

OVERGESCHREVEN HYP. KANTOOR DE SY-T-V-10/2004-12 653  
INGESCHREVEN TE NORDENNE, de .....

Het jaar **TWEEDUIZEND EN VIER**, de zeventienvintigste september.

Voor ons, Caroline **HEIREMANS**, notaris met standplaats te Zele, minuutouder, Jean-  
Pierre **COOL** en Patrick **LEMMERLING**, beide notarissen met standplaats te Zele.

**IS VERSCHENEN :**

1-1

2-1

Vertegenwoordigd in hun gezegde hoedanigheid het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Zele en diensvolgens handelend in naam en voor rekening van de **GEMEENTE ZELE**, en in uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van achttwintig april tweeduizend en vier, van welk gemeenteraadsbesluit kennis werd genomen door het Provinciaal Gouvernement van Oost-Vlaanderen, waarvan een gelijkvormig afschrift aan deze akte zal gehecht worden en samen met deze akte ter registratie zal worden aangeboden.

Die verklaaren eigenaars te zijn van het hierna beschreven onroerend goed :

**GEMEENTE ZELE - 2<sup>e</sup> afdeling**

(voorheen ook gemeente Zele)

Een perceel grond gelegen ter plaatse Karel Haegensstraat, gekadastraerd volgens tiels en kadaster sectie F, nummers 451/Y/2, 451/G/3, 451/F/3, 451/E/3 en 451/D/3, groot acht are drieëntwintig centiare.

J868106

**Oorsprong van eigendom**



Eerste blad

Handwritten signatures and initials.

### **VERKAVELING**

De verschieters verklaren dat zij voorschreven eigendom hebben laten verkavelen in drie loten bouwgrond, waarvan twee loten bestemd voor gesloten bebouwing en één lot bestemd voor half open bebouwing.

Bij besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd aan de verschieters een verkavelingsvergunning afgeleverd op zesentwintig november tweeduizend en drie, met referentie nummer Stedenbouw 5.00/42028/1239.1.

Deze verkavelingsvergunning bevat onder meer :

"Het college van burgemeester en schepenen van Zele heeft op tien september tweeduizend en drie volgend advies uitgebracht : gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewesplan Dendermonde (MB 07/11/1978) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van achtentwintig december negentienhonderd tweeënzeventig betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewesplannen en de gewesplannen. Deze voorschriften luiden als volgt :

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewesplan.

verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Zele.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, hebben verschijners getekend met ons, Notarissen.



GEREGISTREERD bij de BLADEN van de VERZ.  
TE DENDERMONDE 2 OP 55...  
REG. - S. - BOEK 544. BLAD 48. VAK 422...  
ONTVANGEN Vijftienwintig Euro (25 €)

De Ontvanger



J. DE WOLF

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

EXTERNE ADVIEZEN

Artikel 5 van het decreet van dertig juni negentienhonderd drieënnegentig inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat alle bouwvoorstellen van publiekrechtelijke rechtspersonen overeenkomstig artikel 46 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig (nu artikel 127 van het decreet van achttien mei negentienhonderd negentien) houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen), aan het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium moeten worden voorgelegd voor advies.

Op vijftien oktober tweeduizend en drie heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op zeventien november tweeduizend en drie en ontvangen op negentien november tweeduizend en drie.

Het advies is gunstig.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De plaats in aanvraag bevindt zich in het centrum van de gemeente, aan een volledig uitgeruste gemeenteweg.

Op deze locatie bevinden zich vijf oude woningen welke door de gemeente zijn aangekocht en waarvoor reeds een sloppingsvergunning is bekomen.

Het ontwerp voorziet, na de sloping, het verkavelen van de vrijgekomen gronden in drie loten, waarvan twee in gesloten bouwvorme en één in halfopen bouwvorme.

Het is de bedoeling om, in een later stadium, na de sloping van de bestaande woningen met huisnummer 14 en 16, de huizenrij verder af te werken in aansluiting met de wachtingevel op lot 3.

Het O.O. levert geen bezwaren op.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bovenvermelde bepalingen en het voorgesteld ontwerp kadert binnen het straatbeeld, gekenmerkt door een drukke bebouwing;

Overwegende dat toekomstgericht geen hypotheek wordt gelegd op de bebouwingsmogelijkheden voor de aanpalende percelen links, welke momenteel niet in het huidig project zijn opgenomen;

Gelet op het gunstig advies van het IAP;

Overwegende dat het O.O. geen bezwaren opleverde, zodat globaal kan worden gesteld dat de goede R.O. niet zal worden verstoord;

Algemene Conclusie

Vanuit het stedenbouwkundig oogpunt kan de vergunning worden verleend.

Bijgevolg wordt op zeventwintig november tweeduizend en drie het volgende beslist :

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

J868105



Tweede blad



**Voorwaarden :**

De stedenbouwkundige voorschriften bij het dossier gevoegd dienen te worden aangevuld en/of gewijzigd a.v. ;  
-standvasten zijn niet toegelaten.  
-verdere bebouwing is niet toegelaten.  
-de verkaveling wordt, voor wat de verkoop of de vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat de op de plannen aangeduide te sloten gebouwen effectief zijn afgebroken.

Vervolgens overhandigen de verslijpers mij om aan deze akte gehecht te blijven en er mee geregistreerd te worden :

- de verkavelingsvergunning afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op zessentwintig november tweeduizend en drie met referentie AROHM 5.00/42028/1239.1 ;
- het opmetingsplan opgemaakt door de heer Marc Schelstraete, op vijf maart tweeduizend en vier ;
- een opgave der stedenbouwkundige voorschriften betreffende de verkaveling, opgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

**BESCHRIJVING VAN DE LOTEN VOLGENS VERKAVELINGSPLAN.**

Hierop verklaart de verkavelaar, het voorschreven goed te willen verdelen, zoals hierna beschreven in loten, welke hier aangeduid worden, en, zoals ze afgebeeld staan op het hieraangehechte verkavelingsplan.

De loten werden opgemeten en staan afgebeeld op een metingsplan opgemaakt door de heer Marc Schelstraete, beëdigd meetkundig schatter, te Zele, op vijf maart tweeduizend en vier, welk metingsplan hier zal aangehecht blijven.

**LOT 1 :** Een perceel bouwgrond bestemd voor half open bebouwing, gelegen ter plaatse Karel Haegensstraat, gekadastrerd sectie F, deel van nummers 451/Y/2, 451/F/3 en 451/G/3, groot volgens meting tweehonderd zeventenzeventig vierkante meter.

**LOT 2 :** Een perceel bouwgrond bestemd voor gesloten bebouwing, gelegen ter plaatse Karel Haegensstraat, gekadastrerd sectie F, deel van nummers 451/E/3, 451/F/3 en 451/G/3, groot volgens meting tweehonderd tweëëndertig vierkante meter.

**LOT 3 :** Een perceel bouwgrond bestemd voor gesloten bebouwing, gelegen ter plaatse Karel Haegensstraat, gekadastrerd sectie F, deel van nummers 451/D/3, 451/E/3 en 451/F/3, groot volgens meting tweehonderd vijftien vierkante meter.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.**

Alle stedenbouwkundige voorschriften die vermeld staan op het verkavelingsplan en de verkavelingsvergunning zullen van kracht zijn alsof zij hier letterlijk werden overgenomen en zullen door de latere kopers moeten nageleefd worden.

**BODEMSANERINGSDECREET.**

- 1) De verschijner verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uit-

gevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

- 2) De verschijner verklaart dat de bodemattesten werden afgeleverd door de OVAM op twintig augustus tweeduizend en vier overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt : Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

- 3) De verschijner verklaart met betrekking tot het voormelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

**VERKOOPSVORWAARDEN – LASTENKOHIER.**

Het verkopend bestuur heeft een reglement opgesteld met het oog op het aanvaarden der kandidaat kopers en een lastenkohier waaronder de Gemeente Zele zal overgaan tot de onderhandse verkoop van de percelen bouwgrond gelegen te Zele, in de Karel Haegensstraat, welke hieraan wordt gehecht.

De kopers van de loten bouwgrond zullen zich dienen te houden aan voormelde voorwaarden.

**ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.**

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen hoofsden deze akte bij de overschrijving ervan.

**VERKLARINGEN**

- 1) Identiteitsverklaring

-De ondergetekende notarissen bevestigen dat de identiteit van de comparanten hen werd aangegrond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

-De ondergetekende notarissen bevestigen dat de identiteit van alle partijen zoals hierboven vastgesteld, overeenstemt met de door de wet voorgeschreven stukken.

De bij deze betrokken partijen geven hierbij aan ondergetekende notaris hun uitdrukkelijke toestemming het rijksregister in huidige akte op te nemen.

- 2) BTW -verklaring

De ondergetekende notarissen geven lezing aan de partijen van artikel 62 paragraaf 2 en artikel 73 van het wetboek der belastingen op de toegevoegde waarde.

Overeenkomstig deze artikelen hebben wij vooraf aan de comparanten de vraag gesteld of zij belastingplichtige inzake BTW zijn, waarop zij ontkennend hebben geantwoord.

- 3) De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk 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,