

REP. 2019/1100 SH/2180358	VERKAVELINGSAKTE	ROG : € 50,00	RR : € 50,00 RB : € 100,00
--------------------------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------------

Het jaar **TWEEDUIZEND NEGENTIEN**
Op **TWAALF JUNI**.

Ten overstaan van Meester **Elsje VANDERLINDEN**, geassocieerd notaris te Gent (4e kanton), die haar ambt uitoefent in de BV BVBA DE WULF, VERBIST, VAN POUCKE & VANDERLINDEN, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN, met zetel te 9041 Gent, Christiaan Van der Heydenlaan 2, bewaarder van de minuut, en **Meester Jeroen UYTTERHAEGEN**, geassocieerd notaris te Wetteren, die zijn ambt uitoefent in de BVBA “Christiaan & Jeroen Uytterhaegen, geassocieerde notarissen”, met maatschappelijke zetel te 9230 Wetteren, Koningin Astridlaan 43.

ZIJN VERSCHENEN:

1. Mevrouw **VAN BOVEN Regina Rosalia**, geboren te Lokeren op 23 juni 1957, nationaal nummer 57.06.23-022.42, weduwe van de heer BAERT Eric André, wonende te 9250 Waasmunster, Vortekoestraat 92.

Hierna genoemd “**de grondeigenaar**” of “**de opstalgever**”

2. De naamloze vennootschap **BOUW FRANCIS BOSTOEN**, met zetel te 9051 Gent-Sint-Denijs-Westrem, Amélia Earhartlaan 19-301, BTW BE 0413.059.454 RPR Gent afdeling Gent;

Opgericht onder de naam “PARTIM” bij akte verleden voor notaris Jean-Adelin Claerhout, te Gent op 15 maart 1973, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 30 maart daarna, onder nummer 715-1;

De statuten werden de laatste maal gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 december 2018, waarvan het proces-verbaal op diezelfde datum werd opgemaakt door geassocieerd notaris Steven Verbist, te Gent, Oostakker, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 januari 2019 onder nummer 19303016.

Alhier vertegenwoordigd door de heer **LEFEVRE Johan**, wonende te 9800 Deinze, Kaleshoek 104, blijktens een authentieke akte volmacht verleden voor Meester Steven Verbist, geassocieerd notaris te Oostakker, stad Gent op 14 maart 2016, waarvan een afschrift aan deze akte gehecht wordt om mee te worden overschreven.

Hierna genoemd “**de opstalhouder**”.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN:

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van om het even welke maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE — GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING:

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig, vóór het verlijden van de akte, hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en zij dan ook geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORWERP

Comparanten hebben ons, notarissen, verzocht :

I/ - in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de akte van verdeling op te maken van de percelen grond, gelegen te 9250 Waasmunster, Korte Heesdonkstraat, zoals hierna wordt beschreven

II/ - een recht van opstal te vestigen op de loten van de verkaveling

TITEL I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van hierna beschreven goederen:

BESCHRIJVING HET ONROEREND GOED

GEMEENTE WAASMUNSTER, eerste afdeling

Goed 1: een perceel grond gelegen aan de Korte Heesdonkstraat (kadastraal gekend Kapelwijk), gekend volgens titel sectie A, nummer 1853 en deel van nummer 1854/D, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder sectie A, **nummer 1853 A P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van tweehonderdeenenzestig vierkante meter (261 m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: een euro (€ 1,00).

Goed 2: een perceel grond gelegen aan de Korte Heesdonkstraat (kadastraal gekend Kapelwijk), gekend volgens titel sectie A, nummer 1858, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder sectie A, **nummer 1858 A P0000**, met een globale oppervlakte volgens kadaster van zeventuizend honderdzeventwintig vierkante meter (7.127 m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drieëndertig euro (€ 33,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Goed 1

Voormeld goed behoorde toe aan huwgemeenschap die bestond tussen de heer BAERT Eric André en mevrouw VAN BOVEN Regina Rosalia om het verkregen te hebben als volgt:

- voor wat het deel van nummer 1854/D betreft, om het verkregen te hebben jegens de heer MAES Odilon Georgette Leo en zijn echtgenote, mevrouw DE WILDE Monique Irma Marie Louise, blijkens akte ruil verleden voor Meester Jean Matthys, notaris met standplaats te Lokeren op 14 april 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 28 april daarna, boek 4522, nummer 4.

Voormeld deel van nummer 1854/D behoorde reeds sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan het echtpaar MAES - DE WILDE.

- voor wat het perceel met nummer 1853 betreft, om het verkregen te hebben jegens 1) mevrouw Ivonne Philomena QUINTELIER; 2) mevrouw Juliette Marie Louise QUINTELIER; 3) mevrouw Mariette Jeanne QUINTELIER; 4) mevrouw Jenny QUINTELIER en 5) de heer Ludwig QUINTELIER, blijkens akte verleden voor Meester Armand Steenackers, destijds notaris met standplaats te Antwerpen, op 26 maart 1993, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 30 maart daarna, boek 4190, nummer 31. Dit perceel behoorde reeds meer dan dertig jaar voor heden toe aan de consoorten Quintelier.

Goed 2.

Voormeld goed behoorde toe aan huwgemeenschap die bestond tussen de echtgenoten BAERT - VAN BOVEN om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben jegens de voormelde consoorten QUINTELIER, blijkens voormelde akte de dato 26 maart 1993, overgeschreven zoals voormeld.

Goederen 1 en 2

Door het overlijden van de heer Eric BAERT op 16 januari 2001 behoren beide voormelde goederen op heden in volle eigendom toe aan mevrouw VAN BOVEN Regina Rosalia, ingevolge het verblijvingsbeding opgenomen in artikel 5 van het huwelijkscontract van de echtgenoten BAERT - VAN BOVEN, verleden voor notaris André Muller te Waasmunster op 21 juni 1978.

Comparanten verklaren uitdrukkelijk dat er geen wijzigingen aan de verbintenissen en verantwoordelijkheden tussen de ondertekening van de overeenkomst van 14 december 2016 en ondertekening van huidige notariële akte hebben plaatsgevonden en de comparanten erkennen zonder enig voorbehoud dat bij tegenstrijdigheden of betwistingen de overeenkomst van 14 december 2016 bindend is. De opstalhouder verbindt er zich toe de overeengekomen verbintenissen in deze overeenkomst van 14 december 2016 te doen respecteren ten opzichte van derden.

TITEL II. VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De opstalhouder verklaart dat een verkavelingsvergunning voor 10 bouwloten met nieuw aan te leggen wegenis werd verkregen voor een **gedeelte van hierboven beschreven percelen, hetzij :**

A/ BESCHRIJVING VAN TE VERKAVELLEN GOED

GEMEENTE WAASMUNSTER, eerste afdeling

- a) Een perceel grond gelegen aan de Korte Heesdonkstraat (kadastraal gekend Kapelwijk), thans gekadastreerd volgens recente kadastrale legger, onder sectie A, nummer 1853 A P0000**

- b) Een perceel grond gelegen aan de Korte Heesdonkstraat (kadastraal gekend Kapelwijk), thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**

Het **verkavelingsplan** werd opgemaakt door de bvba Studiebureau Goen te 9230, Wetteren, Massemsessteenweg 1-3 op 30 juni 2017 en de **verkavelingsvergunning** werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster op **4 december 2017 met referte Dossiernummer 46/1**.

De opstalhouder verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze verkavelingsvergunning de hierboven beschreven kadastrale percelen hetzij kadastraal perceel nummer 1853 A P0000 en deel van kadastraal perceel nummer 1858 A P0000 te verdelen in **tien (10) afzonderlijke percelen bestemd voor woningbouw, hetzij langsheen de linker perceelgrens vier (4) percelen bestemd voor open bebouwing en langsheen de rechter perceelgrens twee (2) percelen voor open bebouwing en vier (4) percelen voor halfopen bebouwingen, alsook één (1) lot bestemd voor toekomstig openbaar domein**.

B/ VERKAVELINGSVERGUNNING

De verkavelingsvergunning werd goedgekeurd en werd aan de opstalhouder in deze akte afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Waasmunster op **04 december 2017**, met als dossiernummer 46/1.

De opstalhouder verklaart de inhoud van die verkavelingsvergunning volledig te kennen, ontslaat de instrumenterende notaris ervan de inhoud ervan hier over te nemen, maar verzoekt hem deze verkavelingsvergunning, na te zijn ondertekend, als bijlage en wezenlijk onderdeel bij deze akte te voegen, ermee te laten registreren en neer te leggen op het kantoor Rechtszekerheid.

Geldigheid

De opstalhouder verklaart dat hij binnen de wettelijke termijn van vijftientig (35) dagen niet op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep tegen de verkavelingsvergunning, zodat van deze vergunning geldig gebruik mag worden gemaakt.

C/ BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De **elf (11) loten** werden opgemeten bij een **opmetingsplan** opgemaakt door de heer Gunter Ermens, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de bvba Studiebureau Goen op **20 september 2018**.

Dit plan is opgenomen in de **datbank** van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **refertenummer 42023-10300** en werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit opmetingsplan zal aan deze akte gehecht blijven als bijlage

- **lot 1**, zijnde een **perceel bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 1**, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **driehonderdvierennegentig vierkante meter éénentachtig vierkante decimeter (394,81 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 A P0000

- **lot 2**, zijnde een **perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 3**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **tweehonderdnegentien vierkante meter vijftig vierkante decimeter (219,50 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 B P0000

- **lot 3**, zijnde een **perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 5**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **tweehonderdvierentwintig vierkante meter zeventien vierkante decimeter (224,67 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 C P0000

- **lot 4**, zijnde een **perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 7**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **tweehonderdzevenentwintig vierkante meter achttien vierkante decimeter (237,18 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 D P0000

- **lot 5**, zijnde een **perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 9**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **tweehonderdeenenvijftig vierkante meter negentien vierkante decimeter (251,19 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 E P0000

- **lot 6**, zijnde een **perceel bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 11**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **driehonderdnegenenzeventig vierkante meter vijftien vierkante decimeter (379,65 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 F P0000

- **lot 7**, zijnde een **perceel bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 8**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **vierhonderddrieënvijftig vierkante meter vijf vierkante decimeter (453,05 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 G P0000

- **lot 8**, zijnde een **perceel bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 6**, gekadastréerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel**

van nummer 1858 A P0000, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **driehonderdnegeenvijftig vierkante meter éénenvijftig vierkante decimeter (359,51m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 H P0000

- **lot 9**, zijnde een **perceel bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 4**, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **driehonderdachtentwintig vierkante meter vijfenvijftig vierkante decimeter (328,55 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 K P0000

- **lot 10**, zijnde een **perceel bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen te Waasmunster, aan de nieuw aangelegde weg **Heeskouter 2**, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **driehonderdtweeënveertig vierkante meter éénentwintig vierkante decimeter (342,21 m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 L P0000

- **lot Wegzate**, zijnde een **perceel grond voor toekomstig openbaar domein**, gelegen te Waasmunster, zijnde de nieuwe aangelegde weg Heeskouter uitgevend op de Korte Heesdonkstraat, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger, onder Waasmunster, 1^e afdeling, sectie A, **deel van nummer 1858 A P0000 en nummer 1853 A P0000**, met een oppervlakte volgens het aan deze akte gehechte opmetingsplan van **duizend tweehonderdzesentwintig vierkante meter drieënveertig vierkante decimeter (1.226,43m²)**;

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie A, nummer 2161 M P0000

D/ BETWISTINGEN OMTRENT OPPERVLAKTE

Tussen de grondeigenaar en de opstalhouder werd uitdrukkelijk overeengekomen dat de onder punt” **A/ BESCHRIJVING VAN TE VERKAVELLEN GOED**”, deze gronden in opstal werden gegeven met alle mogelijke erfdienstbaarheden, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende en met alle gemeenschappen waarmee ze zouden kunnen bezwaard of bevoordeeld zijn, zonder waarborg der aangeduide grootte, al was het verschil meer dan één twintigste.

Alle betwistingen tussen de opstalhouder en derden met uitzondering van de grondeigenaar, die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte loten zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van de onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de voornoemde partijen en niet vatbaar voor beroep, met dien verstande dat deze betwistingen niet tegenstelbaar zijn aan de grondeigenaar en geen afbreuk doen aan de bepalingen dienaangaande van de overeenkomst van 14 december 2016

E/ STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN LASTEN OPGELEGD
DOOR DE VERKAVELINGSVERGUNNING

De verkavelingsvergunning de dato **4 december 2017** beoogt het verkavelen van de gronden gelegen langs de Korte Heesdonkstraat en vermeldt onder meer hetgeen hierna letterlijk wordt weergegeven:

“(…)

De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas - Lokeren (KB 07/22/1978) gelegen in het woongebieden met een landelijk karakter.

(…)

Het perceel is gelegen langs de Korte Heesdonkstraat, een voldoende uitgeruste weg, en gelegen in een binnengebied omringd door de open bebouwing van de Heesdonkwijk, de bebouwing langs de Vortekoestraat en de bebouwing langs de N70.

Het is een vlak terrein, onbebouwd, met gras begroeid en omzoomd door bomen en hagen.

De ingediende aanvraag is opgevat als een woonerf bestaande uit 10 loten voor open en halfopen woningbouw gelegen langs een centraal gelegen nieuwe weg.

Er wordt een aansluiting voor trage weggebruikers gemaakt met het bestaande groenpleintje van de Heesdonkwijk, tussen het lot 7 en 8. Zodoende wordt het binnen gebied doorwaadbaar voor trage weggebruikers maar niet door gemotoriseerd verkeer. Het geheel wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, dat enkel bestemmingsverkeer mogelijk is.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon. Dit betekent dat op elke kavel één residentiele woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. De voorziening van een inwonende ouder, zogenaamde zorgwoning is wel toegelaten.

Er wordt gekozen voor ééngezinswoningen daar deze passen in de omgeving.

Aansluitend met de bestaande verkaveling Heesdonkwijk links wordt er een open bebouwing voorzien, zijnde 4 loten met een respectievelijke perceelsoppervlakte van 324m², 329m², 360m² en 453 m².

Langs de rechter perceelgrens kant van de bebouwing langs de Vortekoestraat worden er 2 loten voorzien voor een open bebouwing en 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing. De 4 loten voor halfopen bebouwing hebben een respectievelijke oppervlakte van 220 m², 225 m², 237 m² en 251 m².

De 2 loten open bebouwing hebben een oppervlakte van 395 m² en 380 m².

Centraal binnen de verkaveling wordt er een nieuwe weg aangelegd met een wegbreedte van 5m aangelegd met een verharding met waterpasserende klinkers en een keerpunt achteraan van 9m op 13,5m. Er worden 6 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.

De zone voor carports wordt reeds vastgelegd op het verkavelingsplan. Deze zone wordt teruggetrokken ingepland t.o.v. de voorbouwlijn, zodat de voorgevellijn geen lange strakke lijn vormt.

Bij de ingediende aanvraag werd er een bekrachtigde archeologienota bijgevoegd die deel uitmaakt van de vergunning. Wel dienen enkele aandachtspunten uitgevoerd te worden door de opstalhouder zoals vermeld in het schrijven van Onroerend erfgoed van 4.07.2017.

(...)”

De opstalhouder verklaart dat in de tekst van voormelde verkavelingsvergunning een bepaald lot voor open bebouwing verkeerdelijk een oppervlakte van 324 m² wordt toegeschreven. Blijkens het goedgekeurde verkavelingsplan en het opmetingsplan is er immers geen enkel lot met een oppervlakte van 324 m². Vermoedelijk werden in de tekst de cijfers verkeerdelijk omgedraaid en betreft het lot 10, hetgeen een oppervlakte van 342 m² heeft.

1. voorschriften met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

De opstalhouder verwijst naar de stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning en die alhier letterlijk worden overgenomen:

“Provincie	Oost-Vlaanderen
Arrondissement	Sint-Niklaas
Gemeente	Waasmunster
Verkaveling	Korte Heesdonkstraat

1. Voorschriften bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.1. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Deze verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen. Per lot moet er minstens een autostalplaats voorzien worden. <u>Loten 1 tem 10</u> Woningen voor residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

1.1.2 Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten met een maximum van 40% van de vloeroppervlakte. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden.

	<p>Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.</p> <p>Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden.</p> <p>Alle reclame, ook mobiele, is verboden. De uitoefening van de toegelaten nevenbestemmingen kan niettemin kenbaar worden gemaakt door middel van een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkompilaster of afzonderlijk ingeplant op minimum 2.00m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt 2m² met een maximale hoogte van 2.00m.</p>
--	---

1.2 Bestemming niet-gebouwde delen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	De niet bebouwde delen zijn bestemd voor private tuinen.

2. Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.1 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een combinatie van half open en open bebouwingen.	<u>Open bebouwingen</u> : loten 1, 6 en 7 tem 10 <u>Half open bebouwingen</u> : loten 2 tem 5

2.1.2 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Van de inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.	Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. Op het verkavelingsplan wordt de zone voor

	<p>het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan of max. binnen een strook van 2m uit de voorgevelbouwlijn en hiermee evenwijdig. - Er dient een minimum afstand van 5m te zijn tussen de rooilijn en de garage en dit over de volledige breedte van de garageopening. - De maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. - De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt op 0.35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat. <p>De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.</p>
--	---

2.1.3 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan dat hieromtrent ondubbelzinnige uitspraken doet.	<p>De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden.</p> <p>De kroonlijsthoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6.50m. Variërende kroonlijsthoogtes binnen een woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan.</p> <p>In de zone voor aangebouwd volume kan een bouwvolume opgericht worden met een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag en met een maximale kroonlijsthoogte van 3.50m.</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing is het gabariet van de eerst vergunde woning bepalend voor de latere vergunningen. Niet aangebouwde muren dienen in het zelfde materiaal gebouwd te worden als de woning. De gemene scheidingsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3.00 m. achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2.00 m.</p>

2.1.4 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
--------------------	-------------------------------------

<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, e.z., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.) - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegelaten.</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen op de daken is toegelaten.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00m gemeten vanaf de vloerplas van het gelijkvloers.</p>
--	---

	<p>Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.</p> <p>Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zoverre zij minder dan 30% van het verticaal geprojecteerd dakvlak innemen. Ze worden ingepland op 50cm van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw. De hoogte is te beperken tot max. 1.50m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw. Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.</p>
--	--

2.2 Zone voor carports

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze kunnen geplaatst worden in de zijtuinstroken onder bepaalde voorwaarden.</p> <p>In de bouwvrije voortuinstroken mogen geen carports geplaatst worden.</p> <p>Losstaande bergingen dienen in de tuinzone cfr. 3.3.2 te komen en niet in de zone voor carports.</p>	<p>Het plaatsen van carports wordt enkel toegelaten in de zone voor carports en onder volgende beperkende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plaatsing binnen de zone - de voorzijde van de carport moet open zijn - maximale hoogte van 3.50m - verplicht plat dak - achteraan de carport mag een berging mee geïntegreerd worden in de constructie van de carport. Deze mag niet dieper zijn dan 3m. <p>Binnen de zone voor carports is het plaatsen van enkel een berging zonder carport niet toegelaten.</p>

2.3 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsvoorschriften

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient te gebeuren volgens een gescheiden rioleringsstelsel.</p> <p>Er dient eveneens een regenwaterput geplaatst te worden conform de gewestelijke verordening hemelregenwater.</p> <p>Alle verhardingen dienen zoveel mogelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p>

3. Voorschriften tuin

3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak	Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf

terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	maximaal gerespecteerd worden; Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
--	--

3.2 Voortuinstroken

3.2.1 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten.</p> <p>In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning, garages of bijgebouwen. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 1 /2 van de oppervlakte van de voortuinstrook.</p> <p>De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.</p> <p>Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden.</p> <p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein).</p> <p>Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht mag 1 extra parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden die toegankelijk is vanuit de oprit.</p>

3.2.2 Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.

3.3 Strook voor tuinen

3.3.1 Verhardingen strook voor tuinen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen en onderstaande constructies. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

3.3.2 Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen (tuinbergingen) opgericht worden. <u>Bijgebouwen</u> Bijgebouwen zijn in te planten op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel. De inplanting op de perceelsgrens is toegelaten voor zover het een gezamenlijk ontwerp met de buur betreft of mits schriftelijk akkoord van de buur. Indien het bijgebouw wordt opgetrokken in schrijnwerk, dient steeds een afstand van 1.00m. tot de perceelsgrens gerespecteerd te worden. De nokhoogte bedraagt max. 3.5 m. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen worden beperkt tot 15m ² . Het plaatsen van een zwembad is verboden.

3.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te stuiten om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Ander materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen enkel vanaf de

	<p>achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving.</p> <p>Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang in het gedrang brengen.</p> <p>Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.00m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstuiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 2.00m. Betonplaten zijn niet toegestaan. Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken en bomen worden geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00m.</p> <p>Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 1.00m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Ze worden verplicht uitgevoerd met draadafstuiting of groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen zijn niet toegelaten.</p> <p>Voor het lot 1 mag omwille van de privacy de afstuiting/beplanting thv de tuinzone palend aan het openbaar domein vanaf de voorgevel een maximale hoogte hebben van 2.00m.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.</p>
--	---

4. Zone voor bermen – openbaar groen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Deze zone behoort tot het openbaar domein en dient na de afwerking van de wegenis en de nutsvoorzieningen als groenberm te worden aangelegd en gehandhaafd.</p>

	<p>Naast wegenis en nutsvoorzieningen kunnen in deze zone ook speluitrusting, straatmeubilair en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van de straat, worden gerealiseerd. Ter hoogte van garages, erven en pleinen kan deze zone worden verhard met kleinschalige niet monoliete verhardingsmaterialen.</p> <p>Alle nodige ondergrondse en bovengrondse constructies die nodig zijn voor de exploitatie van de nutsleidingen (zoals verlichtingspalen, TV-verdeelkastjes, alle ondergrondse leidingen ed) mogen eveneens in deze zone aangelegd worden.</p> <p>De inplanting van nutsgebouwen en nutsconstructies zijn in deze zone toegelaten, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving.</p>
--	--

2. Wegenaanleg en overdracht aan het openbaar domein of aan nutsvoorzieningsmaatschappijen

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van een nieuwe weg. De verkavelingsvergunning verwijst naar de voorwaarden van het gemeenteraadsbesluit 30 november 2017. De gemeenteraad heeft op haar zitting onder meer hetgeen hierna letterlijk wordt overgenomen beslist:

“(…)

Overwegende dat de opstalhouder eveneens zal instaan voor de aanleg van de weg en de kosten hiervoor zal dragen;

(…)

de opstalhouder gehouden is tot de kosteloze afstand aan de gemeente, van de infrastructuur (excl. riolering), na de definitieve aanvaarding ervan (waarborgtermijn 2 jaar). De opstalhouder mag werken uitvoeren op het openbaar domein van de gemeente.

(…)”

Het gedeelte over te dragen naar openbaar domein staat in gele kleur aangeduid op het voormelde opmetingsplan.

3. Bijzondere voorwaarden

De verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Waasmunster op 4 december 2017 onder dossiernummer 46/1** en houdt hierna vermelde bepalingen in (letterlijk citaat):

“(…)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04-12-2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Het advies van de brandweer, de voorwaarden vermeld in het advies van de polder Sinaai-Daknam, alsmede de opmerkingen vermeld in het advies van de Watergroep-riopact, en de aandachtspunten vermeld in het advies van Onroerend Erfgoed dienen gerespecteerd te worden.

- Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt de vermelding gemaakt dat er enkel eengezinswoningen kunnen opgericht worden al of niet in combinatie met een zorgwoning.

- De voorwaarden van het gemeenteraadsbesluit van 30/11/2017 dienen te worden nageleefd.

Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Algemene voorwaarden

** Het volledigheidsattest in verband met de uitvoerbaarheid van de verkaveling (art.4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) wordt door het college van burgemeester en schepen afgeleverd nadat de nutsmaatschappijen de schriftelijke bevestiging aan het college hebben overgemaakt, met de vermelding dat de opstalhouder aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.*

- De opstalhouder heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake private verkavelingen / industriële verkavelingen / sociale verkavelingen strikt na te leven.

Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zie ook website www.intergel.n.be.

** Alle kosten noodzakelijk voor de **aanpassingen van alle nutsleidingen** tot realisatie van de verleende vergunning vallen ten taste van de aanvrager.*

** Bij bestaande **schade aan het openbaar domein** is de aanvrager verplicht een tegensprekelijk vastgestelde inventaris, zijnde een lijst van eventuele gebreken met foto's, van het openbaar domein in te dienen, uiterlijk 14. dagen voor de aanvang van de werken, aan het loket ruimtelijke ordening, zoniet wordt de aanvrager aansprakelijk gesteld voor schade aan het openbaar domein tijdens de uitvoering van de werken.*

De aanvrager verwittigt het gemeentebestuur van de voltooiing van de werken op openbaar domein, een terreincontrole zal uitgevoerd worden door de gemeente.”

F/ BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN OPGELEGD DOOR DE OPSTALHOUDER

1. Algemene bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden

Aan de kopers van een lot uit de verkaveling wordt de verplichting opgelegd om de grond, welke bestemd is voor het later aanleggen van een voetpad en/of inrit, met gras in te zaaien en permanent te onderhouden in afwachting dat het voetpad/inrit en ingezaaide grasbermen wordt aangelegd. De kopers van de bouwloten dienen de ingezaaide grasbermen te onderhouden.

De kosten voor het eventueel verplaatsen van bestaande elektriciteitspalen en andere nutsvoorzieningen vallen ten laste van de koper van het lot.

De kopers dienen hun lot zuiver en onkruidvrij te houden en instaan voor het onderhoud ervan en dit vanaf de datum van de notariële aankoopakte.

Het is verboden om materialen of afval te leggen op aanpalende gronden of op de openbare wegenis en aanpalend groen.

De verkavelde bouwloten hebben volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning als hoofdbestemming: woningen voor residentieel gebruik. Volgende complementaire nevenbestemmingen zijn toegelaten – voor zover die niet storend zijn voor de woonomgeving en met een maximum van 40% van de vloeroppervlakte: zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden. De kopers worden verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften

De eventuele schade aan de wegenis en groenzone ten gevolge van de bouwwerken zal op kosten van de bouwheer moeten hersteld worden.

De wegenis moet bij de bouwwerkzaamheden altijd opgekuist worden, in het bijzonder moeten de greppels en rioolkolken altijd proper worden gehouden.

Het is ten strengste verboden om beton of mortel te maken op de openbare wegverharding.

De kopers moeten zelf instaan voor de aanleg van de oprit en toegang tot hun lot volgens de vastgelegde voorschriften.

Er mogen door de kopers van de bouwloten geen reliëfwijzigingen of ophogingen worden uitgevoerd in de laatste 3 meter van de (achter)tuin van hun lot ten aanzien van de aanpalende burens.

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de ondergrondse riolering - ingebuisde gracht en perceelafsluiting

Op de achterste perceelsgrenzen van de bouwloten 4 tot en met 10 ligt ondergrondse riolering (ingebuisde gracht) en dit over een strook met een breedte van één (1) meter, deze strook werd aangeduid op het voormelde aangehechte metingsplan.

De opstalhouder verklaart dat aan de kopers van de bouwloten de verplichting zal worden opgelegd om bij de afsluiting van het door hen aangekochte bouwlot rekening moeten houden met deze ingebuisde gracht, zoals hierna uiteengezet.

Afsluitingen lot 6 en deel van lot 5

Wat de afsluiting betreft van lot 6 en deels lot 5 met de aanpalende buur welke woont op het adres 9250 Waasmunster Vortekoestraat 90 is het zo dat deze afsluiting staat op de loten 6 en 5 zelf en dit op 43 centimeter van de effectieve perceelsgrens, om reden dat de grensafsluiting niet op de perceelsgrens kon worden geplaatst vanwege de aanwezigheid van de ondergrondse riolering. Bij deze wordt bevestigd dat de ruimte tussen de bestaande afsluiting en de perceelsgrens in gratis gebruiksrecht werd gegeven aan de eigenaar van het aanpalend perceel met adres 9250 Waasmunster Vortekoestraat 90 met daaraan gekoppeld de onderhoudsplicht en het verbod om er afval te stockeren.

Afsluitingen lot 4 en deel van lot 5

De afsluiting op lot 4 en deels lot 5 met de eigenaar van het aanpalend perceel met adres 9250 Waasmunster Vortekoestraat 88 is echter geplaatst op de perceelsgrens, de beplanting van deze aanpalende buur bevindt zich integraal op zijn eigendom.

Afsluiting lot 7

De afsluiting achteraan lot 7 met het aanpalend perceel met adres 9250 Waasmunster Heesdonkwijk nummer 19 staat eveneens volledig op lot 7, te weten op 5 cm ter hoogte van de aanpalende weide en tot 20 centimeter ter hoogte van de voetweg. Dit eveneens om reden dat de afsluiting niet kon worden geplaatst op de perceelsgrens vanwege de ondergrondse riolering. Zoals voor lot 6 en deels lot 5 betreft het ook hier gedoogzaamheden.

Op het ogenblik dat de ondergrondse riolering (met name de overwelving van de gracht) geen nut meer heeft, dienen de perceelafsluitingen die zich op heden niet op de perceelsgrens bevinden, te worden verplaatst op de opgemeten perceelsgrens volgens het voormeld metingsplan de dato 20 september 2018 van landmeter Gunther Ermens. Voor de loten waarbij de eigenaar van het lot met diens aanpalende buur of burens overeenkomt om de bestaande toestand te handhaven vervalt de verplichting om de perceelafsluiting te verplaatsen.

De opstalhouder verklaart op verklaringen van de landmeter Gunther Ermens dat de afsluiting op de zijdelingse perceelsgrens van lot 7 met de aanpalende eigendom (deel van kadastraal perceel **1858 A P0000**) eigendom van mevrouw Van Boven Regina, voormeld, zich voor 5 cm op dit lot 7 bevindt. Mocht dit inderdaad het geval zijn dan zal de toekomstige koper van lot 7 niet éézijdig de verplaatsing kunnen eisen van de afsluiting, zolang mevrouw Van Boven eigenares is van de aanpalende weide/ontwikkeling van aanpalend perceel.

3/ Knotwilgen op lot 10

De opstalhouder verklaart dat zich op lot 10 van de verkaveling knotwilgen bevinden. Deze zullen niet gekapt noch verwijderd worden door de opstalhouder. De opstalhouder verklaart dat indien de kopers van lot 10 de knotwilgen willen kappen of verwijderen zij zelf dienen in te staan voor het bekomen van de nodige vergunning hiervoor. Mocht dit inderdaad het geval zijn dan zal de toekomstige koper van lot 7 niet éézijdig de verplaatsing kunnen eisen van de afsluiting, zolang mevrouw Van Boven eigenares is van de aanpalende weide/ontwikkeling van aanpalend perceel.

G/ VERKOOPBAARHEIDSATTEST ARTIKEL 4.2.16 § 2 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster werd op **18 februari 2019** het verkoopbaarheidsattest afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeente of in haar voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

H/ BIJLAGEN

De opstalhouder heeft aan de instrumenterende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven.

1) een **afschrift van de verkavelingsvergunning** verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster de dato 04 december 2017 met referte dossiernummer 46/1.

2) een **afschrift van het verkavelingsplannen** omvattende het verkavelingsplan, een plan van de bestaande toestand, grondplan van de wegenis- en rioleringswerken, lengteprofielen van de wegenis- en rioleringswerken, dwarsprofielen wegenis- en rioleringswerken, kunstwerken wegenis en rioleringswerken en vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, opgemaakt door de heer Maarten Cromphout, in naam van bvba Studiebureau Goen, te 9230 Wetteren op Masseursesteenweg 1-3, welk plan bij zelfde vergunning is gevoegd en werd goedgekeurd onder de voorwaarden van de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster;

3) het **opmetingsplan** opgemaakt door de heer Gunter Ermens, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de bvba Studiebureau Goen op 20 september 2018. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 42023-10300 en werd sindsdien niet meer gewijzigd; 4) het **verkoopbaarheidsattest afgeleverd op 18 februari 2019** door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeente of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

5) een **afschrift van het gemeenteraadsbesluit van 30 november 2017** met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur met nieuwe weg binnen de verkaveling

6) een **schets** met een overzicht van de ondergrondse riolering en de afsluitingen met loten 5 en 6

Voormeld metingsplan en verkavelingsplan zal na ondertekening door comparanten en Ons, notarissen, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. De comparanten vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

De overige bijlagen zullen na ondertekening door de comparanten en Ons, notarissen, samen met de verkavelingsakte worden geregistreerd en overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

TITEL III. AFSTAND RECHT VAN NATREKKING – TOELATING TOT BOUWEN – RECHT VAN OPSTAL

Comparanten verklaren dat met het oog op de ontwikkeling van hiervoor vermelde verkavelings- en woonproject te Waasmunster, Korte Heesdonkstraat, de opstalgever aan de opstalhouder - onder de hierna bedongen lasten en voorwaarden een recht van opstal, met toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking heeft verleend op hiervoor vermelde bouwloten en het lot Wegzate bij onderhandse overeenkomst van 14 december 2016.

Zij geven opdracht aan de ondergetekende notarissen, om aan de vestiging van dit recht van opstal authenticiteit te verlenen.

A/ VOORWERP VAN HET RECHT VAN OPSTAL

In uitvoering van voormelde onderhandse overeenkomst van 14 december 2016 verklaart de opstalgever (grondeigenaar) mevrouw VAN BOVEN Regina, voornoemd, een **recht van opstal** te verlenen in **het** voordeel van **de** opstalhouder, de naamloze vennootschap BOUW FRANCIS BOSTOEN, die aanvaardt bij monde van haar genoemde vertegenwoordiger : **op de hiervoor beschreven bouwloten 1 tot en met 10 van de verkaveling en op het lot wegzate (aanleg nieuwe wegenis) van de hierboven beschreven verkaveling.**

B/ TOELATING TOT BOUWEN

De opstalhouder verkrijgt een **recht en toelating om te bouwen** maar heeft geen bouwplicht. Deze toelating verbindt de grondeigenaar niet betreffende de op te richten constructies.

De opstalhouder zal zich dienen te schikken naar de bestaande wetten en reglementen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

De bouwwerken dienen uitgevoerd te worden op uitsluitende kosten en risico van de opstalhouder die alleen aansprakelijk kan gesteld worden voor alles wat de gebouwen en infrastructuurwerken betreft, zonder tussenkomst van de grondeigenaar, noch verhaal tegen hem. Dienaangaande verbindt de opstalhouder zich de werken te laten uitvoeren volgens alle regels van de bouwkunst en zich voldoende te laten verzekeren tegen alle gevaren die aan de oprichting van gebouwen verbonden zijn, op die wijze dat de opstalgever in geen geval kan verontrust worden omtrent de uitgevoerde werkzaamheden of omtrent de opgerichte gebouwen.

De bouwwerken die de opstalhouder op hiervoor beschreven verkavelde loten wenst uit te voeren, bestaan uit: de nodige infrastructuur voor het bouwrijp maken van hiervoor beschreven verkavelde bouwloten en het oprichten van tien (10) eengezinswoningen.

Alle betwistingen die betreffende (de uitvoering van) al deze werken zouden ontstaan met de naburige eigenaars, huurders of gemeentelijke/stedenbouwkundige diensten moeten door de opstalhouder op haar kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst noch verhaal tegen de opstalgever, zelfs indien de veroordeling ook slaat op deze laatste in haar hoedanigheid van grondeigenaar.

De opstalgever draagt **geen** enkele aansprakelijkheid betreffende de nog aan te leggen infrastructuurwerken, de nog op te richten woningen en de nog aan te leggen nutsvoorzieningen ten aanzien van de aannemers, architecten of enige andere derde.

De aansprakelijkheid van de aannemers en architecten wordt in geen enkel opzicht verminderd, en in het bijzonder deze als voorzien door artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek, daar de opstalgever geen enkele verplichting van voormelde personen overneemt of aanvult.

C/ RECHT VAN OPSTAL EN VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De opstalgever en de opstalhouder verklaren dat de voormelde toelating tot bouwen inhoudt dat de opstalgever een onbeperkt **recht van opstal** verleent aan de opstalhouder, op hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed, voor de duur zoals hierboven bepaald, zodat de opstalhouder ten volle eigenaar blijft van de infrastructuurwerken en de opgerichte gebouwen. Op het einde van het opstalrecht, om welke reden ook, kan de opstalhouder van de grondeigenaar, haar rechtsopvolgers en gebeurlijke latere kopers van de grond, geen enkele vergoeding vorderen voor de door haar opgerichte constructies en gebouwen.

De opstalhouder verzaakt aan elk verhaal tegen de grondeigenaar in geval van gehele of gedeeltelijke onteigening ten algemene nutte van de grond waarop het huidige opstalrecht slaat. Bij volledige of gedeeltelijke onteigening van het eigendom mag de opstalhouder haar rechten tegenover de onteigenaar slechts laten gelden voor zover zij daarmee geen inbreuk pleegt op de rechten van de grondeigenaar.

Bij de verkoop van de gronden zullen de notarissen erop toezien dat het door de koper betaalde bedrag voor de gronden, zoals voorzien in de overeenkomst van 14 december 2016, zal verrekend worden volgens de grondwaardes van de verschillende loten en conform in deze paragraaf vernoemde overeenkomst. Bij de ondertekening van de verkoopakte van elk lot zal dit bedrag door de notarissen rechtstreeks aan de grondeigenaar overgemaakt worden. Deze samenwerking gaat over op elke rechtverkrijgende van de gronden en dus in de plaats worden gesteld van de opstalgever.

De infrastructuurwerken en de gebouwen die de opstalhouder zal oprichten ingevolge dit recht van opstal, behoren hem toe gedurende de hele duur van het opstalrecht. Bijgevolg zal de opstalhouder ze als onroerende goederen voor de duur van het opstalrecht met hypotheek mogen bezwaren en vervreemden, hierbij rekening houdend met de voorwaarden van de overeenkomst van 14 december 2016. en in het bijzonder met de Bijzondere voorwaarden van Artikel 9.

Het is voor de opstalhouder verboden de opstallen te verkopen, zonder dat de grond welke toebehoort aan de grondeigenaar, mee verkocht wordt.

D/ DUUR

Dit gevestigde recht geldt voor een termijn **tot 24 maanden na het definitief worden van voormelde verkavelingsvergunning. De termijn van 24 maanden is ingegaan op 8 januari 2018 en loopt af op 8 januari 2020.**

Het recht van opstal kan **vervroegd** een einde nemen indien de loten bouwgrond worden aangekocht, samen met de op te richten of opgerichte woningen, door een derde of door de opstalhouder zelf.

Verbintenis tot aankoop

De opstalhouder verbindt zich er toe - indien voor het verstrijken van de duur van de opstal niet alle verkavelde loten verkocht zijn - om zelf of een nog aan te

duiden vennootschap van de groep Bosto en/of de **naamloze vennootschap "VEKABO"**, voormeld, , de niet verkochte bouwloten aan te kopen overeenkomstig de modaliteiten van de overeenkomst van 14 december 2016. **Voor alle overige bepalingen wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de onderhandse overeenkomst van 14 december 2016.**

Indien opstalhouder zijn aankoopverplichting niet nakomt, heeft de opstalgever het recht de opstalhouder of een ander nog aan te duiden vennootschap uit de Bosto Groep tot de aankoop te verplichten, via alle wettelijke middelen, wordt de eigenaar van de gronden definitief vrijgesteld van haar verplichting tot opstal en herkrijgt de opstalgever het volledig beschikkingsrecht over de gronden en komt de verzaking tot het recht van natrekking te vervallen.

Hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed wordt in opstal gegeven in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken en zijn huidig stedenbouwkundig statuut, en met alle erfdiensbaarheden, ook al zijn deze niet bekend. De opstalhouder kan zich verzetten tegen de nadelige erfdiensbaarheden en zich beroepen op de voordelige, ook al zijn deze niet bekend, maar alles op zijn kosten en risico.

F/ KOSTEN-LASTEN- BELASTINGEN-VERZEKERINGEN

Alle kosten, lasten en taksen, rechten en erelonen van de notaris verbonden aan het opmaken van de verkavelingsakte en verlijden van de akten verkoop, deelname in kosten van de verkavelingsakte, afstand van recht van natrekking (opstalrecht), meetkosten, de kosten voor de aanvraag van een eigen perceelnummer voor het deelstuk van de grond, perceelnummers van de loten, de kosten van aanvraag verkoopattesten, zonder dat deze opsomming beperkend is, zullen ten laste zijn van de opstalhouder of derden.

De opstalhouder verbindt er zich toe voor de duur van het opstalrecht, alle gebouwen en nog op te richten gebouwen, tevens het materiaal en al de roerende voorwerpen die de gebouwen bevatten, te verzekeren tegen brand, verhaal van de burens en aanverwante risico's.

De grondeigenaar behoudt zich het recht voor het bewijs van regelmatige betaling van de premies te vragen.

In geval van niet nakoming van deze verbintenis, zal de eigenaar alle verzekeringspolissen mogen aangaan voor rekening van de opstalhouder.

Alle kosten, belastingen en taksen waartoe het oprichten van de nieuwe gebouwen aanleiding zouden geven, zijn uitsluitend ten laste van de opstalhouder. Tevens zullen alle eventuele lasten en taksen voortspruitende uit het niet bebouwd zijn van de desbetreffende percelen bouwgrond eveneens ten laste zijn van de opstalhouder. De onroerende voorheffing met betrekking tot voormeld goed zal ten laste vallen van de opstalhouder vanaf het jaar volgend op het jaar van de definitieve en uitvoerbare verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning.

Gas-, elektriciteits-, brandstof-, en waterverbruik, evenals de huur en herstelling van de meters, tijdens de bouwwerkzaamheden worden gedragen door de opstalhouder. Gebeurlijke aansluitingen zijn tevens ten laste van de opstalhouder, maar worden bij verkoop van de loten doorgerekend aan de kopers van de loten.

G/ CONVENTIONEEL VOORKOOPRECHT

De opstalgever kent aan de opstalhouder een **conventioneel voorkooprecht** op het restperceel van het ex/kadastraal nummer 1858/A.

De opstalhouder heeft de kans wanneer het restperceel te koop komt, om het restperceel aan te kopen te gaan de prijs die door een derde wordt geboden, naar analogie van het voorkooprecht voorzien in de thans geldende pachtwetgeving.

H/ BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, en verklaart er zelf **geen** te hebben gevestigd.

Comparanten vestigen bij deze een **kosteloos en eeuwigdurend recht van overgang en doorgang** over de nieuwe wegenis van de verkaveling in het voordeel van het achterliggend perceel eigendom van de grondeigenaar: **zijnde de rest van het hierboven beschreven kadastraal perceel , sectie A, nummer 1858 A P0000.**

De opstalhouder verklaart en verbindt zich ertoe dat dit recht van overgang en doorgang eveneens blijft bestaan na de kosteloze overdracht van de wegenis door de opstalgever en de opstalhouder aan de gemeente Waasmunster, waardoor de wegenis openbaar domein wordt. Opstalhouder verklaart uitdrukkelijk dat dit opgenomen is in de uitvoering van de voorwaarden en lasten opgelegd in voormelde verkavelingsvergunning evenals het recht van de grondeigenaar opgenomen werd om bij de ontwikkeling van dit restperceel aansluiting te verkrijgen voor alle bovengrondse en ondergrondse werkzaamheden.

De opstalhouder bevestigt uitdrukkelijk dat de verkaveling op die wijze ingediend werd en goedgekeurd is dat de wegenis rechtstreeks aansluiting maakt, met noodzakelijke breedte die een toekomstige verkaveling van het achterliggende stuk mogelijk maakt.

I/ RECHT VAN VERKOOP VAN DE LOTEN

De opstalhouder krijgt een exclusief recht om de te verkavelen loten te verkopen, volgens de bepalingen van de onderhandse overeenkomst van 14 december 2016.

Voor alle overige bepalingen wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de onderhandse overeenkomst van 14 december 2016, weliswaar met dien verstande dat deze samenwerking over gaat op elke rechtverwrijgende van de gronden en dus in de plaats worden gesteld van de opdrachtgever en aan de koper tegenstelbaar is.

TITEL IV. ADMINISTRATIEVE TOESTAND

A. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris bevestigt dat de gemeente Waasmunster reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3. Vlaamse Codex RO

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Waasmunster afgeleverd stedenbouwkundig uittreksels van 25 februari 2019:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

Er werd een omgevingsproject (type stedenbouw) ingediend voor voormelde goederen met onderwerp 'Bostoën-Waasmunster' met referte: I/2018/00144;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de gemeente Waasmunster woongebied met landelijk karakter is, volgens het Gewestplan Sint Niklaas – Lokeren de dato 07 november 1978;

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

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht en dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met name de verkavelingsvergunning afgeleverd door de gemeente Waasmunster de dato 4 december 2017;

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

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksels verleend de dato 25 februari 2019 heeft ontvangen.

B. De notaris verwijst de opstalhouder naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Comparanten ontslaan de instrumenterende notaris ervan de verdere volledige inhoud van voormelde stedenbouwkundige inlichtingen hier over te nemen.

B. Stedenbouwkundige vergunning

De opstalhouder verklaart dat er geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voormelde loten te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, behoudens deze hiervoor vermeld.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de verkrijger van de loten zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde

overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de opstalhouder, noch verhaal tegen de opstalhouder.

C. Bodemdecreet

1. De opstalgever verklaart dat er, voor zoveel hen bekend, op hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed **geen** inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De gemeente Waasmunster heeft in haar inlichtingen de dato 25 februari 2019 evenmin melding gemaakt dat er voor het verkaveld goed een milieuvergunning zou afgeleverd zijn.

2. Betreffende hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed werd voor ieder afzonderlijk kadastraal perceel op 04 oktober 2016 een bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud van elk van deze attesten luidt als volgt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

De opstalgever verklaart met betrekking tot hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan zijn rechtsverkrijgenden 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

D. Risicozone overstromingsgebied

In navolging van artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014 wijst de instrumenterende notaris de comparanten er op dat hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

E. Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

F. Het natuurlijk milieu en het natuurbehoud

De opstalgever verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

G. Bosdecreet

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

TITEL V. BIJZONDERE BEPALINGEN GEBRUIK EN PACT

De opstalgever verklaart hiervoor beschreven verkaveld onroerend goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

TITEL VI. ERDIENSTBAARHEDEN UIT VORIGE TITELS

De hierboven beschreven grond wordt in opstal gegeven met alle mogelijke erfdienstbaarheden, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende en met alle gemeenschappen waarmee ze zouden kunnen bezwaard of bevoordeeld zijn, zonder waarborg der aangeduide grootte, al was het verschil meer dan één twintigste.

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven goederen onbelast, vrij en zuiver zijn van alle hypotheeken, voorrechten en beslagleggingen, overschrijvingen, inschrijvingen of welke lasten ook.

De grond wordt tevens in opstal gegeven in hun huidige staat en gelegenheid met alle zichtbare en verborgen gebreken. De grondeigenaar wordt vrijgesteld van

elke waarborg aangaande de aard, de staat, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond en ondergrond, en in het bijzonder van deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verborgen gebreken, voor zover de grondeigenaar te goeder trouw is. Voor wat betreft de zichtbare en/of verborgen gebreken als gevolg van het bodemdecreet verwijzen partijen naar wat hierna is vermeld onder de titel "Bodemdecreet".

De opstalhouder erkent uitdrukkelijk op de hoogte te zijn gebracht dat er mogelijks gedeeltelijk een mazouttank al dan niet in gebruik kan liggen op de toegangsstrook van het stuk aan de Korte Heesdonckstraat, zoals vermeld in de Ruilingakte van 14 april 1994 verleden bij Notaris Jean Matthijs. Zie hieronder **BIJZONDER VOORWAARDE UIT VORIGE TITELS**.

De toekomstige kopers en eigenaars van de loten, begrepen in deze verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder, die de vrijwaring van de grondeigenaar contractueel overgenomen heeft, spruitende uit de erfdiensbaarheden 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.

TITEL VII. BIJZONDERE VOORWAARDE UIT VORIGE TITELS

In de voormelde ruilingsakte verleden voor het ambt van notaris Jean Matthijs de dato 14 april 1994 wordt volgende bijzondere voorwaarde vermeld:

"(...)

Er wordt nog bepaald dat de mazouttank van de woning te Waasmunster, Korte Heesdonckstraat 7 gedeeltelijk ligt op het door de echtgenoten Maes afgestane perceel, afgebeeld onder lot 3 op het metingsplan. Deze toestand mag zo blijven tot de dag dat de tank dient vervangen te worden. Alsdan zal hij gelegd worden op de grond van de woning Korte Heesdonckstraat nr. 7."

VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en vestiging recht van opstal, en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

De bepalingen van de onderhavige akte en haar bijlagen, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht

betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van onderhavige akte en haar bijlagen.

WIJZIGING VAN DE VERKAVELING

De opstalhouder behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen, welke zij nuttig of nodig acht, mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits deze wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden, en waarvoor elke toekomstige koper in de aankoopakte volmacht zal verlenen met het oog op het opstellen van de wijzigende verkavelingsakte.

VOLMACHTEN

A. Volmacht tot verkoop

De **grondeigenaar en de opstalhouder verklaren** aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. De heer Robbe De Pauw, wonende te 9840 De Pinte, Spoorweglaan 12;
2. Mevrouw BALCAEN Anniek, notarisedewerkster;
3. Mevrouw BALLIERE Barbara, notarisedewerkster;
4. Mevrouw DESMET Aurélie, notarisedewerkster;
5. Mevrouw LEFEVRE Emilie, notarisedewerkster;
6. Mevrouw HEYTENS Lize, notarisedewerkster;

Voormelde lasthebbers sub 2 tot en met 6 woonst kiezende op het kantoor van geassocieerde notarissen DE WULF, VERBIST & VAN POUCKE te Oostakker, Christiaan Van der Heydenlaan 2;

Ieder van hen de macht hebbende afzonderlijk of gezamenlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam het geheel of een deel van de bovenvermelde loten te verkopen of kosteloos over te dragen aan de gemeente Waasmunster.

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-, splitsings-, of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende de erfdienstbaarheden, muurovernames en gemeenschappen te bedingen; het toestaan van hypotheken of lastgevingen tot hypothekeken.

De lastgevers 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 décharge te verlenen 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 rechtsvordering 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 hoger gemelde 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 stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

B. Volmacht inzake nutsvoorzieningen

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

1. Mevrouw BALCAEN Anniek, notarisedewerkster, woont kiezend op het, notariskantoor te 9041 Gent (Oostakker), Christiaan Van der Heydenlaan 2;

2. Mevrouw BALLIERE Barbara, notarisedewerkster;

3. Mevrouw DESMET Aurélie, notarisedewerkster;

4. Mevrouw LEFEVRE Emilie, notarisedewerkster;

Allen woont kiezende op het kantoor van geassocieerde notarissen DE WULF, VERBIST & VAN POUCKE te Oostakker, Christiaan Van der Heydenlaan 2;

Ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdiensbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed, aan nutsmaatschappijen, welke de woningcluster hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

DIVERSE VERKLARINGEN

De opstalhouder verklaart bij de eerste overdracht van een lot van de verkaveling aan iedere eigenaar van een lot uit deze verkaveling een vrije kopie van deze verkavelingsakte en het opmetings-en afbakeningsplan van de verkaveling te zullen bezorgen.

Elke eerste verkrijger van een bebouwbaar lot uit deze verkaveling zal bovendien zijn aandeel in de kosten van deze verkavelingsakte betalen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de comparanten in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

BURGERLIJKE STAAT

a) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen. Partijen geven tevens hun instemming tot vermelding van de rijksregisternummers in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen worden opgemaakt.

b) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hiervoor vermelde woonplaats en zetel.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

SLOTVERKLARINGEN : ARTIKEL 9 ORGANIEKE WET

Comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

Zij verklaren dat deze akte een juiste weergave vormt van hun bedoelingen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij betwistingen altijd voorrang zal verleend worden aan de onderhandse overeenkomst van 14 december 2016.

Comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Geschillen

Alle geschillen nopens deze overeenkomst behoren tot de bevoegdheid van de respectievelijke Rechtbank te Gent.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Oostakker, stad Gent.

Comparanten, eventueel vertegenwoordigd als gezegd, verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 15 mei 2019.

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 de instrumenterende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten, eventueel vertegenwoordigd als gezegd, getekend met Ons, notarissen. (Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2019/1100, verleden op 12 juni 2019

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeëndertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2 op 26 juni 2019
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 13622
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd eenenveertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2 op 26 juni 2019
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3028
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2 op 1 juli
2019
Referentie: 55-T-24/06/2019-08020.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)