

RoG: 100,00 EUR

VERKAVELINGSAKTE 'DE VIER GETIJDEN' + OPSTAL

Bijlagen:

- *Verkavelingsplan + plan infrastructuurwerken;*
- *Verkavelingsvergunning 29/11/2018;*
- *Stedenbouwkundige voorschriften;*
- *Verkoopbaarheidsattest;*
- *Opmetingsplan*

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op achtentwintig februari.

Eerste blad

Voor mij, Meester Frank MULLER, notaris met standplaats te Stekene, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Frank Muller BV BVBA", met zetel te 9190 Stekene, Polenlaan 55.

IS VERSCHENEN:

De besloten vennootschap "**TERRA INVESTMENTS**", met zetel te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 76, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer BE 0836.270.256.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Wim Verstraeten, destijds te Vrasene, op 11 mei 2011, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 mei daarna onder nummer 11079630, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd door haar bestuurder, te weten: de besloten vennootschap "**GOETHALS INVEST**", met zetel te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 76, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer BE 0446.413.202, vast vertegenwoordigd door de heer Goethals Frédéric, wonende te 9140 Temse, Hofstraat 49, daartoe herbenoemd in de buitengewone algemene vergadering van 1 mei 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 september daarna onder nummer 12159738 en handelend overeenkomstig de statuten.

Hierna genoemd "**de comparant**".

I. Verkaveling

De comparant heeft mij, notaris, conform artikel 4.2.16. §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verzocht de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen, wat gebeurd is, als volgt:

1. VERKAVELINGSVERGUNNING

Bij een besluit van de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in zitting van 29 november 2018 werd een verkavelingsvergunning verleend aan de comparant voor wat betreft de hierna beschreven goederen.

Deze verkavelingsvergunning omvat onder meer volgende tekst, welke hier letterlijk wordt overgenomen:

"3. Besluit

Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 11 juni 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Waasmunster houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door Luc Goethals Promotor nv, met als adres Nijverheidslaan 76 te 9250 Waasmunster, wordt ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens het ingediend plan en met strikte toepassing van de beperkt aangepaste plannen inzake de wegenis, en onder de volgende aanvullende en/of wijzigende voorwaarden:

- de voorwaarden zoals gesteld in de adviezen, uitgebracht door de Polder Schelder Durme Oost op 11 april 2018, door de Watergroep op 30 maart 2018 dienen strikt te worden gevolgd.

- het agentschap natuur en Bos verleende een gunstig advies op 30 maart 2018, dat eveneens strikt dient te worden gevolgd. De boscompensatie werd goedgekeurd en geregistreerd door ANB onder het nummer 18-205144.

- onroerend erfgoed bekrachtigde de archeologienota op 31 maart 2017 onder kenmerk 4.004/42023/52.6. Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 31 maart 2017 met referentienummer kenmerk 4.004/42023/52.6 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologische erfgoed noodzakelijk.

- De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

(...).

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

a) het door de Deputatie goedgekeurde **verkavelingsplan**; opgemaakt door de heer C. De Ruysscher van de BV SWBO, landmeter-expert te Dendermonde, op 7 december 2017. Dit plan werd aangevuld met een **plan infrastructuurwerken** (om te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de Brandweerzone), opgemaakt door voornoemde heer C. De Ruysscher, op 10 juli 2018.

b) de **verkavelingsvergunning** dragende nummer 47/2 als referentie voor de stedenbouw met de daarin opgenomen lasten en voorwaarden;

c) het **verkoopbaarheidsattest** afgegeven door het Schepencollege van de gemeente Waasmunster op 28 februari 2023 dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn;

d) het **metingsplan** opgemaakt door de heren Christophe Verheyen/Herman Vinck, landmeter-expert te Zele bij de BV Viver, op datum van 7 september 2022, met vermelding van alle loten.

2. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN - OORSPRONG

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze akte betrekking heeft:

GEMEENTE WAASMUNSTER, tweede afdeling

Een perceel bouwgrond, op en met aanhorigheden gelegen **Frank Baurstraat 10**, gekadastreerd of het geweest sectie C, volgens titel en recent kadaster nummer **1616/M/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van 9.093,00 m².

BEWIJS VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de besloten vennootschap "TERRA INVESTMENTS" ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Liesbeth Muller, te Waasmunster, op 13 juli 2017, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2 onder formaliteitnummer 55-T-17/07/2017-12059, jegens mevrouw D'Hooghe Lucette, te Affligem en mevrouw Vyncke Olga, te Waasmunster.

Mevrouw D'Hooghe Lucette, voornoemd, had dit verkregen als volgt:

- deels ingevolge erfenis van haar ouders, de heer D'Hooghe Jozef, zonder testament overleden te Aalst op 27 november 1989 en mevrouw Baur Hilda, zonder testament overleden te Aalst op 2 mei 1990, van wie ze samen met haar zus, mevrouw D'Hooghe Andrée, te Sint-Pieters-Woluwe, de enige wettige en reservataire erfgename was.

- deels bij akte verdeling verleden voor notaris Rafaël Van Landschoot te Sint-Niklaas (Belsele) op 9 december 1992, overgeschreven alsvoren op 17 december daarna, boek 4148, nummer 20, tussen haar en haar zus, waarbij voorschreven goed aan haar werd toebedeeld.

Bij akte schenking verleden voor notaris Danièle Breckpot, te Aalst, op 22 september 2003, overgeschreven alsvoren onder formaliteitnummer 55-T-06/10/2003-10183, werd de blote eigendom van de wederhelft van voorschreven goed geschonken door mevrouw D'Hooghe Lucette aan haar dochter, mevrouw Vyncke Olga, voornoemd.

Bij akte schenking verleden voor voornoemde notaris Danièle Breckpot, op 25 september 2006, overgeschreven alsvoren onder formaliteitnummer 55-T-12/10/2006-12459 werd de blote eigendom van de overige wederhelft van voorschreven goed geschonken door mevrouw D'Hooghe Lucette aan haar dochter, mevrouw Vyncke Olga, voornoemd.

Voorschreven goed behoorde bijgevolg tot aan mevrouw D'Hooghe Lucette, voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan mevrouw Vyncke Olga, voor de geheelheid in blote eigendom. **3.**

BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACHT

Tweede blad

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

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

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

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

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

5. SPLITSING - BESCHRIJVING DER LOTEN

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar, het voorschreven goed te willen verdelen, zoals hierna beschreven en zoals zij afgebeeld staan onder loten 1 tot en met 16 op het aan deze akte gehecht opmetingsplan.

De oppervlakte van deze loten wordt hier bij benadering aangegeven en de definitieve en juiste opmeting van elk lot zal in de akte van overdracht worden vermeld, met aanhechting van en/of verwijzing naar het definitief proces-verbaal van meting en plan.

Voor wat betreft de **perceelidentificatie** van elk lot wordt verwezen naar volgend metingsplan:

Plan-meting

Zoals deze loten zijn afgebeeld op het opmetingsplan, opgemaakt door de heren Christophe Verheyen/Herman Vinck, landmeter-expert te Zele bij de BV Viver, op 7 september 2022 en welke gehecht zal worden aan onderhavige akte.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie onder **refertenummer 42342-10344** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie, noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3° lid, 2° W. Reg. en van artikel 1, 4° lid Hypotheekwet.

Perceel 1:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 1**, gelegen aan de **Frank Baurstraat**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/P/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van driehonderd drieënveertig komma dertig vierkante meter (343,30 m²).

Perceel 2:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 2**, gelegen aan de **Frank Baurstraat**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/R/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van tweehonderd zevenenzeventig komma vijftig vierkante meter (277,50 m²).

Perceel 3:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 3**, gelegen aan de **Frank Baurstraat**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/S/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van tweehonderd zesenzeventig komma negenenneentwintig vierkante meter (246,99 m²).

Perceel 4:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 4**, gelegen aan de **Frank Baurstraat**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/T/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van tweehonderd drieënzestig komma drie vierkante meter (263,03 m²).

Perceel 5:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 5**, gelegen aan de **Frank Baurstraat**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/V/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van driehonderd negenentwintig komma eenenzestig vierkante meter (329,61 m²).

Perceel 6:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 6**, gelegen aan de **Frank Baurstraat en aan de nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/W/P0000**, met een

Derde blad

oppervlakte volgens meting van tweehonderd vijftig komma achtenvijftig vierkante meter (250,58 m²).

Perceel 7:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 7**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadastra deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/X/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van honderdtachtig vierkante meter (180,00 m²).

Perceel 8:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 8**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadastra deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/Y/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van honderdtachtig vierkante meter (180,00 m²).

Perceel 9:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 9**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadastra deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/Z/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van honderdtachtig vierkante meter (180,00 m²).

Perceel 10:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 10**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadastra deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/A2/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van honderdtachtig vierkante meter (180,00 m²).

Perceel 11:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 11**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadastra deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/B2/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van honderdtachtig vierkante meter (180,00 m²).

Perceel 12:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 12**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastraerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadastra deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer

1616/C2/P0000, met een oppervlakte volgens meting van honderdtachtig vierkante meter (180,00 m²).

Perceel 13:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van een ééngesinswoning met carport, genaamd **PERCEEL 13**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastreerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/D2/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van tweehonderd negenentachtig komma zevenenzeventig vierkante meter (289,77 m²).

Vierde blad

Perceel 14:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van 3 meergezinswoningen (*bestaande uit in totaal 15 appartementen en 15 achterliggende parkings*), genaamd **PERCEEL 14**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastreerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/E2/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van duizend achthonderd zevenentwintig komma vijffennegentig vierkante meter (1.827,95 m²).

Perceel 15:

Een perceel bouwgrond bestemd voor het oprichten van 3 meergezinswoningen (*bestaande uit in totaal 15 appartementen en 15 achterliggende parkings*), genaamd **PERCEEL 15**, gelegen aan de **nieuw ontworpen wegenis (Spartastraat)**, gekadastreerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/F2/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend vierhonderd en drie komma zesennegentig vierkante meter (2.403,96 m²).

Perceel 16:

Een perceel grond, dienstig voor wegenis (kosteloos af te staan aan de Gemeente Waasmunster), genaamd **PERCEEL 16**, genaamd **Spartastraat**, gekadastreerd of het geweest sectie C, volgens titel en kadaster deel van nummer 1616/M/P0000, met nieuw gereserveerd perceelnummer **1616/G2/P0000**, met een oppervlakte volgens meting van duizend zevenhonderdtachtig komma vierendertig vierkante meter (1.780,34 m²).

6. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de verkavelingsvergunning.

Al deze bepalingen zijn stipt na te leven door de huidige of toekomstige eigenaars.

7. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen

die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

8. OPPERVLAKTE DER LOTEN

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

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

9. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

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

10. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

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

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

11. AFSLUITINGEN

De respectievelijke loten dienen afgesloten te worden volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ruimtelijke ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1.Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed volgende recente stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- Op datum van 4 november 2019 voor het bouwen van 13 woningen;
- Op datum van 30 juli 2020 voor het bouwen van 6 meergezinswoningen met elk 5 appartementen, afgeleverd door de deputatie.

Bijkomende verklaringen van de verkoper:

* Met betrekking tot de eengezinswoningen werd de stedenbouwkundige vergunning oorspronkelijk verleend op 4 november 2019.

Vijfde blad

Hiertegen werd hoger beroep aangetekend bij de provinciale omgevingsambtenaar, maar buiten termijn, zodat het hoger beroep onontvankelijk werd verklaard.

Tegen de verklaring van onontvankelijkheid werd vervolgens met een aangetekend schrijven de dato 19 maart 2020 de vernietiging van de onontvankelijkheid gevorderd bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt in zijn arrest van 18 november 2021 dat het beroep wordt verworpen en het verzoek tot nietigverklaring bijgevolg ongegrond is.

De termijn van 2 jaar waarbinnen de vergunde stedenbouwkundige handelingen moesten zijn gestart na het bekomen van de definitieve omgevingsvergunning, werd aldus geschorst van 19 maart 2020 tot 18 november 2021.

** Met betrekking tot de meergezinswoningen werden er 2 aanvragen ingediend.*

1. De eerste aanvraag voor het bekomen van deze vergunning werd door de deputatie verleend op 7 mei 2020 in graad van administratief beroep.

Bij arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 12 november 2020 werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen de schorsing bevolen van deze beslissing omdat geen project-mer-screeningsnota bij de aanvraag was gevoegd. De verkoper heeft aan de Raad medegedeeld de procedure niet te wensen voort te zetten en hebben afstand gedaan van de betreffende vergunning. De deputatie heeft dienaangaande ook geen verzoek tot voortzetting ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Bij arrest de dato 25 maart 2021 werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen de betreffende vergunnings-beslissing de dato 7 mei 2020 vernietigd omwille van de verzaking.

2. De tweede aanvraag voor het bekomen van deze vergunning werd op 23 december 2019 ingediend toen de procedure van de eerste aanvraag nog lopende was.

Op 14 april 2020 werd deze vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Waasmunster.

Hiertegen werd hoger beroep aangetekend.

Op 30 juli 2020 werd door de deputatie het hoger beroep afgewezen en werd de vergunning verleend.

Vervolgens werd op 2 oktober 2020 een verzoek tot schorsing en vernietiging gevorderd bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bij arrest van 25 februari 2021 besloot de Raad voor Vergunningsbetwistingen tot verwerping van het verzoek tot schorsing bij gebrek aan ernstige middelen.

Bij arrest van 18 november 2021 werd het verzoek tot nietigverklaring verworpen als ongegrond.

De termijn van 2 jaar waarbinnen de vergunde stedenbouwkundige handelingen moesten zijn gestart na het bekomen van de definitieve omgevingsvergunning, werd aldus geschorst van 2 oktober 2020 tot 18 november 2021.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Waasmunster de dato 26 oktober 2022 en volgens het RUP Heuvelveld: strook voor wonen, open en halfopen bebouwing en strook voor openbare wegen en parkeervoorziening is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparant, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeepsrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed volgende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, afgeleverd door de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen:

- *Op datum van 29 november 2018 met als onderwerp 'een verkaveling bestaande uit 13 eengezinswoningen en 6 meergezinswoningen'.*

De notaris wijst de comparant op het feit dat in onderhavige akte het een verkavelingsvergunning met wegenis betreft, zodat binnen de eerste 5 jaar tot realisatie van de lasten uit de verkavelingsvergunning moest overgegaan zijn of een afdoende waarborg moest worden gesteld.

Het verkoopbaarheidsattest werd tijdig afgeleverd.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit.

De comparant verklaart het stedenbouwkundig uittreksel de dato 26 oktober 2022 te hebben ontvangen.

De gemeente Waasmunster heeft in voormeld schrijven nog het volgende laten weten:

"- *RUP Heuvelveld: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, de dato 28/11/2013;*

- *Voor het onroerend goed zijn omgevingsprojecten (type milieu) bekend: onderwerp: Waasmunster-Frank Baurstraat, referte: XII/2019/00242; beslissing: aktename; datum beslissing: 13/01/2020; status: akte genomen;*

- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwkundige attesten afgeleverd, onderwerp: het vergroten van een bestaande woning met een tweede gebouw, dat dienst zal doen als woning van de o, beslissing: positief, datum beslissing: 02/05/2005, referte: 01/05;
- Het onroerend goed is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- Het onroerend goed bevindt zich in zuiveringszone: centraal gebied;
- Is het perceel reeds aangesloten/aansluitbaar? JA".

Zesde blad

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

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De comparant verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

De comparant legt het bodemattest voor met betrekking tot het voornoemd onroerend goed dat werd afgeleverd door OVAM op 24 augustus 2022 waarvan de inhoud luidt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 in deze gemeente 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 risicogrand 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 een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De comparant verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging van dit attest.

2. De comparant verklaart met betrekking tot het goed, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de partij anderzijds of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. Voor zover voorgaande verklaring te goeder trouw werd afgelegd door de comparant, neemt de comparant risico's voor eventuele bodemverontreiniging en schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart dat comparant tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

4. De notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op de bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de comparant er echter op dat dit:

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem

- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van gemeld Decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit

De comparant verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat voorschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de comparant verklaard dat het hierboven vermelde goed niet

meer 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 voorschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De comparant verklaart dat de voormelde verkavelingsvergunning werd verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde boscompensatievoorstel dat deel uitmaakt voor voormelde omgevingsvergunning.

Hij verklaart verder dat de te ontbossen oppervlakte de totale projectgrond van de verkaveling betrof waardoor de bronpercelen sindsdien niet meer vallen onder het toepassingsgebied van het bosdecreet.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 14 februari 2023 verklaart de 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 zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens opzoeking de dato 14 februari 2023 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het overstromingsrapport volgende scores vermeldt voor voormelde goederen:

- P score (overstromingskans voor het perceel): A
- G score (overstromingskans voor het gebouw): ONBEKEND

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd

Voormeld onroerend goed is:

- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen in een signaalgebied.

II. Regularisatie van een stilzwijgend verleend opstalrecht (Declaratieve akte van opstalrecht)
--

Is alhier tussengekomen:

De besloten vennootschap "GOETHALS PROMOTOR", met zetel te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 76, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer BE 0838.514.025.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Wim Verstraeten, te Vrasene op 8 augustus 2011, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 25 augustus daarna, onder nummer 0130304, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier overeenkomstig de statuten vertegenwoordigd door haar enige bestuurder FREDERIC GOETHALS MANAGEMENT, besloten vennootschap, met zetel te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 76, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde onder nummer BE 0837.153.352, met als vaste vertegenwoordiger de heer GOETHALS Frédéric, voornoemd, tot deze functie benoemd ingevolge bijzondere algemene vergadering van 25 juni 2012, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 september daaropvolgend onder nummer 12159739.

Hierna genoemd 'de opstalhouder'.

Voorafgaande uiteenzetting:

Teneinde BV Goethals Promotor toe laten de bestaande constructies op voorschreven goed af te breken en vervolgens een project op te richten op voorschreven perceel, wordt volgende overeenkomst gesloten tussen de BV Terra Investments en de BV Goethals Promotor:

De Besloten Vennootschap "**GOETHALS PROMOTOR**", de opstalhouder, wenst over te gaan tot de verwezenlijking van een bouwproject dat bestaat uit de oprichting van 13 eengezinswoningen, 6 meergezinswoningen en het aanleggen van een wegenis op voormeld goed.

De omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen daartoe werden afgeleverd aan de opstalhouder zoals hierboven uiteengezet bij de stedenbouwkundige inlichtingen. Als gevolg van een door de opstalgever stilzwijgend verleend opstalrecht inhoudende een toelating tot slopen en bouwen (door middel van een afstand van het recht van natrekking), is de opstalhouder overgegaan tot de afbraak- en bouwwerken. De partijen verklaren dat deze afbraak-en bouwwerken werden aangevat op 23 januari 2018.

Uit een arrest van het hof van beroep te Gent van 27 september 1988, waartegen door de Belgische Staat geen voorziening in cassatie werd ingesteld, blijkt dat partijen in een akte vermogen vast te stellen dat bij de aanvang van bouwwerken werd verzaakt aan het recht van natrekking, zelfs indien die vaststelling verschillende jaren na de verwezenlijking der werken geschiedt. Deze mogelijkheid werd bij arrest van 28 november 1994 ook door het hof van beroep te Antwerpen erkend.

Bevestiging van een stilzwijgend verleend recht van opstal

De BV "TERRA INVESTMENTS" (hierna genoemd 'de grondeigenaar') en de BV "GOETHALS PROMOTOR" bevestigen en erkennen dat zij op 23 januari 2018 de gemeenschappelijke bedoeling hebben gehad om ten behoeve van BV Goethals Promotor een algemeen opstalrecht te vestigen op het volume boven, op en onder de grond toebehorende aan de besloten vennootschap TERRA INVESTMENTS gelegen te Waasmunster, Frank

Baurstraat 10 en kadastraal gekend onder sectie C, nummer 1616/M/P0000, zonder beperking in de hoogte of de diepte. De opstalhouder bevestigt het gevestigde recht van opstal. Dit recht van opstal wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 4 februari 2020 houdende invoering van het nieuw goederenrecht in het Burgerlijk Wetboek in de mate als hierna van deze bepalingen niet werd afgeweken.

De partijen tonen aan dat deze gemeenschappelijke bedoeling ondubbelzinnig blijkt uit een geheel van feitelijke omstandigheden en gedragingen, zoals:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen op onder meer BV Goethals Promotor;
- de afbraakwerken zijn gefactureerd op BV Goethals Promotor.

Achtste blad

Uit het voorgaande vloeit voort dat de opstalhouder eigenaar is van de gebouwen, werken en beplantingen die sinds 23 januari 2018 op het volume boven, op en onder de grond werden opgericht, geplaatst en geplant.

Dit opstalrecht is in werking getreden op de dag van het aanvatten van de afbraak- en bouwwerken, namelijk op 23 januari 2018 en dit voor een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf 23 januari 2018.

Dit recht van opstal geschiedt zonder enige vergoeding, dit als onderdeel van een globale overeenkomst.

De gebouwen werden afgebroken en worden opgetrokken op kosten en risico van de BV Goethals Promotor, die ook de volle verantwoordelijkheid van het bouwproject draagt. De BV Terra Investments heeft geen enkele verantwoordelijkheid dienaangaande.

Alle facturen met betrekking tot de afbraakwerken en het bouwen van de constructies komen bijgevolg op naam van BV Goethals Promotor en worden ook door deze laatste betaald.

Bovendien heeft de voornoemde grondeigenaar zich ertoe verbonden om de grondaandelen, welke zullen verbonden worden aan, op te richten of opgerichte constructies, samen met deze laatste te verkopen.

Partijen komen overeen dat deze door de opstalhouder op diens kosten en diens risico zullen worden afgebroken.

Voor zoveel als nodig wordt nogmaals bevestigd dat de BV Terra Investments met betrekking tot voorschreven goed de BV Goethals Promotor heeft gemachtigd om de bestaande constructies af te breken op kosten van Goethals Promotor en op diens verantwoordelijkheid, en toestemming verleende om op het goed na de afbraakwerken een volledig nieuw project op te richten.

Slotbepaling

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen partijen naar de bepalingen van de

wet van 4 februari 2020 (houdende invoering nieuw goederenrecht in het Burgerlijk Wetboek). Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

VOLMACHT TOT VERKOOP

BV **TERRA INVESTMENTS** en BV **GOETHALS PROMOTOR**, beiden voornoemd, verklaren als hun bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- *Alle huidige en toekomstige medewerkers van het notariskantoor Frank Muller, te Stekene.*

Elk dezer kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen, het geheel of een deel van voormelde goederen en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen, de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot 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 bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder in de plaats stelling.

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 aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken 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 hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

SLOTBEPALINGEN

AFSCHRIJFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden van de aankoopakte in het bezit gesteld te worden van een kopie van deze akte.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen wat betreft het nemen van eender welke inschrijving betreffende deze akte.

BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

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

RECHTSBEKWAAMHEID

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 lid 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

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

IZIMI-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.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Waasmunster.

De partijen verklaren en erkennen:

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

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

Eensluidend verklaard