, zoals voormeld, geen uitsluitel geeft of voorschreven goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging, en terzake geen enkele waarborg verstrekt.

4. De verkavelaar verklaart met betrekking tot voormeld goed geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Onroerend erfgoed

De verkavelaar verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen;

- **niet** is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;

- **niet** voorlopig of definitief beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap, en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is;

- **niet** is opgenomen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zoals blijkt uit de opzoeking verricht door kantoor van ondergetekende notaris).

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaren partijen dat voorschreven goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Natuurbehoud

Uit nazicht van de databank is gebleken dat het verkochte goed **niet** onder toepassing valt van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Wet Verzekeringen

Blijkens opzoeking gedaan op 2 mei 2024 verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.

2. Integraal Waterbeleid

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en gewijzigd bij het decreet van 24 juni 2022, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- niet** gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: /

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) - KLIP

Partijen verklaren geen kennis te hebben van het feit dat voorschreven goed gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

IV. VERKAVELING

A. OMGEVINGSVERGUNNING – VERKAVELINGSPLAN –

VERKOOPBAARHEIDSATTEST

De eigenaar verzoekt, mij, notaris, overeenkomstig artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onderhavige verkavelingsakte te verlijden.

De eigenaar heeft mij volgende documenten ter hand gesteld om te worden neergelegd onder de rang van mijn minuten:

1. De **VERKAVELINGSVERGUNNING** afgeleverd door de stad Gent in zitting van 6 januari 2022 met dossiernummer omgevingsloket OMV_2021146902.

2. De **DEFINITIEVE VERKAVELINGSVERGUNNING** afgeleverd door de Deputatie, in zitting van 9 juni 2022 met dossiernummer omgevingsloket OMV_2021146902.

3. Een **ATTEST TOT VERKOOP**, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der stad Gent in zitting van 19 januari 2023, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Het voormelde **DEFINITIEF VERKAVELINGSPLAN** opgemaakt door de heer Kris Audenaert, landmeter te Lochristi, op 9 november 2022 met als referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen van de administratie Opmetingen en Waarderingen: 44808-10460.

5. **plan kavel 1** met als referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen van de administratie Opmetingen en Waarderingen: 44808-10461

6. **plan kavel 2** met als referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen van de administratie Opmetingen en Waarderingen: 44808-10462

Alle voormelde documenten worden aan deze akte gehecht na "ne varietur" getekend te zijn geweest door de comparanten, handelend als gemeld en mij, Notaris Verstraeten, om er één, ondeelbaar geheel mee te vormen en er mee te worden geregistreerd.

B. BESCHRIJVING – SPLITSING

Na deze voorafgaande uiteenzetting heeft de verkavelaar verklaard voorschreven goed te willen verdelen in 2 loten bouwgrond, zoals deze goederen op voormeld metingsplan als volgt zijn aangeduid:

LOT 1: een perceel bouwgrond bestemd voor de inplanting van een halfopen bebouwing, gelegen aan de Berkhoutsheide, gekend volgens:

- huidig kadastraal uittreksel sectie H deel van nummer 663B3 P0000,
- hebbende als **gereserveerd perceelnummer B 663G3 P0000**,

groot volgens voormeld definitief verkavelingsplan: driehonderd en zes komma negenzestig vierkante meter (306,69 m²).

LOT 2: een perceel bouwgrond bestemd voor de inplanting van een halfopen bebouwing, gelegen aan de Berkhoutsheide, gekend volgens:

- huidig kadastraal uittreksel sectie H deel van nummer 663B3 P0000,
- hebbende als **gereserveerd perceelnummer B 663H3 P0000**,

groot volgens voormeld definitief verkavelingsplan: driehonderd drieënvijftig komma drieënvijftig vierkante meter (353,53 m²).

C. ERFDIENSTBAARHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDE

I. De verkavelaar verklaren dat in de voormelde akte verleden voor notaris Edmond Van Hoorebeke destijds te Gent op 10 februari 1959 letterlijk bepaald is hetgeen volgt:

Bijzondere bespreken en erfdiensbaardheid.

1. In de voorgaande eigendomstitel, zijnde de hierboven ingeroepen verkoopakte verleden voor Meester Honoré Verstrynge, notaris te Gent, op vier en twintig september negentien honderd één en veertig, zijn letterlijk volgende bespreken bedongen:

“De koopers erkennen uitdrukkelijk bij deze:

Dat de bij deze verkochte goederen onderworpen zijn aan onteigening vanwege de stad Gent, sedert de aankoop door verkoopers.

Dat de verkochte goederen recht van uitweg schijnen te hebben naar den Oudenaardschensteenweg bij middel van den bestaande grintweg en dat de koper de verkopers ontlaat van alle waarborgen betrekkelijk zoo van de richting als van het bestaan zelf der erfdienstbaarheid.

De koper zal alle reglementen rakende de aflijningen en grondlijnen der op te richten gebouwen moeten eerbiedigen en alle de wegenis en voetpadtaksen ten zijne laste moeten nemen welke zouden voorgeschreven worden door de bevoegde overheden zonder tusschenkomst noch verhaal tegen de verkopers.

2. Het vierkant, op het hierboven-ingeroepen plan gemerkt met de letters F, E, E° en F°, groot één vierkante meter, is een tijdelijke erfdienstbaarheid, teneinde toegang te verlenen aan de eigenaars van de aanpalende onroerende goederen, sectie H, nummer 659/a en delen van nummer 659/q, tot de tijdelijke privéweg, toebehorende aan de Stad Gent, bekend onder nummer 663/i2.

Deze erfdienstbaarheid zal ophouden te bestaan zodra de gedoogzaamheid van deze tijdelijke privéweg van de Stad Gent vervalt; de kopers zullen dan volledig en onbeperkt mogen beschikken over deze strook grond (groot één meter vierkant) en volledig mogen afsluiten.

De kopers zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen van de verkoper uit deze bepalingen voortspuitende.”

II. De verkavelaars verklaren alhier, zoals aangeduid op het verkavelingsplan en de metingsplans, een erfdienstbaarheid van overgang voor mensen, dieren en voertuigen te vestigen als volgt:

HEERSEND ERF: het voormelde lot 1

LIJDEND ERF: het voormelde lot 2

ALGEMENE VOORWAARDEN

Type erfdienstbaarheid: recht van doorgang, bruikbaar te voet, per (brom)fiets en met voertuigen.

Ligging en wijze van uitoefening: op de minst schadelijke wijze en beperkend zoals aangeduid op het voormelde metingsplan van lot 2 in blauwe arcering, met een straatbreedte van 8,98 meter en een diepte van 4,01 meter.

De doorgang zal steeds vrij en ongehinderd door de gebruiker van het heersend erf moeten kunnen gebruikt worden. De toegang tot de percelen zal niet mogen versperd worden door het parkeren van enig vervoermiddel.

Vergoeding: kosteloze vestiging.

Onderhoud: de kosten van het onderhoud en/of de herstellingen die nodig zijn om de erfdienstbaarheid van doorgang te vrijwaren, worden gedragen door de eigenaars van elk der loten, ieder voor de helft.

Duur: eeuwigdurend.

D. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. De stedenbouwkundige voorschriften welke toepasselijk zijn op de goederen deel makend van tegenwoordige verkaveling staan vermeld in de onderscheiden verkavelingsvergunningen, en worden alhier letterlijk, gecoördineerd, weergegeven.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften werden opgenomen in voormelde aanvraag tot verkavelingsvergunning, en desgevallend aangepast in de voormelde vergunningen:

1. Gebouw

1.1 Oppervlakte

Bebouwbare oppervlakte volgens verkavelingsplan.

Bouwdiepte is beperkt tot 15m, de breedte is per kavel HOB 6.00m.

Toelichting

De bouwvrije stroken dienen gerespecteerd.

Twee half-open bebouwingen past perfect in de omgeving.

1.2 Volume

*Het bebouwbare oppervlakte gelijkvloers is per kavel 6m*15m.*

Op de verdieping 6m 12m.*

Twee bouwlagen met een hellend of plat dak zijn toegelaten.

Ook zijn drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak toegelaten.

Toelichting

Verkavelingen moeten toekomstgericht zijn.

Drie bouwlagen is een manier waarop een compacte woningbouw gerealiseerd kan worden.

De op te richten woningen moeten een architecturaal geheel vormen, met minstens eenzelfde gabariet (kroonlijsthoogte, dakvorm, dakhelling en bouwdiepte) inzake hoofdbouw. De eerst verleende vergunning is richtinggevend voor de volgende vergunning.

1.3 Nokhoogte

De nokhoogte is beperkt tot 9 meter boven het maaiveld.

Bij drie bouwlagen is de nokhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte maar ook beperkt tot 9 meter boven het maaiveld.

Toelichting

Nokhoogte van 9 meter boven het maaiveld is identiek aan de nokhoogte van aanpalend gebouw.

Verkavelingen moeten namelijk toekomstgericht zijn.

Drie bouwlagen is een manier waarop een compacte woningbouw gerealiseerd kan worden.

1.4 Kroonlijsthoogte

Bij twee bouwlagen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 6 meter.

Bij drie bouwlagen met plat dak is de kroonlijsthoogte tot 9 meter toegelaten.

1.5 Dakuitvoering

Zowel plat als hellend dak zijn toegelaten.

1.6 Type gebouw

Op elke kavel wordt een eengezinswoning type half-open bebouwing voorzien.

Toelichting

De verkaveling heeft als doel het oprichten van 2 eengezinswoningen, type half-open bebouwing.

1.7 Materiaalgebruik

De op te richten gevels zullen verwezenlijkt worden, zodanig dat het esthetisch uitzicht overeenkomt met de omgeving met de omgeving en ze dienen opgericht te worden in ruwe of te schilderen baksteen en/of betonmaterialen.

De bedaking zal bestaan uit natuurlijke leien, kunstleien in donkere kleur of pannen op een hellend dak.

Toelichting

Er mogen geen felle kleuren gebruikt worden zodat de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving.

1.8 Inplanting

Zie plan verkaveling.

Maximaal bebouwbare oppervlakte is op het plan aangegeven.

1.10 Aantal bouwlagen

Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak.

Drie bouwlagen met plat dak zijn ook toegelaten.

1.11 Ondergrond gedeelte

Er is ondergrondse bouwlaag (kelder) toegestaan die niet moet meegerekend worden bij het aantal bouwlagen. Deze kan enkel ontsloten worden via een binnentrap.

1.12 Uitbouw – veranda

Enkel binnen de voorziene bouwzones kunnen bijgebouwen geplaatst worden.

Tussen de bebouwing op lot 2 en grens met woning nr 6 kan mits akkoord van de eigenaar van nr 6 eventueel een carport opgetrokken worden.

Dit waar op het plan de autostaanplaats voor lot 2 voorzien is.

1.13 Terrassen

Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume, zowel in waterdoorlatende materialen als in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater dat er op valt volledig in eigen tuin moet kunnen infiltreren. Ze hebben per kavel een maximum oppervlakte van 20 m².

Dakterrassen zijn verboden.

1.14 Oversteek tov het grondvlak

De gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

1.15 Regenwaterput

Beide loten dienen te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter

2 Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1 Voortuinstrook

2.1.1 Verharding

Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen;

Bij lot 1 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een autostaanplaats binnen de groene arcering voor 'parkeerplaats';*
- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de autostaanplaats.*

Bij lot 2 is enkel de aanleg van volgende waterdoorlatende verharding toegelaten:

- een rechtstreekse oprit van maximaal 3 m breed tot de autostaanplaats in de zijtuin;*
- een rechtstreekse oprit van maximaal 2,50 m breed tot de autostaanplaats bij lot 1.*

- een rechtstreeks pad tot de voordeur van maximaal 1,50 m breed vanaf de oprit of de autostaanplaats.

- de verhardingen in functie van de bereikbaarheid van de autostaanplaatsen moeten zo minimaal mogelijk uitgevoerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van een karrenspoor).

Voor het overige moet de voortuinstrook van beide loten groen en onverhard aangelegd worden.

De rest dient een groen karakter te hebben.

Op lot 1 dient in de voortuinstrook een hoogstammige boom van voldoende omvang te worden aangeplant.

2.1.2 Groenaanleg

In de voortuinstrook wordt als begroeiing gras of sierstruiken voorzien.

De hoogte van de struiken is beperkt tot 2.00m. Sierbomen zijn toegelaten. Op lot 1 dient een hoogstammige boom in de voortuinstrook te worden aangeplant.

2.1.3 Constructies

In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten

2.2 Zijtuinstrook

2.2.1 Verharding

Geen verharding toegelaten in de zijtuinstroken.

Enkel op de autostaanplaats van LOT 2 kan gewerkt worden met een verharding met waterdoorlatende materialen.

2.2.2 Groenaanleg

De zijtuinstrook dient groen aangelegd te worden

2.2.3 Constructies

Geen constructies toegelaten in de zijtuinstroken

Enkel waar de autostaanplaats van lot 2 voorzien is, kan mits akkoord van de aanpaler een carport opgericht worden.

2.3 Achtertuinstrook

2.3.1 Verharding

Behalve het terras van maximaal 20m² zal de achtertuinzone groen en onverhard aangelegd worden.

2.3.2 Groenaanleg

De achtertuinzone wordt hoofdzakelijk groen aangelegd.

2.3.3 Constructies

Enkel een tuinhuis kan in de achtertuin met 1 bouwlaag opgericht worden als bijgebouw.

De oppervlakte is beperkt tot 12m² en ze worden opgericht op minimaal 1 meter van de perceelsgrens of gekoppeld tussen lot 1 en lot 2.

Het oprichten van bijgebouwen met als functie het stallen van wagen (bijvoorbeeld een carport of een garage) is verboden.

2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens

2.4.1 Afsluitingen

De afsluiting der tuinen zal bestaan uit een levende haag of draadafsluiting met betonplaten. De levende haag mag eventueel versterkt worden met paaltjes en draad.

2.1.2 Uitvoering

De afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding.

2.5 Niveaunderschillen

Het niveauverschil tussen de loten uit de verkavelingsaanvraag en de aanpalende percelen en het openbaar domein moet op eigen terrein van lot 1 en lot 2 opgelost worden. Het niveauverschil mag in geen geval voor wateroverlast bij de aanpalende zorgen. Er moet voldoende onbebouwde ruimte vrij blijven om infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken zonder wateroverlast te veroorzaken bij de burens. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Toelichtend: het niveauverschil moet op zekere afstand van de perceelsgrens op het niveau van de burens worden gebracht zodat infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is.

E. VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS

De stedenbouwkundige voorschriften toepasselijk op de goederen die deel uitmaken van deze verkaveling, staan hoger vermeld alsook in het voormeld verkavelingsontwerp en de omgevingsvergunningen met bijgevoegde stukken.

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 onderhavige verkavelingsakte en haar bijlagen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijke 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 akte wijziging van de verkaveling en haar bijlagen.

F. VOORWAARDEN VAN DE VERKAVELING

1. Naleving stedenbouwkundige bepalingen

Iedere eigenaar of zijn rechtsopvolgers van één of meer percelen grond gelegen in voormelde verkaveling, verbindt zich door de loutere ondertekening van de akte van overdracht van één of meer percelen grond gelegen in deze verkaveling, om bij bebouwing van deze percelen grond, de bouwwerken op te richten overeenkomstig de voorschriften vervat in:

- de wet van 29 maart 1962, gewijzigd en aangevuld bij de wet van 22 december 1970, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedenbouw, het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, het decreet op de omgevingsvergunning;
- het gemeentelijk bouwreglement;
- de gebeurlijke verdere aanvullende of gewijzigde wetten;
- de bepalingen van het Bestuur van Bruggen en Wegen;
- de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling welke zijn opgenomen in tegenwoordige akte en/of vermeld staan op haar aanhangsels;
- alle bepalingen, voorwaarden en onderrichtingen welke staan vermeld op de omgevingsvergunning voor het verkavelen.

Iedere eigenaar of zijn rechtsopvolgers van één of meer percelen grond van voormelde verkaveling, verbindt zich, door het louter feit van de verwerving ervan, tot naleving alle voorwaarden opgenomen in deze akte, de verkavelingsvergunning, het goedgekeurd verkavelingsplan en de verkavelingsaanvraag met betrekking tot zijn verworven goed.

Ik, notaris, verwijs partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO.

2. Afsluiting

De koper van een perceel of een deel van een perceel grond gelegen in voormelde verkaveling zal verplicht zijn kavel af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes zullen geplaatst worden op gemene grond. De koper zal de verplichting hebben aan zijn geboor de gemeenschap van de reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen. De betaling van de gemeenschap van afsluiting en/of scheidingsmuurtjes die de koper zelf plaatst, zal hij slechts kunnen eisen van de koper van de aangrenzende kavel en in elk geval nooit van de bij deze verschijnende partij.

De koper is verplicht de aangekochte grond, indien hij er niet onmiddellijk op bouwt, goed te onderhouden en te voorkomen dat er vuilnis wordt op gestort.

3. Later opgelegde verplichtingen

Alle verplichtingen in verband met voormelde verkaveling welke gebeurlijk op een latere datum worden opgelegd door de bevoegde overheid, zo onder meer aanleg van voetpaden, aansluitingen aan elektriciteits-, water- en gasleidingen alsmede aan de riolering en de kabel distributie, en dergelijke meer - deze opsomming niet beperkend zijnde - zullen, voor zover zij niet uitdrukkelijk door de bevoegde overheid ten laste worden gelegd van de verschijner, uitsluitend en alleen gedragen en betaald worden door de koper van de betrokken percelen in verhouding tot de oppervlakte van zijn perceel.

4. Aansluiting aan de nutsvoorzieningen

De kosten van aansluiting van de kavels op de nutsbedelingnetten zoals riolering, elektriciteits-, verlichtings en waterleidingsnet, evenals het net voor televisiedistributie en rioleringen vallen ten laste van de kopers-bouwers van de loten. Zij zullen dienaangaande zich dienen te schikken naar de voorschriften van de bevoegde besturen en diensten zonder verdere tussenkomst of aansprakelijkheid van de verkavelaar.

De huisaansluiting op de straatriolering dient verplichtend te geschieden op de daartoe voorziene aansluitingsopening waarvan de plaats is aangeduid op het metingplan, of bij ontstentenis van planaanduidingen zal ze aangewezen worden door de gemeentelijke technische dienst.

In de voortuinstraken in privaat domein kunnen zich leidingen dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisiedistributie en dergelijke bevinden. De verkavelaar kan dienaangaande niet door de kopers aangesproken worden in enigerlei zin. De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van deze leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden.

De koper is ertoe gehouden:

- de interne riolering van de te bouwen woning zodanig te ontwerpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater);

- nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing;
- de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting gezien er geen aparte RWA-aansluiting mogelijk is. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

5. Aanleg van de voetpaden

Waar geen voetpad is opgelegd, en de aanleg van gazongras voorzien is voor de voetpadstrook, dient elke eigenaar en/of bewoner op zijn kosten deze in gazon aangelegde voetpadstrook te onderhouden. Met voetpadstrook wordt bedoeld de zone tussen de boordstenen en de rooilijn. Het gras zal dicht gezaaid en kort gemaaid worden.

6. Aanleg oprit

De aanleg van de oprit zal door de koper gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 gemeenschappelijke oprit toegelaten worden.

7. Gebruik van de kavels

De kopers zijn er toe gehouden om hun aangekochte grond, indien zij daarop niet onmiddellijk bouwen, deze verder proper te onderhouden en het onkruid te verwijderen.

In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies, zullen de eigenaars zich onthouden er tijdelijk zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen.

8. Planten bomen

De koper wordt er op gewezen dat:

- het vellen van alle bomen pas mag gebeuren na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zelf;
- twee nieuwe hoogstammige bomen (één per lot), dienen te worden heraan geplant waarvan de boom voor lot 1 dient te worden aangeplant in de voortuinzone zoals ingetekend op het verkavelingsplan. De nieuwe bomen dienen een minimumstamomtrek te hebben van HS12/14 en dienen te worden aangeplant het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 meter van de perceelsgrens.

9. Toetreding tot de verkaveling en haar voorschriften opgenomen in deze verkavelingsakte

Alle akten van vervreemding, verhuring voor meer dan 9 jaar of vestiging van een zakelijk recht, zullen de melding dienen in te houden dat de notaris kennis heeft gegeven en van de verkavelingsakte tot verdeling en splitsing van de verkaveling en van het bestek van de verkaveling, van de verkavelingsvergunning en eventuele wijzigingsbepalingen.

De kopers of rechtsopvolgers van kavels in de verkaveling zullen door het enkel feit van overdracht gesubrogeerd zijn in de rechten en plichten van de verkavelaars betrekkelijk hun verworven goed zoals deze spruiten uit deze verkavelingsakte en de verplichtingen van de vergunning. Zij treden tot deze verkavelingsakte toe door het enkel feit van het verlijden van de overdrachtsakte. Zij zullen gehouden zijn zelfde rechten en plichten op te leggen aan hun rechtsopvolgers krachtens welke titel of uit welke hoofde ook.

10. Ondergrond

De verkavelaars nemen geen verantwoordelijkheid aangaande de staat en hoedanigheid van de ondergrond. De kopers worden geacht deze op hun verantwoordelijkheid te hebben nagezien voor het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst.

11. Zakelijke rechten - volgplicht

Al de beschikkingen van huidige verkavelingsakte moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de kopers, zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden.

V. VOLMACHTEN

(...)

VI. FISCALE VERKLARINGEN

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

VII. SLOTBEPALINGEN

Identiteitsverklaring - woonstkeuze

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats/zetel.

Afschrift

De partijen worden er door de notaris over ingelicht dat zij een digitaal afschrift van deze akte kunnen raadplegen op www.naban.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, door zich te identificeren ofwel via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe, en dit van zodra deze akte administratief werd verwerkt.

IZIMI-kluis

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Repertorium

Deze akte wordt ingeschreven in het repertorium van “Notarissen Noord”, voormeld, waarvan de minuten worden bewaard door notaris Pol Vanden Broecke, met standplaats te Evergem.

Toelichtingen - ontwerp

De comparanten verklaren ieder dat het ontwerp van de akte hen medege-deeld werd vóór het verlijden van deze akte, te weten op 16/05/2024, en dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, zelfs mocht

dit ontwerp hen minder dan 5 werkdagen vóór heden zijn medegedeeld, alsmede dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijners toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te ZELZATE in het kantoor op voormelde datum.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen/verschijners getekend met mij, notaris.