

**E. VOORSCHRIFTEN EN LASTEN OPGELEGD DOOR DE VERKAVELAAR**

**E.1. BIJZONDERE VOORWAARDEN:**

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik met de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning, legt de verkavelaar volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk der loten, deel uitmakende van de voormelde verkaveling:

**Artikel 1.**

Deze verkaveling wordt verricht met als doel het tot stand brengen van een "residentieel kwartier".

Derhalve wordt uitdrukkelijk bepaald en gestipuleerd, en dit **ten titel van erfdienstbaarheid**, dat ieder perceel van het geheel

van voormelde verkaveling, zal bevoordeeld en bezwaard blijven met de volgende erfdienstbaarheden:

1. Verbod op de loten grond te bouwen, uit te baten of te gebruiken, een ander

gebouw dan een particuliere woning, dienende tot het onderkomen van één of meer personen, en daarenboven beantwoordende aan de voorwaarden van bouw en gebruik zoals bepaald in onderhavige akte.

Zonder dat de hierna vermelde opsomming als limitatief dient te worden aanzien, zijn bij wijze van voorbeeld uitdrukkelijk verboden: hotel, spijshuis, pension, koffiehuis, bar, casino, private club, speelhuis, sportonderneming, welkdanige inrichting zelfs onder de vorm van een vereniging zonder winstgevend doel, tentoonstellingszaal, verkoopzaal, werkhuis, dierenhokken voor commerciële uitbating, politiek lokaal, enzovoort, en dit op straffe van schadeloosstelling en ontbinding der verkoop.

Het uitoefenen van een vrij beroep is wel toegelaten, of een activiteit die niet als storend kan aanzien worden met de woonfuncties.

2. Verbod advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op muren,

afsluitingen, zijgevels, palen, balkons, terrassen, daken, enzovoort.

Zijn alleen toegelaten:

a) de advertenties betreffende verhuring of verkoop: deze mogen slechts uit één paneel bestaan, waarvan de afmetingen niet groter zijn dan één meter op één meter;

De verkavelaar behoudt zich echter het recht voor, op zijn kosten, risico en gevaar, gedurende de ganse bouwperiode en zelfs daarna, tot bij integrale verkoop en/of verhuur van alle loten en de te verwezenlijken units van de verkaveling reclameborden, bewegwijzering en bevlagging aan te brengen in de tuinen ongeacht de oppervlakte van deze laatste, op en rond het bouwproject, het gelijkvloers, gevels, ramen, het technisch verdiep en/of dak, trapzalen, op of in liftkooien, op vast tapijt, aan of in de gebouwen of deelgebouwen of door het organiseren van opendeurdagen ter plaatse in een kijkwoning/-appartement/tent in de tuin.

b) één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke plaat een maximum oppervlakte mag hebben van zestig vierkante decimeter (60

dm<sup>2</sup>).

3. Verbod te kamperen of te laten kamperen op de verkochte gronden.

"Wigwams" en andere kindertenten als speelelement evenals "schaduwtenen" (tijdelijk: in de zonnige periodes) zijn toegelaten. Het plaatsen van caravans, motorhomes, vrachtwagens, aanhangwagens en dergelijke in de tuin of voortuin is verboden.

4. Verbod om op de verkochte gronden te jagen of gebruik te maken van

vuurwapens.

Eveneens verboden: andere gevaarlijke en/of luidruchtige toestellen/zaken.

5. Verbod om te storten of materialen te plaatsen en het terrein als depot te gebruiken.

Dit alles op sanctie van vijftieng euro (25,00 EUR) schadevergoeding per dag te betalen in voordeel van de verkavelaar (zolang die eigenaar is van loten in onderhavige verkaveling) en nadien ten voordele van de eigenaars/gebruikers van de loten op wiens verzoek de overtreding werd vastgesteld te rekenen vanaf de vaststelling van de overtreding zonder dat enige ingebrekestelling of voorafgaandelijke aanmaning nodig is.

Tijdens de bouwwerken: de bouwheer is ten overstaan van de verkavelaar en de gemeente Lokeren verantwoordelijk voor de door hem aangestelde aannemers. Derhalve zal de bouwheer erop toezien en zal hij samen met de architect zijn aannemers voorafgaandelijk attent maken op de volgende punten:

- ° de nodige voorzieningen te treffen om schade aan het openbaar domein te vermijden. Alle vastgestelde schade valt onherroepelijk ten laste van de eigenaar van het lot.

- ° De riolering in de verkaveling is een gescheiden rioleringsstelsel, de aannemer en de architect dienen derhalve op het bouwlot een gescheiden (proper en vuil water) riolering aan te leggen. Zij dienen de nodige aandacht te besteden dat ze geen verkeerde aansluiting uitvoeren.

Hieromtrent bepaalt de voormelde stedenbouwkundige vergunning nog het volgende:

*" voor de loten 1-7 dienen achteraan de percelen huisaansluitputjes te worden voorzien voor de aansluiting van het regenwater. De woningen dienen hierop aan te sluiten ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Deze dienen aangesloten te worden naar de leiding (Ø300) met inspectieputten die afvoeren*

*naar de wadi. Voor blok C dient het DWA aangesloten te worden naar de Karrestraat (Ø250 gres) en aan te sluiten op een nieuw te bouwen inspectieput (binnendiameter 1m)."*

° Het storten van beton, stabilisé of zand op de weg is ten strengste verboden.

° Het reinigen van bijvoorbeeld betonmixers en dergelijke op de openbare weg is verboden. Het dumpen van bouwafval (bijvoorbeeld kalk en bepleistering) in de riolering of op een andere plaats op de openbare weg is ten strengste verboden.

° Bij het aansluiten van de privé-riolering op de openbare riolering dient erop toegezien:

- a) bij het uitgraven: de openbare riolering niet te beschadigen;
- b) de aansluitput niet langdurig open te laten (om te vermijden dat grond in de riolering komt), de aansluiting correct uitvoeren (geen openingen ter vermindering van latere verzakkingen)
- c) eventuele meldingen te doen en werken uit te voeren volgens de richtlijnen van de waterbeheerder

#### **Artikel 2.**

Vanaf het einde van de werken (op volledige werf) en teneinde de rust in de verkaveling te vrijwaren is het **verboden** op enigerlei wijze (bij middel van geluidsinstallaties, muziekinstrumenten, motoren of andere mechanische toestellen) **geluidshinder** te veroorzaken aan de burens en dit zoals bepaald door de wet.

#### **Artikel 3.**

- De kopers van een lot zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten der **afsluitingen**, die zij oprichten tussen de door hen aangekochte goederen en de eigendommen, die aan de verkavelaar nog toebehoren. Evenwel bepalen de verkavelingsvoorwaarden tevens het volgende: *"ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens (waarlangs de brandweg loopt) dient de perceelsgrens te worden afgesloten door een haag (ingeplant op min 50 cm van de perceelsgrens) met een hoogte van 2m en met leilindes tot 4m hoog (ingeplant op 2m van de perceelsgrens).*

- De muren van de woningen, ook als deze zijn opgericht op de perceelgrenzen van de diverse loten uit de verkaveling zullen steeds geacht worden toe te behoren aan de respectievelijke eigenaars van de grondgebonden woonentiteiten. Bijgevolg zullen bepaalde buitenmuren niet over het eigen perceel toegankelijk zijn, zodat deze eigenaars een **ladderrecht** hebben

teneinde deze gevels te inspecteren en te onderhouden. Ter uitoefening van dit ladderrecht, waarvan steeds op een zo min mogelijk schadelijke manier zal moeten worden gebruik gemaakt, zal de eigenaar die er gebruik van wenst te maken zijn buur minstens 1 week op voorhand dienen te informeren.

Van dit recht wordt enkel gebruik gemaakt voor zover noodzakelijk en indien niet noodzakelijk slecht 1 maal per jaar ter controle van de gevels en/of dakgoten.

De eigenaars van de percelen waaraan een dergelijke gevel paalt zullen, enkel mits schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de buur, gerechtigd zijn enige voorwerpen, beplantingen, ornamenten en/of verlichting aan te brengen aan of op of tegen de gevel van de buur.

- Het aanleggen van de **voetpaden en grasbermen** in de verkaveling zal gebeuren door de verkavelaar zoals dit door de verkavelingsvergunning is opgelegd en/of in het door de bevoegde instanties goedgekeurd wegenisdossier is voorzien.

#### **Artikel 4.**

De kopers van een lot zullen, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsverkrijgers, de gebeurlijke aanleg van leidingen voor de **nutsvoorzieningen** op de door hen aangekochte grond gedogen.

De kopers/eigenaars van een lot verbinden zichzelf alsook hun rechtsverkrijgers te allen tijde aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen toe te laten deze leidingen te naderen, te onderhouden of te herstellen.

#### **Artikel 5.**

Bij de inplanting van de woning moeten de bouwheer en ook toekomstige eigenaars van een lot rekening houden met de eventuele bestaande of nog te plaatsen palen van de **openbare verlichting en de televisie en FM-distributiekastjes en andere nutsvoorzieningen**. Indien kastjes of palen verplaatst moeten worden, zal dit gebeuren ten laste van de respectievelijke kopers/eigenaars van een lot.

Eventuele werken en kosten van nivellering en/of ophoging vallen ten laste van de verkrijgers van de respectievelijke loten.

Het is de toekomstige eigenaar op de meest volstreekte wijze verboden het niveau en/of de natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.

#### **Artikel 6.**

Het is de kopers/eigenaars van een lot **verboden televisieantennes** of andere zichtbare zend- en/of ontvangstinstallaties op te richten, tenzij mits schriftelijk akkoord van de eigenaars der aanpalende percelen.

**Artikel 7.**

Bij de uitvoering van de bouwwerken mag er geen **schade** worden aangebracht aan het **openbaar domein**. Indien deze er toch is, dient zij hersteld te worden door de bouwheer en later de kopers/eigenaars van een lot. Tijdens de uitvoering der bouwwerken dienen alle materialen en/of afval op eigen grond gelegd te worden, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst met de aanpalende eigenaars.

Wanneer zij in gebreke blijven, zal de verkavelaar of de gemeente Lokeren desgevallend zelf de herstellingswerken uitvoeren op kosten van de kopers.

Eventueel bestaande afwateringsgrachten achteraan percelen, dienen door de aanpalende kopers/eigenaars van een lot te worden onderhouden en open gehouden.

**Artikel 8.**

In eerste instantie de bouwheer, maar ook de toekomstige eigenaars, begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zullen zich steeds moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften van de bevoegde overheden, evenals diegene welke het bestuur van stedenbouw en ruimtelijk ordening kunnen aanbelangen.

Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle bovenvermelde bijzondere stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen deze laatste.

**Artikel 9.**

De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling volgende wijzigingen aan te brengen, enerzijds de wijziging van de bestemming van het lot 32 en de bijhorende uitsluiting van dit lot 32 uit de verkaveling samen met de "achtergronden/restpercelen" R1 en R2. Dit uiteraard mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits wijzigingen die het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden.

De verkrijgers uit deze verkaveling zullen in hun verkrijgingsakte hiervoor onherroepelijk volmacht geven en desgevallend indien nodig zonder enige vertraging en/of op hun kosten zullen

tussenkomen in de nodige op te stellen akte(n).

De toekomstige eigenaars kunnen geen verzet laten gelden en hebben geen verhaal tegen de verkavelaar indien er, mits goedkeuring van de bevoegde overheid, voormelde wijzigingen aan het goedgekeurd verkavelingsplan worden aangebracht.

**Artikel 10.**

De kopers uit deze verkaveling, zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege zijnde of in wording zijnde **taksreglementen** en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

**Artikel 11.**

De kopers, begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemding van het door hen verkregen perceel of percelen, alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

**Artikel 12.**

De kopers van een perceel zullen geacht worden op de hoogte te zijn van het feit dat er zich in de grond, voorwerp van deze akte, op privaat domein, eventueel **leidingen**, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisiedistributie enzovoort kunnen bevinden **ten titel van erfdienstbaarheid**.

Zij ontzeggen zich het recht om tegen wie ook enige schadevergoeding te vorderen of eis tot schadevergoeding in te dienen.

**Artikel 13.**

- De kopers kunnen geen vergoeding eisen van de voornoemde verkavelaar wegens verlies van grond, om welke reden ook, maar worden dienaangaande in de rechten en plichten gesteld van de gezegde verkavelaar.

De grond zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg van de natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zien uitdrukkelijk af van elk verhaal tegenover de verkavelaar uit dien hoofde, alsook voor de eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verkavelaar vrijgesteld is van elke verantwoordelijkheid en vooral deze bedoeld worden door de artikelen 1641 ene 1632

van het Burgerlijk Wetboek.

- Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte loten zullen beslecht worden door de landmeter - schatter van onroerende goederen, opsteller van het opmetingsplan, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

Bij de eerste eigendomsoverdracht of bij de eerste vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling zal, de verkrijger van het eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht, op zijn uitdrukkelijk verzoek (bijkomende) kosten een individueel opmetingsplan ontvangen opgemaakt door de hoger vermelde landmeter, waaruit alsdan de juiste oppervlakte van het desbetreffende lot van de verkaveling blijkt.

De eventuele verschillen tussen de oppervlakte en maten volgens het verkavelingsplan en volgens het voor het desbetreffende lot opgemaakt opmetingsplan zullen niet als een wijziging van de verkaveling aanzien worden en zullen geen aanleiding geven tot de aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot het opmaken van een akte van wijziging van de verkaveling.

Evenmin kan de inplanting van een elektriciteitscabine of andere nutsvoorziening als een verkavelingswijziging beschouwd worden.

Foute 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 overtreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte één twintigste.

## **E.2. ERFDIENSTBAARHEDEN**

De gemeenschappelijke groenzone tussen de meergezinswoningen welke zal opgericht worden op het lot 31 van onderhavige verkaveling wordt belast met een eeuwigdurend kosteloos recht van overgang in het voordeel van de loten 1 tot en met 6 van onderhavige verkaveling. De exacte ligging van deze erfdienstbaarheid en haar modaliteiten zullen vastgesteld worden in de eerstdaags te verlijden statuten van de op te richten meergezinswoningen op het lot 31. Lot 5 wordt met



erfdienstbaarheid van overgang en doorgang (kosteloos en eeuwigduren) zoals groen gearceerd op plan, en voordele van lot 6.

Ook de brandweg welke aangeduid is op het hieraan gehechte metingsplan in paarse kleur en die deel zal uitmaken van de mede-eigendom welke gecreëerd wordt op het lot 31 wordt bezwaard met een eeuwigdurend kosteloos recht van overgang ten voordele van de loten 1 tot en met 6. Tevens wordt deze brandweg bezwaard met een eeuwigdurend kosteloos recht van overgang ten voordele van de brandweerdiensten en andere nutsmaatschappijen om in geval van 'hood/brand' te kunnen interveniëren.

