

**VERKAVELINGSAKTE**

Het jaar **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**

Op **acht mei**

Voor mij, Meester **Stein BINNEMANS**, Notaris met standplaats te Oudenaarde met tussenkomst van Meester **Liesbeth MATTHYS**, Notaris met standplaats te Kruisem en met tussenkomst van Meester **Brigitte VERMEERSCH**, Notaris met standplaats te Horebeke.

**ZIJN VERSCHENEN:**

[REDACTED]



Hierna samen genoemd "*de verkavelaars*"

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparanten zijn eigenaars van het hierna beschreven goed en verzoeken ondergetekende notaris de verkavelingsakte op te stellen.

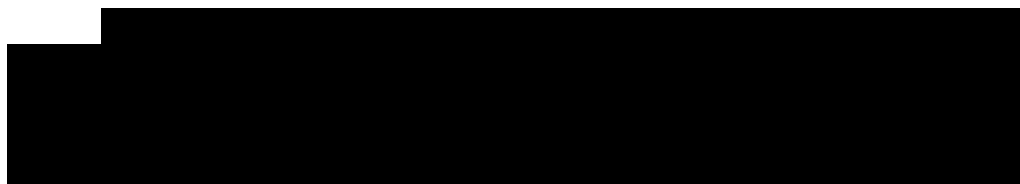
**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**STAD OUDENAARDE - zesde afdeling - Edelare**

Een perceel grond met aanhorigheden, gelegen te Oudenaarde, Smissestraat, kadastraal gekend volgens titel, enige sectie, ex/nummer 305/c en volgens recente kadastrale legger, sectie A, nummer 305/M/P0000, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van 13 are 59 centiare.

KI: tien euro (€ 10,00)

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**







### **1. OMGEVINGSVERGUNNING**

Betreffende voorschreven goed werd een aanvraag tot verkavelen ingediend dat werd ontvangen op 19 oktober 2022.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde heeft in zitting van 27 maart 2023 een omgevingsvergunning verleend voor voorschreven goed (referentie 2022/421 OMV-2022140121).

Volgende stukken worden door de verschijners en ondergetekende notaris "ne varietur" ondertekend om aan onderhavige akte gehecht te worden en er integrerend deel van uit te maken:

- kopie van het eensluidend uittreksel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van de grond in 2 loten afgeleverd op 27 maart 2023, samen met de goedgekeurde plannen en de stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag;

- Het opmetingsplan opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Ellen Verhellen op 18 oktober 2022, welk plan hieraan wordt gehecht, doch niet mee wordt geregistreerd noch wordt overgeschreven door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Dit plan werd niet meer gewijzigd en werd neergelegd in de databank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 45506-10071;

- Een kopie van het verkoopbaarheidsattest afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde, op 19 juni 2023, waaruit blijkt dat de verkavelaars voldaan hebben aan alle lasten en voorwaarden van de omgevingsvergunning.

De **omgevingsvergunning voor het verkavelen van de grond** werd afgeleverd door het college van

burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde op 27 maart 2023 en vermeldt letterlijk:

**"Besluit**

Artikel 1. De aanvraag ingediend door Verhellen Ellen inzake aanvragen van een verkaveling voor 2 kavels met halfopen bebouwing in een woonzone, gelegen te Stuiwegestraat, 9700 Oudenaarde te **vergunnen**.

Artikel 2. De aanvraag omvat: Verkavelen van grond. De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Artikel 3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- Een gescheiden riolering en een septische put moeten voorzien.

- Afstromen van overtollig hemelwater naar de aanpalende percelen of het openbaar domein is te voorkomen.

- De nodige maatregelen moeten genomen om overtollig hemelwater op eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem.

- De op te richten woningen moeten voldoen aan de verordening hemelwater.

- Overdekte autostaanplaatsen zijn te voorzien binnen de bouwzone, vrijstaande garages, carports e.d. zijn niet toegelaten.

- De voortuinstrook dient maximaal groen en onverhard ingerichte, verharding dient beperkt tot een tuinpad (naar de voordeur of rond de woning) en één oprit van maximaal 4 m breed.

- De zijtuinstrook heeft een bouwvrij karakter.

- Constructies in de achtertuin dienen beperkt tot de constructies die zijn toegelaten volgens het Vrijstellingenbesluit.

- Rekening is te houden met het decreet dd° 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders."

**2. BESCHRIJVING VAN DE KAVELS**

- **lot één:** bestemd voor halfopen bebouwing, met een oppervlakte volgens metingsplan van 6 are 84 centiare met gereserveerde perceelsidentificatie 45506/A/305/N2/P0000;

- **lot twee:** bestemd voor halfopen bebouwing, met een oppervlakte volgens metingsplan van 6 are 71

centiare met gereserveerde perceelsidentificatie 45506/A/305/P2/P0000.

**Plan**

Voormelde percelen staan beschreven als lot 1 en lot 2 op het hoger vermelde plan opgemaakt door landmeter-expert Ellen Verhellen op 18 oktober 2022 opgenomen in de databank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentie nummer 45506-10071, welk plan niet gewijzigd werd en aan onderhavige akte zal gehecht blijven.

**BEDONGEN VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN OPGELEGD DOOR DE VERKAVELAAR**

*Benevens de administratieve normen en verplichtingen, opgelegd door de overheid in de stedenbouwkundige voorschriften en omgevingsvergunning, zullen de verkrijgers navolgende voorschriften moeten naleven:*

1. De verkrijgers van voormelde loten en hun rechtsopvolgers zullen zich moeten gedragen naar alle wetten en decreten, naar alle Koninklijke, Ministeriële, Provinciale en Gemeentelijke Besluiten en naar de algemene en bijzondere voorschriften van de reglementen van stedenbouw, welke op de voorschreven onroerende goederen kunnen betrekking hebben, alsook naar de inhoud van onderhavige akte. Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen ter volledige ontlasting van de verkavelaars en zonder verhaal tegen hen.

2. De verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

3. De inplanting van nutsvoorzieningen kan niet als een verkavelingswijziging aanzien worden.

4. De percelen bouwgrond in onderhavige verkaveling begrepen, hebben enkel en uitsluitend de bestemming van woningbouw voor een ééngezinswoning.

5. De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling, blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water,

elektriciteit en eventuele andere aansluitingen zoals televisiedistributienet of telefoonnet of gasnet.

### **3. RUIMTELIJKE ORDENING**

1) Ondergetekende notaris verklaart aan de eigenaar, die dit erkent, dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de bovenvermelde percelen, zolang de omgevingsvergunning daartoe niet is verkregen.

2) De verkavelaars verklaren voor alle door hen uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen te hebben verkregen en geen kennis te hebben van enig bouw misdrijf.

3) Ondergetekende notaris verklaart op basis van de hem door de administratieve diensten en de verkavelaars meegedeelde inlichtingen:

1° dat er voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het Gewestplan Oudenaarde is: woongebied;

3° dat er op voorschreven goed een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' afgeleverd op 20 maart 2009 van toepassing is;

4° dat er op voorschreven goed een bijzonder plan van aanleg '6/1a Edelare-Egypte' afgeleverd op 20 juni 1994 van toepassing is;

5° 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;

6° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

7° dat er voor het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van twee kavels met halfopen bebouwing in een woonzone van toepassing is, zoals voormeld;

8° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit inzake complexe projecten ([www.complexeprojecten.be](http://www.complexeprojecten.be));

9° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 (<http://geoloket.vmm.be/be/bekkenwerking/>);

10° dat voorschreven goed gelegen is in een woningbouwgebied 'EGYPTE' de dato 30 juni 2006 en een woningbouwgebied 'TIVOLI' de dato 30 juni 2006.

Hetgeen voorafgaat wordt bevestigd door de verkavelaars.

#### **4. BESCHERMING**

De verkavelaars verklaren dat het goed naar hun weten noch voorlopig noch definitief is beschermd en niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### **5. VERKLARINGEN**

##### **a. Bodemdecreet**

a) De verkavelaars verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en dat er voor bovenbeschreven goed geen milieuvergunning werd afgeleverd.

b) De verkavelaars leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hiervoor beschreven perceel en dat werd afgeleverd door OVAM op 16 maart 2021.

De inhoud van het bodemattest luidt:

*"Deze grond is niet opgenomen in het grondinformatieregister.*

*2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*



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

#### 2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

#### 2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3. Opmerkingen

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

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

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

c) De verkavelaars verklaren met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan latere kopers 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.

d) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de verkavelaars en latere verkrijgers er echter op dat:

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

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

#### **b. INTEGRAAL WATERBELEID - WATERPARAGRAAF**

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 8 mei 2023, verklaart de notaris dat het verkochte goed:

- **niet gelegen** is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet gelegen** is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet gelegen** is in een recent overstromd gebied;

- **niet gelegen** is in een risicozone voor overstromingen;

- **niet gelegen** is in een signaalgebied.

De grond heeft **P(erceel)-score: A:** geen overstroming gemodelleerd

Er zijn **geen** gebouwen aanwezig (groter dan 25 m<sup>2</sup>).

#### **c. Bosdecreet**

Ondergetekende notaris deelt mee, op verklaring van de verkavelaars, dat voormelde wetgeving niet van toepassing is op voorschreven goed.

#### **AFSCHRIJFT**

De eigenaars verklaren aan iedere verkrijger van een lot uit voorbeschreven verkaveling, een afschrift van onderhavige akte te zullen bezorgen.

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

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen om het even welke reden ambtshalve inschrijving te nemen.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

a. De notarissen bevestigen dat de identiteit van de comparanten hen werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet, waarmerken de notarissen dat de naam, voornamen, geboorteplaats- en -datum en de woonplaats van de partij-natuurlijke personen overeenstemt met de gegevens opgenomen in het rijksregister. De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

#### **AFSCHRIJFT AKTE**

Elke partij, of zijn onmiddellijk rechthebbende, heeft het recht om een afschrift van deze akte op eerste verzoek te ontvangen. Dit afschrift zal in principe elektronisch aan de klant bezorgd worden, waarbij de

klant op eerste verzoek een papieren exemplaar zal ontvangen.

In dat kader wijst de notaris de partijen op de mogelijkheid om hun akte elektronisch te raadplegen op de website <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>.

Het afschrift van deze akte zal tevens digitaal beschikbaar zijn in de persoonlijke digitale beveiligde kluis van het notariaat waar elke klant zich gratis kan registreren <https://www.izimi.be/nl/> en welke kluis de klant met zijn eigen vertrouwelijke documenten zelf kan aanvullen.

#### **BEKWAAMHEID**

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

#### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

#### **SLOTVERKLARING**

Nadat de notarissen de partijen artikel 9 § 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat heeft uitgelegd, hebben deze verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in huidige akte voor evenwichtig houden en ze aanvaarden.

De partijen verklaren tevens dat de notarissen hen volledig hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 29 april 2024.

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

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

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Oudenaarde, ten kantore.  
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris Binnemans.