

In het jaar tweeduizend vijftien.

Op zes oktober.

Voor Ons, Meester **Filip QUIPOR**, notaris met standplaats Wetteren.

Zijn verschenen:

...

Hierna samen "de verkavelaar(s)" of "comparant(en)" genoemd.

De verkavelaars hebben mij, ondergetekende notaris Quipor, verzocht overeenkomstig de artikelen 4.2.16,§1 en 5.2.3,§1 van de Vlaamse Codex RO, de verkavelingsakte op te maken van de hierna beschreven onroerende goederen:

**BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De verkavelaars verklaren eigenaars te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

Beschrijving van de onroerende goederen

**GEMEENTE WETTEREN derde afdeling**

Percelen grond gelegen aan een nieuw aangelegde weg, Neptune genaamd, uitgevend op de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van de perceelnummers 110/Z, 109/A, 108/A, 106/C, 105/F, 102/52/F, 104/D en 101/02/A, met een totale oppervlakte van twaalfduizend vierhonderd achtenzeventig komma vijfenzestig (12478,65) vierkante meter.

Oorsprong van eigendom

...

**VERKAVELING - BESCHRIJVING VAN DE LOTEN**

De verkavelaars verklaren dat betreffende de voorschreven onroerende goederen een verkavelingsontwerp werd opge maakt door Yvan Verstraeten, landmeter-expert, te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 296 en dat betreffende zelfde onroerende goederen een verkavelingsvergunning werd goedgekeurd en afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wetteren op 14 maart 2008 (aanvraag 42025/22726/V/V.812/1).

De verkavelaars verklaren overeenkomstig voormeld verkavelingsontwerp en deze verkavelingsvergunning de hoger beschreven onroerende goederen te verdelen in volgende loten:

**-LOTEN 1 + 2**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A, 108/A, 106/C en 110/Z, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer negenhonderd tweeënzestig (962) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van achthonderd tweeëntwintig komma negenennegentig (822,99) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer: 1143/H/2 P0000

**-LOT 3**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, geka-

dastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A, 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer zevenhonderd en twaalf (712) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van zeshonderd vierenzestig komma achtenveertig (664,48) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer: 1143/A P0000

**-LOT 4**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A, 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer zeshonderd achtentachtig (688) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van zeshonderd ééneenzestig komma achtenzeventig (661,78) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer: 1143/B P0000

**-LOT 5**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A, 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer zevenhonderd en acht (708) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van zevenhonderd en acht komma vierentachtig (708,84) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer: 1143/C P0000

**-LOT 6**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A, 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer zeshonderd zestig (660) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van zeshonderd drieënzestig komma zeventien (663,17) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/D P0000

**-LOT 7**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A, 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer zeshonderd zevenentachtig (687) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van zeshonderd zevenentachtig komma negenendertig (687,39) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/E P0000

**-LOT 8**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A en 108/A, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer zeshonderd twintig (620) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van zeshonderd twintig komma zevenenzestig (620,67) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/F P0000

**-LOT 9**, zijnde een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van de perceelnummers 109/A en 108/A, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer vierhonderd tweeënnegentig (492) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van vierhonderd éénennegentig komma zevenenzestig (491,67) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/G P0000

**-LOT 10**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van de perceelnummers 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer vierhonderd zesentachtig (486) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd drieëntachtig komma tweeënveertig (383,42) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/H P0000

**-LOT 11**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van de perceelnummers 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd twintig (320) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd negentien komma tachtig (319,80) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/K P0000

**-LOT 12**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van de perceelnummers 108/A en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd tweeëndertig (332) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd tweeëndertig komma drieënveertig (332,43) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/L P0000

**-LOT 13**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van het perceelnummer 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd tweeëndertig (332) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd tweeëndertig komma drieënveertig (332,43) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/M P0000

**-LOT 14**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadastraerd sectie F, deel van het perceelnummer 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd tweeëndertig (332) vierkante meter en

volgens het afbakeningsplan van driehonderd tweeëndertig komma drieënveertig (332,43) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/N P0000

**-LOT 15**, zijnde een perceel bouwgrond voor gesloten bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 106/C en 105/F, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer tweehonderd vijfenzestig (265) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van tweehonderd vijfenzestig komma vierennegentig (265,94) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/P P0000

**-LOT 16**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 105/F en 102/52/F, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer vierhonderd dertien (413) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van vierhonderd en twaalf komma vierentwintig (412,24) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/R P0000

**-LOT 17**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 105/F en 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd zevenenvijftig (357) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd zevenenvijftig komma drieënvijftig (357,53) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/S P0000

**-LOT 18**, zijnde een perceel bouwgrond voor gesloten bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van perceelnummer 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer tweehonderd achtenvijftig (258) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van tweehonderd achtenvijftig komma achttien (258,18) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/T P0000

**-LOT 19**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van perceelnummer 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer vierhonderd vijfendertig (435) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van vierhonderd vijfendertig komma dertien (435,13) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/V P0000

**-LOT 20**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 106/C en

105/F, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd tweeëndertig (332) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd tweeëndertig komma zevenenveertig (332,47) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/W P0000

**-LOT 21**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 106/C en 105/F, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd vierentwintig (324) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd vierentwintig komma zestien (324,16) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/X P0000

**-LOT 22**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van perceelnummer 106/C, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer vierhonderd één en dertig (431) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van vierhonderd éénendertig komma éénendertig (431,31) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/Y P0000

**-LOT 23**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 106/C en 105/F, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd tweeënzeventig (372) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd tweeënzeventig (372) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/Z P0000

**-LOT 24**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 105/F en 104/D, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd tweeëntachtig (382) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd drieëntachtig komma twintig (383,20) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/A/2 P0000

**-LOT 25**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van perceelnummer 104/D, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer vierhonderd (400) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van vierhonderd en één komma éénenvijftig (401,51) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/B/2 P0000

**-LOT 26**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw

ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 104/D, 101/02/A en 110/Z, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd en één (301) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van tweehonderd zevententachtig komma zeventien (287,17) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/C/2 P0000

**-LOT 27**, zijnde een perceel bouwgrond voor gesloten bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 104/D en 110/Z, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer tweehonderd negentien (219) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van tweehonderd en zeven komma zevenendertig (207,37) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/D/2 P0000

**-LOT 28**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 104/D, 105/F en 110/Z, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd en vijf (305) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van tweehonderd negentachtig komma zevenenzestig (289,67) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/E/2 P0000

**-LOT 29**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 105/F, 106/C en 110/Z, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd achtendertig (338) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd éénentwintig komma éénenveertig (321,41) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/F/2 P0000

**-LOT 30**, zijnde een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen te Wetteren, derde afdeling, aan een nieuw ontworpen straat, genaamd Neptune, nabij de Spoorweglaan, gekadaastreerd sectie F, deel van de perceelnummers 106/C en 110/Z, met een oppervlakte volgens het verkavelingsontwerp van ongeveer driehonderd vierennegentig (394) vierkante meter en volgens het afbakeningsplan van driehonderd zeventen-zeventig komma zesentachtig (377,86) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 1143/G/2 P0000

#### Verkavelingsontwerp + afbakeningsplan

Zoals voormelde loten voorkomen op het voormelde verkavelingsontwerp en op het afbakeningsplan opgemaakt op 09 september 2015 door Yvan Verstraeten, landmeter - expert, te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 296.

Dit afbakeningsplan is geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 42303-10181 en is sindsdien niet gewijzigd.

Dit afbakeningsplan zal, na ondertekening "ne varietur" door de partijen en ons, notaris, aan deze akte gehecht blijven, **doch zal noch worden geregistreerd, noch ter overschrijving worden aangeboden op het hypotheekkantoor. Partijen verzoeken om toepassing van de artikelen 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> van het Wetboek Registratierechten en 1, 4<sup>e</sup> lid van de Hypotheekwet.**

#### BIJLAGEN

De verkavelaars hebben aan ondergetekende notaris Quipor de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "ne varietur" te zijn getekend door de verkavelaars en ondergetekende notaris Quipor:

a)de verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren op 14 maart 2008 (aanvraag 42025/22726/V./V.812/1).

b)het verkavelingsontwerp (omvattende de legende bestaande toestand, de algemene ligging, de kadastrale ligging, het grondplan, de stedenbouwkundige voorschriften en de berekening vloerindex en woningdichtheid)

c)het attest afgeleverd op 11 maart 2013 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren in toepassing van artikel 4.2.16,§2 van de Vlaamse Codex RO.

d)het voormeld afbakeningsplan.

Deze bijlagen zullen niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, behoudens de verkavelingsvergunning, het grondplan, de stedenbouwkundige voorschriften en het verkoopbaarheidsattest.

#### VERKAVELINGSVERGUNNING

De verkavelingsvergunning betreffende de hoger beschreven onroerende goederen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren op 14 maart 2008 (aanvraag 42025/22726/V/V.812/1), werd afgegeven onder volgende voorwaarden:

*"De voorschriften worden als volgt gewijzigd en/of aangevuld:*

*Alle loten zijn bestemd voor ééngezinswoningen.*

*Op lot 9 kan alleen een open bebouwing opgericht worden met uitsluiting van elke losstaande constructie of gebouw.*

*De loten 1 en 2 zijn verplicht samen te voegen. De voorschriften die van toepassing zijn voor open bebouwingen zijn hierop van toepassing. De bouwvrije zijdelingse strook aan de zijde van de verkaveling fase 2 is min. 5 m. De erf-dienstbaarheidzone van 3m loopt over de volledige diepte van het perceel.*

*De gracht ter hoogte van lot 1 dient, op eigen terrein, onder hetzelfde profiel doorgetrokken te worden over de volledige diepte van perceel 116p. Een aparte stedenbouwkundige aanvraag zal hiervoor moeten ingediend worden, én de werken zullen moeten uitgevoerd zijn vooraleer het verkoopbaarheidsattest kan afgeleverd worden. Ten behoeve van het onderhoud van deze gracht zal een erf-dienstbaarheidzone van 3m voorzien worden op de loten 1-2, 3 en 4. Deze erf-dienstbaar-*

heidzone ligt naast de gracht. Het onderhoud van deze gracht zal in het kader van de te vestigen erfdienstbaarheden moeten geregeld worden in de basisakte tussen bouwheer en de individuele eigenaars van de verschillende loten. Deze gracht zal aangesloten moeten worden op de bestaande riole-ring.

Tussen fase 1 en fase 3 moet een open gracht aangelegd te worden die aansluit op de bestaande riolering.

In de zones voor koeren en hovingen moeten de ophogingen beperkt worden tot het strikte minimum, dit betekent dat de ophoging slechts mogelijk is om het hoogteverschil tussen de nieuwe ontworpen weg en het bestaande maaiveld van de omliggende percelen te overbruggen.

Het pad dat toegang geeft tot de verkaveling Leegmolenakker kan enkel gebruikt worden als fiets- en wandelpad.

De verhardingen in de voortuinstroken dienen tot het strikte minimum beperkt te blijven (noodzakelijke toegangen voor woningen en garages) en/of in functie te staan van de nevenfunctie.

De voorwaarden zoals opgelegd in de adviezen van de nutsmaatschappijen zijn strikt na te leven. Voor de straatverlichting zal type Arc met arm dienen gebruikt te worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het hydraulisch advies van Aquafin zijn stipt na te leven.

De voorwaarden zoals gesteld in het advies van VMM zijn stipt na te leven.

De voorwaarden zoals voorzien in het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2007 zijn stipt na te leven.

De beslissing onmiddellijk aan te plakken door de aanvrager op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 25 dagen na de datum van verzending, bedoeld in artikel 113,§1, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep."

#### **VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

De verkavelingsvoorschriften maken deel uit van het voormelde verkavelingsplan en vormen samen met de verkavelingsvergunning één geheel en zijn gehecht aan huidige akte. Deze verkavelingsvoorschriften gelden voor zover zij niet gewijzigd en/of aangevuld zijn door de hoger vermelde verkavelingsvergunning.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de verkavelingsvoorschriften en de bepalingen van de verkavelingsvergunning die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de verkavelingsvergunning te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex RO of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de wijziging van de verkavelingsvergunning.



Meer specifiek wordt de aandacht gevestigd op "artikel 4: voortuinstrook" van de stedenbouwkundige voorschriften, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

*"Alle afsluitingen en beplantingen in de voortuinstrook worden beperkt tot een hoogte van 0,75m.*

*Een levende haag wordt ingeplant op 0,50m achter de rooilijn."*

<b>BIJKOMENDE VOORWAARDEN</b>
-------------------------------

Naast de hiervoor vermelde verkavelingsvoorschriften en naast de hiervoor vermelde voorwaarden van de verkavelingsvergunning, zullen de eigenaars en titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling (hierna ook genoemd de verkrijgers van een lot van de verkaveling) ook volgende bijzondere voorwaarden en voorschriften, voor zover van toepassing, moeten eerbiedigen en naleven, die worden opgelegd door de verkavelaars:

1) De afsluitingen tussen de loten onderling mogen op de scheidingslijn tussen de loten worden geplaatst.

Wanneer de eigendom van een lot van de verkaveling is overgedragen of daarop een zakelijk recht of persoonlijk recht is toegekend, zal de verkrijger verplicht zijn om zijn lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De verkrijger zal verplicht zijn om aan de eigenaar of titularis van het zakelijk of persoonlijk recht betreffende het aanpalend lot de helft van de kostprijs van de reeds bestaande afsluitingen op de scheidingslijn te betalen. De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen de verkavelaars echter niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van de plaatsing, de herstelling en het onderhoud van de afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel en een perceel dat nog toebehoort aan de verkavelaars.

2) De private aansluitingen op de nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars of titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende het aan te sluiten lot van de verkaveling. Dit geldt onder meer voor de aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk en het gasnetwerk.

3) In de ondergrond van de verschillende loten van de verkaveling, in het bijzonder in de voortuinstrook, kunnen er zich leidingen en kanalisaties bevinden die dienstig zijn voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, enzovoort. De aanwezigheid van deze leidingen en kanalisaties in de ondergrond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten voordele van alle loten van de verkaveling. De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot zullen daarvoor geen enkele vergoeding van schade kunnen vorderen en zullen te allen tijde de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervanging van de leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere

installaties voor de nutsvoorzieningen moeten aanvaarden, met alle desgevallend daarvoor noodzakelijke materialen en voertuigen. In het algemeen zullen de verkrijgers van een lot van de verkaveling toegang moeten verlenen op hun perceel aan de afgevaardigden en werknemers van de verschillende nutsvoorzieningsmaatschappijen voor de aanleg, het nazicht, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen.

De inplanting van een elektriciteitscabine of andere installaties en leidingen voor de nutsvoorzieningen kan niet als een wijziging van de verkaveling worden beschouwd.

De inplanting van een elektriciteitscabine op een lot van de verkaveling is enkel mogelijk mits het uitdrukkelijk akkoord van de verkrijger van het lot van de verkaveling.

4) De verkrijger van een lot van de verkaveling zal zelf en op zijn kosten moeten instaan voor de aanleg van een oprit en/of een toegang tot zijn lot. De aanleg van de oprit en/of de toegang zal moeten gebeuren volgens de voorschriften opgelegd door de overheid.

5) Zolang de strook grond tussen de loten van de verkaveling en de weg (hierna ook genoemd de voetpadstrook) niet toebehoort aan de gemeente, zal er over deze strook grond een kosteloos recht van overgang bestaan ten voordele van ieder lot van de verkaveling naar de weg.

De kosten voor het verharderen van de grondstrook, eigendom van de verkavelaars in deze, en gelegen tussen de boordsteen en de rooilijn ter hoogte van de nog aan te leggen toegangsweg(en) naar de verschillende loten, zullen behoudens andersluidende overeenkomst tussen de verkavelaars en de toekomstige eigenaars, ten laste zijn van de verkavelaars in deze, dit alles op basis van de voorschriften en modaliteiten die opgenomen zijn in het gemeenteraadsbesluit genomen in de zitting van 26 februari 2015. Het overige gedeelte van zelfde voormelde grondstrook die niet zal dienen als toegangsweg tot de loten deel uitmakend van de verkaveling, zal moeten aangelegd worden overeenkomstig de voorschriften en modaliteiten die de gemeente nog zal verstrekken.

6) Eventuele kosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteitspalen of openbare verlichtingspalen die zich bevinden voor een bepaald lot van de verkaveling zullen niet ten laste vallen van de verkavelaars, doch wel van de verkrijger van het desbetreffende lot waarvoor zich een dergelijke paal bevindt.

7) De verkavelaars verklaren de aard van de grond en de ondergrond niet te hebben onderzocht. De percelen bouwgrond zullen bijgevolg vervreemd worden zonder enige waarborg wat de aard en de draagkracht van de grond en de ondergrond betreft. De percelen bouwgrond zullen vervreemd worden met alle zelfs verborgen gebreken van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van een lot van de verkaveling zullen dien-

aangaande dan ook geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaars.

8) De verkrijger van een lot van de verkaveling moet zijn onbebouwd perceel net en onkruidvrij houden.

9) Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de verkrijger van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem aangestelde personen. Op de weg mogen geen werken worden uitgevoerd, zoals het vervaardigen van mortel en het storten van zand, stenen of andere materialen.

10) Indien de verkrijger van een lot van de verkaveling de grond voortkomende van door hem uitgevoerde uitgravingen niet gebruikt op zijn perceel, zal hij zelf en op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van de grond overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen. De overtollige grond mag in geen geval worden gestort of achtergelaten op de andere loten van de verkaveling, evenmin als op de weg. Dezelfde principes gelden voor afval.

11) De aanduidingen op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte van de breedte, diepte en oppervlakte van de loten van de verkaveling zijn slechts benaderend. Er wordt dienaangaande dan ook geen enkele waarborg verleend door de verkavelaars. Foute maten en oppervlakten op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte kunnen geen aanleiding geven tot nietigverklaring van de vervreemding of tot aanpassing van de prijs of van de voorwaarden, ook al betreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte één twintigste.

De juiste oppervlakten van de loten is vastgesteld bij voormeld afbakeningsplan opgemaakt op 09 september 2015 door Yvan Verstraeten, landmeter - expert, te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 296.

De (eventuele) verschillen tussen de oppervlakte en maten volgens het verkavelingsplan en volgens het voormeld afbakeningsplan zullen niet als een wijziging van de verkaveling aangezien worden en zullen dus geen aanleiding geven tot de aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot het opmaken van een akte van wijziging van de verkaveling.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

A/Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Quipor op 30 juni 2015 werd op de loten 10 tot en met 16 en op de loten 17 tot en met 19 in het voordeel van Imewo een erfdiensbaarheidstrook van één (1) meter breedte gevestigd en dit voor het plaatsen en onderhouden van ondergrondse nutsleidingen. Zoals deze erfdiensbaarheidstroken staan afgebeeld op het voormeld afbakeningsplan van 09 september 2015 tussen de punten 45 - 52 - K - J en tussen de punten 31 - 34 - H - I. De inhoud van voormelde akte luidt gedeeltelijk letterlijk als volgt:

"...

*2/De erfdienstbaarheid wordt toegestaan zolang als nodig voor de doeleinden van partij anderzijds.*

...

*Partij anderzijds behoudt haar burgerlijke aansprakelijkheid voor schade en ongevallen veroorzaakt door haar leidingen die zich op de eigendom van partij enerzijds bevinden. Alle hieruit voortvloeiende herstellingen aan de eigendom van partij enerzijds zullen volgens de regels van de kunst en tot voldoening van partij enerzijds worden uitgevoerd.*

*5/Onderhavige erfdienstbaarheid zal voortduren ingeval partij enerzijds haar eigendom zou verkopen, of haar rechten aan derden zou afstaan of in geval partij anderzijds haar uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.*

*6/De erfdienstbaarheid gebeurt in het kader van de uitbating van het elektriciteit- en gasdistributienetwerk waardoor deze grond, overeenkomstig artikel 2,18° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en artikel 4,7° van het Vlarebo vrijgesteld is van een bodemattest.*

*7/Partij anderzijds zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. Partij enerzijds zal partij anderzijds in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door partij anderzijds werd veroorzaakt.*

..."

*B/De loten 4 en 5 zijn belast met een erfdienstbaarheid voor de aanleg van een afwateringsgracht. Zoals deze erfdienstbaarheid staat afgebeeld op het voormeld afbakeningsplan van 09 september 2015 tussen de punten D - E - 95 - 97.*

*C/Het lot 5 is belast met een erfdienstbaarheid voor de aanleg van nutsleidingen (kleine cabine Eandis). Zoals deze erfdienstbaarheid staat afgebeeld op het voormeld afbakeningsplan van 09 september 2015 tussen de punten A - B - C - 82.*

*D/Het lot 10 is in het voordeel van lot 9 belast met een erfdienstbaarheid van uitweg en een erfdienstbaarheid voor de aanleg van nutsleidingen. Zoals deze erfdienstbaarheid staat afgebeeld op het voormeld afbakeningsplan van 09 september 2015 tussen de punten 52 - 51 - F - G - 68 - 69 - 53.*

*E/Het lot 10 is in het voordeel van lot 11 belast met een erfdienstbaarheid van uitweg en een erfdienstbaarheid voor de aanleg van nutsleidingen. Zoals deze erfdienstbaarheid staat afgebeeld op het voormeld afbakeningsplan van 09 september 2015 tussen de punten 52 - 51 - F - 53.*

**ATTEST OPGEMAAKT IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.2.16,§2 VAN DE VLAAMSE CODEX RO**

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren werd op 11 maart 2013 het verkoopbaarheidsattest afgeleverd opgelegd door artikel 4.2.16,§2 van

de Vlaamse Codex RO, 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 gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest bepaalt letterlijk hetgeen volgt:

*"Het college van burgemeester en schepenen van en te Wetteren, vertegenwoordigd door A. Pardaen, burgemeester en T. Van West, secretaris, bevestigt dat, in toepassing van art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot de verkavelingsvergunning (V.812/1) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 14 maart 2008 aan [...] voor de percelen gelegen Neptune ZN, kadastraal bekend onder de 3<sup>e</sup> afeling sie F nrs 102K02, 102L02, 104D, 105F, 106C, 108, 109, 110G, alle voorwaarden en lasten opgelegd in de vergunning zijn uitgevoerd, nl. de voorwaarden van de nutsmaatschappijen zijn voldaan en voor de uitvoering van de lasten: een voldoende financiële waarborg (140.000 euro) in het voordeel van het gemeentebestuur op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend (voor de aanleg van een voetpad, de fietsverbinding naar de Statiekouterwegel en de verbindingswegel met Leegmolenakker)."*

<p style="text-align: center;"><b>VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS</b></p>
--

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 haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, 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 de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

<p style="text-align: center;"><b>DECREET BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING</b></p>
---

De verkavelaars verklaren dat er, voor zoveel hen bekend, op de bij deze verkavelde onroerende goederen 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 Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verkavelaars verklaren eveneens dat zij geen kennis hebben van verontreiniging van de bodem van de bij deze verkavelde onroerende goederen die schade kan berokkenen aan de verkrijger(s) 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.

Betreffende de bij deze verkavelde onroerende goederen werden op 21 en 30 mei 2015 bodemattesten afgeleverd, waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

"...

## **2 Inhoud van het bodemattest**

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot 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 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

*3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

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

De verkavelaars verklaren dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden niet door de OVAM ambtshalve in kennis zijn gesteld van enige wijziging van deze attesten.

Ondergetekende notaris Quipor bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

<b>VOLMACHT</b>
-----------------

De verkavelaars hebben verklaard als bijzondere lasthebber(s) aan te stellen:

-elk van de verkavelaars;

[...]

die elk afzonderlijk en alleen kunnen optreden, en die zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

te verkopen de hiervoor beschreven loten of een deel ervan.

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.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom op te stellen; alle ver-

klaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Alle stedenbouwkundige opzoekingen te verrichten en alle nuttige vermeldingen daarover op te nemen in de akte van verkoop. Alle door de wetten en decreten opgelegde voorkooprechten te betekenen. Alle vereisten na te leven in verband met de bodemtoestand. In het algemeen alle verplichtingen in acht te nemen die door de overheid worden opgelegd met betrekking tot de verkoop van onroerende goederen en die op de onderhavige verkoop van toepassing kunnen zijn.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, er kwijting en ontlasting van te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan helemaal of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletsels, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, evenals in geval van welke betwistingen ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te verkrijgen; alle, zelfs buitengewone, middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling; altijd verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Wanneer één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Hiertoe alle rechtshandelingen te stellen, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

<b>AFSCHRIJFT</b>
-------------------

De verkavelaars verklaren bij de eerste vervreemding van een lot van de verkaveling aan iedere eigenaar van een

lot uit deze verkaveling een vrije kopie van deze verkavelingsakte te zullen bezorgen.

#### **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen een ambts-halve inschrijving te nemen als gevolg van om het even welke bepaling bevat in onderhavige akte.

#### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

Ondergetekende notaris Quipor waarmerkt de identiteit van voornoemde comparanten aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken.

De comparanten waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren met deze vermelding in te stemmen.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Recht van vijftig (50,00) euro betaald op aangifte van ondergetekende notaris Quipor.

#### **SLOTVERKLARING**

De comparanten erkennen dat hen door ondergetekende notaris Quipor 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.

##### Gedeeltelijke voorlezing

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer. De comparanten verklaren echter dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die eventueel werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

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

**WAARVAN AKTE**, verleden te Wetteren op datum als voormeld.

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

*Volgen de handtekeningen.*

*Geregistreerd op het registratiekantoor Dendermonde 1 - AA op 20 oktober 2015, register 5, vak 18886.*

*Overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Dendermonde op 20 oktober 2015, onder nummer 13493.*

#### **VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT**