

Model III

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
ROHM Oost Vlaanderen

5.00/42028/1239.1



TOEKENNING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door het **GEMEENTEBESTUUR** van en te Zele, met als adres Markt, 50 te 9240 ZELE ontvangen.



De aanvraag werd ontvangen op 19/09/2003.

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een goed met als ligging **Karel Haegensstraat 4-6-8-12** te 9240 ZELE en met als kadastrale omschrijving ZELE 2° afd., sectie F, nummer(s): 451D3, 451E3, 451F3, 451G3, 451Y2

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het College van Burgemeester en Schepenen van ZELE heeft op 10/09/2003 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 gewestplan DENDERMONDE (MB 07/11/1978) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. 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 gewestplan.

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 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat alle bouwaanvragen van publiekrechtelijke rechtspersonen overeenkomstig artikel 46 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (nu artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen), aan het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium moeten worden voorgelegd voor advies.

Op 15/10/2003 heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op 17/11/2003 en ontvangen op 19/11/2003.

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 5 oude woningen welke door de gemeente zijn aangekocht en waarvoor reeds een slopingsvergunning is bekomen.

Het ontwerp voorziet, na de sloping, het verkavelen van de vrijgekomen gronden in 3 loten, waarvan 2 in gesloten bouworde en 1 in halfopen bouworde.

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 wachtgevel op lot 3.

Het O.O. leverde 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 stedenbouwkundig oogpunt kan de vergunning worden verleend.

BIJGEVOLG WORDT OP

26 NOV. 2003

HET VOLGENDE BESLIST :

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

Voorwaarden:

De stedenbouwkundige voorschriften bij het dossier gevoegd dienen te worden aangevuld en/of gewijzigd a.v.;

- standvensters 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 slopen gebouwen effectief zijn afgebroken.

Te GENT

26 NOV. 2003

de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar



Patrick Castele
adjunct van de directeur

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 129. De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Artikel 130. § 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegebouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of

opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

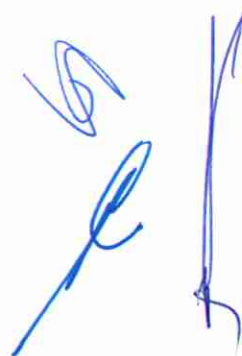
Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

algemeen

Bestemming

- Enkel eengezinswoningen die esthetisch verantwoord zijn en harmoniëren met de omgeving.
- Volgende functies complementair aan het wonen zijn toegelaten: kantoorfunctie of vrij beroep. De oppervlakte benut voor deze complementaire functie mag niet groter zijn dan 100 m² en mag tevens niet groter zijn dan de woonoppervlakte

Inplanting

- Binnen de op het plan aangeduide grenzen.
- De voorbouwlijn moet voorzien worden zoals aangeduid op het plan.

Materialen

- Voor de gevels: gevelsteen. Gedeeltelijk gebruik van andere esthetisch verantwoorde materialen is toegelaten.
- Alle vrijblijvende geveloppervlakken moeten afgewerkt worden in dezelfde materialen als de hoofdbouw.
- **Lot 1:** bijgebouwen op de rechterperceelsgrens afwerken met dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
- **Lot 3:** de linkergevel is te beschouwen als een wachtgevel

hoofdgebouw

| | Voorschriften |
|-------------------------------------|---|
| Bouwdiepte hoofdgebouw | 10 meter |
| Kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn | 5,8 meter, gemeten vanaf het toegangspeil tot de bovenkant van de kroonlijst. |
| Nok | Op 5 meter achter de bouwlijn en evenwijdig ermee. |
| Dakhelling | 35°. |

Uitbouwen

- Vooruitspringende delen op de gevels, loggia's en open en gesloten balkons zijn als volgt te beperken: enkel boven de 2,5 meter en maximum 40 cm vooruitspringend.
- De gezamenlijke breedte van alle uitbouwen is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte. De zijdelingse afstand tussen de vooruitspringende delen en de erfgrenzen bedraagt minstens 1 meter. De uitsprong van de kroonlijst t.o.v. de voorgevel is te beperken tot maximum 40 cm.

Stand- en dakvensters

- De gezamenlijke breedte van alle stand- en dakvensters is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte.
- De hoogte bedraagt maximum 2,10 meter gemeten vanaf de kroonlijst.
- Afstand tot de erfgrenzen: minimum 1 meter

Opbouwen

- Schouwen en dergelijke moeten esthetisch aansluiten op het gebouw.

Dakbedekking

- Pannen, leien of kunstleien.

Specifieke voorschriften

Autobergplaatsen

Private autobergplaatsen moeten voorzien worden binnen de voorziene bouwvolumes. Het draaivlak van de garagepoorten aan de straatkant mag niet buiten het geveleppervlak komen.

Per woning is 1 autobergplaats verplicht

Lot 1: de autobergplaats moet voorzien worden in de zone voor bijgebouwen

Zone voor bijgebouwen

Bestemming

- Wonen en aan het wonen gekoppelde functies (vb. berging)

Inplanting

- Binnen de op het plan aangeduide grenzen. Lot 1: maximum 2/3 van de voorziene oppervlakte mag benut worden.

Hoogte en dakvorm

Twee mogelijkheden:

- Plat dak. Maximum 3 meter hoog (deksteen inbegrepen)
- Voor veranda's is een lessenaarsdak mogelijk. Nokhoogte aan achergevel: maximum 3,5 meter

Zone voor tuinen

Bestemming:

- Beplantingen
- Tuinuitrusting: één volière of één serre van maximaal 10 m² op voorwaarde dat nog geen hok of tuinhuisje werd gebouwd, (kroonlijst van de volière of serre: niet hoger dan 2,5 meter, nokhoogte niet hoger dan 3 meter, één meter van de perceelsgrens of tegen een bestaande muur); siervijver van maximum 30m²; rotstuinjes; pergola's; tuinmuurtjes die niet als afsluiting dienen, met een maximumhoogte van 1,2 meter; barbecues; speeltoestellen; tuinornamenten; brievenbussen
- Kleine constructies: één hok of één tuinhuisje (enkel toegelaten indien geen volière of serre werd gebouwd)

Inplanting en materialen van de kleine constructies:

- Minstens 1 meter van de perceelsgrens
- Maximale oppervlakte van 12 m²
- Maximale kroonlijsthoogte: 2,5 m
- Maximale nokhoogte: 3 m
- Materialen: verplichte uitvoering in hout (gestandaardiseerde modellen)

Afsluitingen op de perceelsgrenzen



Toegelaten zijn:

- Hagen van maximum 2 meter hoogte
- Draadhekwerk met één betonplaat van maximum 0,40 meter aan de grond. Totale hoogte: max: 2 meter.
- Lichte houten panelen (gestandaardiseerde modellen). Totale hoogte: max: 1,80 meter
- Muren in metselwerk: max. 1,80 meter, gevelsteen., tot.....?

Niet toegelaten:

- Betonplaten
- Andere, niet vermelde afsluitingen

AFVOER VAN OPPERVLAKTEWATER EN AFVALWATER

De geldende gemeentelijke voorschriften moeten gevolgd worden.

BEBOUWINGSDICHTHEID

3 woningen op 846,51 m² = 35 woningen per hectare

BRUTO-VLOERINDEX

T = oppervlakte bouwpercelen = 846,51 m²

V = vloeroppervlakte = 627 m²

V/T = 0,74





GEMEENTEBESTUUR ZELE

Markt 50 – B-9240 ZELE

rek. nr. Dexia 091-0003396-30

Tel. 052-45 98 10

Fax 052-45 98 18

website <http://www.zele.be>

VERKAVELING KAREL HAEGENSSTRAAT

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZIJN ZITTING VAN 28 APRIL 2004

De Secretaris,

IVENS ROBERT

De Burgemeester-Voorzitter,

POPPE PATRICK



KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

waaronder de Gemeente Zele zal overgaan tot de onderhandse verkoop van percelen bouwgrond gelegen binnen in de verkaveling Karel Haegensstraat te Zele, gekadastreerd sectie F nummers of delen van nummers 451/y/2, 451/d/3, 451/e/3, 451/f/3 en 451/g/3.

A. ALGEMENE BEPALINGEN EN LASTEN

Artikel 1

De verkopen geschieden onderhands bij notariële akte en dit op basis van de verkavelingsvergunning en van het toepasselijk kohier van lasten en voorwaarden.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen zal het aanvaarden van de kandidaat-kopers en het toewijzen der onderscheiden percelen organiseren op de wijze vastgesteld in een reglement daartoe opgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad.
De gemeenteraad bekrachtigt het toewijzen van de onderscheiden percelen.

Artikel 3

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheek, voorrechten, ontbindende vordering, in de staat waarin zij zich bevinden, met al hun passieve en actieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, maar zonder dat deze bepalingen meer rechten kunnen verstrekken dan deze voortspruitende uit de wet, zoals blijkt uit het metingsplan dat opgemaakt werd door de heer Marc Schelstraete, landmeter, d.d. 5 maart 2004.

De kopers hebben uit dien hoofde geen aanspraak op vergoeding of prijsvermindering en verzaken alle vordering tot koopverbreking.

Artikel 4

De kopers zullen de volle eigendom en het genot bekomen van het door hen verworven goed vanaf de dag van het verlijden der authentieke akte. Zij zullen gehouden zijn de onroerende voorheffing en alle andere zakelijke lasten, die op de verkochte goederen geheven worden, te voldoen vanaf de dag van het verlijden der authentieke akte.

De eigendommen zijn niet verpacht, noch verhuurd.

Artikel 5

De kopers zullen de koopprijs en kosten moeten betalen bij het verlijden der authentieke akte van aankoop.



Artikel 6

De kopers die niet woonachtig zijn in de gemeente Zele, zullen verondersteld worden woonplaats te kiezen op het gemeentehuis te Zele.

B. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 7

De kopers dienen boven hun koopsom volgende kosten te betalen:

- alle kosten, rechten en erelonen van de authentieke akte
- een forfaitair bedrag van 75,00 EUR (vijfenzeventig euro) als aandeel in de kosten van verkaveling, verkavelingsakte en van procedure van toewijzing.

Artikel 8

In geval de kopers wensen te genieten van de toepassing van artikel 57 van het registratiewetboek betreffende het bouwen van een goedkope woning, dienen zij dit aan de werkende ambtenaar te verklaren opdat deze in de koopakte de nodige vermeldingen zou kunnen inschrijven.

Artikel 9

Tussenkost in de kosten van gemeenschappelijke muren en afsluitingen langs de kant van de door de gemeente nog niet verkochte gronden, kunnen enkel verhaald worden op de toekomstige eigenaars - kopers van deze gronden en niet op de gemeente Zele, in zoverre artikel 661 en volgende van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.

Artikel 10

Iedere koper kan op zijn naam slechts één perceel bouwgrond aankopen.

Enkel natuurlijke personen kunnen een perceel bouwgrond aankopen.

Samenvoeging van loten is niet toegelaten.

C. BESTEMMING DER GRONDEN - ALGEMENE BOUWVERPLICHTINGEN

Artikel 11

De verkaveling heeft hoofdzakelijk een residentieel karakter. Als gevolg daarvan wordt er uitdrukkelijk bepaald en dit ten titel van erfdiensbaarheid, dat ieder perceel van de goedgekeurde verkaveling zowel ten voordele als ten laste van de andere percelen die deel uitmaken van de verkaveling, zal bevoordeeld en bezwaard blijven met wat volgt:

- a. Op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd, ingericht of opgericht worden welke wegens zijn hinderlijk karakter wettelijk aan een vergunning vanwege de overheid onderworpen is. Zij zullen slechts toegelaten worden, voor zover zij geen gevaar noch hinder teweegbrengen door onder meer



geluidstrillingen, rook of schadelijke uitwasemingen, voor de overige bewoners van de verkaveling.

- b. Op de bedoelde gronden zijn geen opslag of overslag van goederen toegelaten die op een voortdurende en zichtbare wijze het esthetisch uitzicht van het woongebied aantasten.

Voor het overige zijn de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing, zoals deze zijn vervat in de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van de Gemachtigde Ambtenaar d.d. 26 november 2003 en latere wijzigingen, hier aangehecht.

Geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de verkochte goederen, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De stedenbouwkundige voorschriften vervat in voormelde documenten worden bekendgemaakt aan de kopers, die hiervan een afschrift zullen ontvangen.

Als aanvulling van deze stedenbouwkundige voorschriften is het aan de koper van een perceel bouwgrond verboden een eigen zichtbare ontvangst- of zendantenne en/of een satellietschotel te plaatsen.

Het college van burgemeester en schepenen zal kunnen overgaan tot het verwijderen van alle in strijd met voormelde bepalingen opgestelde zichtbare private antennes en/of satelietschotels en dit op kosten van de kopers. De daaruit voortvloeiende onkosten zullen vorderbaar zijn op eenvoudige voorlegging van een factuur.

Artikel 12

De kopers geven hierbij aan het college van burgemeester en schepenen de onherroepelijke volmacht om aan het Bestuur van de Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening alle verkavelingswijzigingen aan te vragen die noodzakelijk worden geacht wat betreft de niet-verkochte percelen en om daartoe alle nodige formaliteiten te vervullen.

Artikel 13

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan de door de gemeente Zele genomen of te nemen schikkingen aangaande het bouwen, de rooilijn, het peil, de onder- en bovengrondse afwatering, naar alle verordeningen, gans in het bijzonder naar de stedenbouwkundige voorschriften, ingeschreven in het verkavelingsplan ten hoofde genoemd.

Artikel 14

De afsluitingen langs de rooilijnen en op de perceelsgrenzen moeten beantwoorden aan de voorschriften van het verkavelingsplan en wat het onderhoud betreft, aan de richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 15 - Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een perceel, dient de koper, evenals de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, te voldoen aan:

1. Vooraf te vervullen voorwaarden:

a. Voorwaarden betreffende het onroerend bezit:

Noch de koper, noch de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, mogen op de datum van de aankoop een andere woning of bouwgrond volledig in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben of een onverdeeld deel, tenzij verworven uit erfenis.

Van deze voorwaarde wordt afgeweken indien het gaat om:

- een woning die onbewoonbaar verklaard werd met een bevel tot sloping
- een woning die hij/zij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit dat niet ouder mag zijn dan 2 jaar.

Het ontbreken van of de afstand van rechten in woongelegenheden zoals bedoeld in het eerste lid moet blijken uit een attest van het bevoegde bestuur van het Ministerie van Financiën, dat ook de aard en het aandeel van eventuele rechten vermeldt.

b. Voorwaarden betreffende het inkomen:

1. Het inkomen van de koper en de persoon waarmee hij wettelijk of feitelijk samenwoont, mag het bedrag van 40.810,00 EUR, te verhogen met 2.720,00 EUR per kind ten laste, niet overschrijden.
2. Het inkomen van de koper, als hij alleenstaand is, mag het bedrag van 27.200,00 EUR, te verhogen met 2.720,00 EUR per kind ten laste, niet overschrijden.

Onder inkomen wordt verstaan het inkomen van de aanvrager als hij alleenstaand is of het samengevoegd inkomen van de aanvrager en de persoon met wie hij op de datum van aanvraag wettelijk of feitelijk samenwoont, dat vatbaar is voor de personenbelasting (netto belastbaar inkomen) van het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat.

Concreet betekent dit dat het inkomen van 2 jaar terug in aanmerking wordt genomen.

2. Aan te gane verbintenissen:

1. De kopers verbinden er zich toe op het aangekochte perceel een woning op te richten, te voltooien en zelf te bewonen binnen de drie jaar volgend op het verlijden van de aankoopakte, behoudens de afwijking die in speciaal verantwoorde gevallen kan worden verleend door het college van burgemeester en schepenen. De bouwaanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na het verlijden van de aankoopakte.
2. De koper moet evenals de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont de volgende verbintenissen onderschrijven en ze naleven gedurende een ononderbroken periode van tien jaar vanaf de datum van effectieve bewoning van het goed, hetgeen moet blijken uit de inschrijving in de bevolkingsregisters:
 - a. noch de grond, noch de op te richten woning of gedeelten ervan vervreemden of verhuren en ze zelf bewonen, behoudens de in artikel 16 vermelde uitzonderingen. Deze verbintenis vervalt van rechtswege in geval van overlijden van de koper of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont.



- b. in de op te richten woning geen handel drijven of een beroep uitoefenen, behoudens indien er hiervoor een lokaal bestemd is.
- c. in de op te richten woning geen drankhuis, restaurant of herberg inrichten.

3. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen aangaan jegens de gemeente:

- a. Indien de koper een der in vorige artikels aangegeve verbintenissen niet naleeft, wordt de grondaankoop van rechtswege ontbonden en dit bij betekening van een deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven. In dat geval gaat de gemeente over tot wederaankoop mits terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs aan de in gebreke gebleven koper met uitsluiting van alle verdere kosten.
- b. Indien de woning binnen de gestelde termijn werd opgericht maar nog niet door de koper bewoond, is de koper er toe gehouden aan de gemeente een schadevergoeding te betalen van 10,00 EUR (tien euro) per dag met een maximum van 50 % (vijftig percent) van de in de akte bepaalde verkoopprijs van de grond in hoofdsom en dit zonder aanmaning.
- c. Indien het onroerend goed, zonder een door het verkopend bestuur als geldig aanvaarde reden, wordt verkocht binnen de termijn van 10 (tien) jaar na de datum van effectieve bewoning van het goed - hetgeen moet blijken uit de inschrijving in de bevolkingsregisters - dient aan de gemeente Zele, een boete betaald die gelijk is aan tweemaal de aankoopprijs van de grond.

Bij weigering de boeten, voorzien bij onderhavig artikel, te betalen, zullen deze bij middel van de burgerlijke rechtsvordering worden geïnd.

Deze schadevergoeding voorzien onder paragraaf b. en de boete voorzien onder paragraaf c. worden opgelegd onverminderd de toepassing van paragraaf a. van hetzelfde artikel.

D. RECHT VAN WEDERINKOOP OF VERKOOP ONDER TOEZICHT VAN DE GEMEENTE

Artikel 16

A. Wanneer het lot nog niet bebouwd is

Wanneer een eigenaar te kennen geeft het lot opnieuw te willen verkopen, kan het college van burgemeester en schepenen overgaan tot wederinkoop of organiseert het college van burgemeester en schepenen onder de kandidaten, die voldoen aan de voorwaarden, zoals vastgesteld in dit lastenboek, opnieuw bij lottrekking een toewijzing. De terugkoop zal geschieden tegen de prijs van de eerste verkoop door de gemeente-verkoopster, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen.

In geval van toepassing van dit recht van wederinkoop zal het bestuur, slechts gehouden zijn tot het terugbetalen van de principale koopsom, met uitsluiting van alle kosten verbonden aan de verkoop en de wederinkoop.

Wordt opnieuw na drie jaar vastgesteld dat de bouwwerken nog niet begonnen zijn, dan gaat de gemeente over tot wederinkoop, zoals vastgesteld in het bijzonder lastenboek of start zij bovenvermelde procedure opnieuw.

B. Wanneer het lot bebouwd is

Als algemene regel geldt dat een woning na 10 jaar vrij kan verkocht worden, te rekenen vanaf de datum van effectieve bewoning van het goed hetgeen moet blijken uit de inschrijving in de bevolkingsregisters.

Indien de bouwwerken uitgevoerd zijn of de woning reeds bewoond is, kan het college van burgemeester en schepenen eveneens toelating verlenen tot verkoop, wanneer de termijn van 10 jaar niet verstreken is. De nieuwe kopers dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals vastgesteld in dit lastenboek, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde.

Bij echtscheidingsprocedure, bij gedwongen openbare verkoop of op basis van de financiële toestand van het gezin, wat moet blijken uit het advies van de sociale dienst van het OCMW, kan het college van burgemeester en schepenen steeds toelating verlenen het perceel vrij te verkopen voor het verstrijken van de bovenvermelde termijn van 10 jaar.

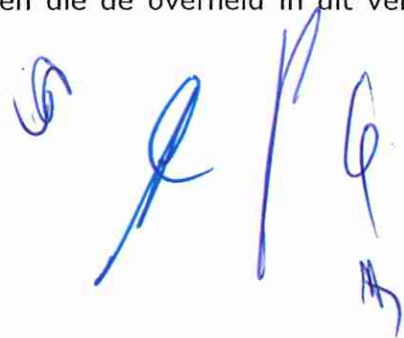
Artikel 17

De bepalingen uit de verkoopvoorwaarden die de eventuele ontbinding van de verkoop voorzien, gelden niet tegenover een natuurlijke of rechtspersoon, die aan de koper een krediet opening of hypotheeklening toestaat, voor de financiering van de op te richten woning ingeval de schuldeiser zou genoopt zijn tot uitwinning over te gaan.

E. BEPALINGEN IN VERBAND MET HET BODEMSANERINGSDECREET

Artikel 18

1. Het verkopend bestuur verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze verkoop, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.
2. Het verkopend bestuur verklaart dat zij een bodemattest heeft aangevraagd en de inhoud ervan ter kennis brengt van de eventuele kopers overeenkomstig artikel 36 § 1 van het decreet op de bodemsanering. Het attest afgeleverd door OVAM op bepaalt:
3. Het verkopend bestuur verklaart met betrekking tot de verkochte bouwgronden 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 gebruiksbeperving of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.



F. WAARBORG

- BELOFTE VAN AANKOOP

Artikel 19

Bij de ondertekening van de belofte van aankoop dient door de kandidaat-koper(s) een borgsom betaald die 10 % (tien percent) bedraagt op de voorlopige aankoopprijs van het perceel. Deze borgsom vervalt in het voordeel van de gemeente indien de koper(s) later van de aankoop afzien. De kopers verliezen elk recht op het door de gemeenteraad toegewezen perceel indien door hun toedoen de authentieke akte niet is verleden vier maanden na de aanvaarding door de gemeenteraad.

Artikel 20

In normale omstandigheden wordt de borgsom van de verkoopprijs afgetrokken.

- INFRASTRUCTUUR – OPENBAAR DOMEIN

Artikel 21

Ter gelegenheid van het verlijden van de notariële akten zal de koper(s) in handen van de gemeente Zele een som van 150,00 EUR (honderd vijftig euro) storten. Deze som zal aangewend worden als waarborg voor de goede staat van de infrastructuur van het openbaar domein grenzend aan de verkaveling.

Artikel 22

Deze som zal door de gemeente Zele op een speciale rekening geplaatst worden bij het Gemeentekrediet van België en zal bij deze maatschappij de toepasselijke rente voor gewone spaarverrichtingen opbrengen in het voordeel van de koper en dit vanaf de storting ervan op de spaarrekening door de gemeente Zele tot op de dag van de voltooiing van de bouwwerken.

Artikel 23

Over de waarborgsom zal in ieder geval door de koper slechts kunnen beschikt worden nadat is vastgesteld dat geen beschadigingen aan het openbaar domein door hem zijn aangebracht.

De opvraging van het bedrag en de intresten vervalt na een termijn van drie jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 24

De kopers zullen alle nodige en nuttige maatregelen treffen teneinde de beschadiging te voorkomen van de betonkantstroken, boordstenen, regenwaterafvoerputten, onderzoeksschouwen, voetpaden en andere infrastructuurvoorzieningen die zich langs de grens van hun perceel met het openbaar domein bevinden.

Met betrekking tot de schade in het kader van de bouw van hun woning, aangericht door henzelf of door derden, voor hun rekening tewerkgesteld aanvaarden de koper(s) het te hunnen laste leggen van de herstelkosten, eisbaar mits eenvoudige voorlegging van de factuur, welke ook het bedrag ervan is. Terzake zal als schade ten laste van de kopers

aangemerkt worden alle schade behalve deze waarvoor een behoorlijk tegenbewijs kan worden voorgelegd. De waarborgsom zal in eerste instantie en zonodig aangewend worden tot de betaling van de herstelkosten voor de eventuele schade.

In geval zij niet aan deze verplichtingen voldoen, zal de gemeente Zele het recht hebben zelf de noodzakelijke opruiming te voeren; kosten ten laste van de kopers, eisbaar mits eenvoudige voorlegging van een desbetreffende factuur of af te houden van de waarborgsom.

The image shows four handwritten signatures in blue ink. The top signature is a large, stylized 'K'. To its left is a smaller, circular signature. Below the 'K' is another large, stylized signature, and below that is a smaller signature.