

Rep.nr.
2024/0253

Verkaveling

00-00-7210/001

20/03/2024

D7210/01

VERKAVELINGSAKTE

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op twintig maart.

Voor mij, Meester **Manuel VAN HOOFF**, notaris met standplaats te Gent (tweede kanton), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Van Hoof - Wibo Geassocieerde notarissen", met zetel te 9052 Gent (Zwijnaarde), Adolphe della Faillelaan 2H.

ZIJN VERSCHENEN:

/

Hierna genoemd "de comparant" of "de comparanten".

Welke comparanten mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht hebben de verdelingsakte van de verkaveling "op te stellen." op te stellen.

Wat gebeurd is als volgt:

1/ OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAVELEN

A/ Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent werd op **29 september 2022** een omgevingsvergunning tot verkavelen verleend aan de comparanten voor wat betreft de hierna beschreven goederen.

Deze omgevingsvergunning omvat onder meer volgende tekst, van welke hier een deel letterlijk wordt overgenomen:

"CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

– OMV_2022075349 verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

– OMV_2022075349 Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 8 loten aan / gelegen te Jan Sonnevillestraat , 9052 Zwijnaarde

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld/vervangen door de volgende voorschriften:

Het voorschrift 1.5 *Type gebouw* wordt aangepast:

De volgende zin wordt geschrapt:

Iedere woning dient een inpandige garage te hebben in het hoofdgebouw.

De volgende zin wordt aangepast:

De opritten naar de eventuele inpandige garages zijn te voorzien op de plaatsen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Het voorschrift 1.10 *Terrassen*, 3. *Zijtuinstrook* en 4. *Achtertuintrook* worden geschrapt. Deze worden vervangen door de volgende voorschriften:

Tuinzone (zij- en achtertuintrook):

Verharding:

De oppervlakte van de verhardingen en niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.

Constructies:

- Een vrijstaand bijgebouw mag ingeplant worden op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen.

Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens;

- Voor de loten 1, 2, 4, 5, 6 en 7 mag het een maximale oppervlakte van 10 m² hebben en voor lot 3 een maximale oppervlakte van 20 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en een maximale nokhoogte van 3m;

- Er is maximaal één vrijstaand bijgebouw per lot toegelaten.

Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12/07/2022 met kenmerk 066580-004/JC/2022).

Bomen:

Minstens één nieuwe hoogstammige loofboom van eerste grootte-orde (met minimumstamomtrek HS14/16) wordt heraan geplant op lot 1 en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Openbaar domein:

De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee. Ook de aanleg van een stuk riolering zodat de riolering van lot 2 en lot 3 apart kan aangeboden worden op het openbaar domein. De gemeenschappelijke oprit aldaar dient immers privaat te blijven.

De aanleg van de (eventuele) opritten zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Er kunnen enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing inpandige garages of carports voorzien worden. Parkeren in de voortuin wordt immers niet toegestaan.

NB: Indien geen oprit van toepassing is (of niet voor vergunning in aanmerking komt) kan i.f.v. de toegang tot de gebouwen maximaal één toegangspad van anderhalve meter verhard worden. De rest van de voortuin dient met levend groen ingericht te worden.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. Bijgevolg dient (desgevallend) ook het toegangspad tussen de rooilijn en de voordeur –in de voortuinstrook- aangesloten te worden met de verharding van de oprit op het privaat domein.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.

- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

LAST 1 – aanpassing van de nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat -op eigen kosten- in voor het aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

De houder van deze vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen aan de nutsvoorzieningen zoals opgenomen in volgende adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 03/08/2022, met kenmerk VK-21-1121) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 09/09/2022, met kenmerk 5000008781) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 28/07/2022, met kenmerk JMS 510532) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 19/07/2022, met kenmerk 25097822) moeten strikt nageleefd worden.

LAST 2 – aanleg riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater (eventueel aanwezige bestaande aansluitingen zijn te hergebruiken). De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow

Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende groenaanleg, bermen, trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail:tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-enadres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld."

B/ Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent werd op **1 juni 2023** een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bouwzone lot 3 verleend aan de comparanten voor wat betreft de hierna beschreven goederen.

Deze omgevingsvergunning omvat onder meer volgende tekst, van welke hier een deel letterlijk wordt overgenomen:

“CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023012512 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022075349_beslissing_verkaveling_Jan Sonnevillestraat.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bouwzone voor lot 3 aan / gelegen te Jan Sonnevillestraat lot 3, 9052 Zwijnaarde

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

OMV_2022075349

De voorwaarden, lasten en opmerkingen zoals opgelegd binnen de laatst afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van de 8 loten (OMV_2022075349) blijven van toepassing voor lot 3.

De via bijzondere voorwaarde aangepaste verkavelingsvoorschriften van de laatst afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van de 8 loten (OMV_2022075349) blijven van toepassing voor lot 3 en worden als bijlage toegevoegd aan de voorliggende aanvraag

C/ En aanstonds hebben de comparanten in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door comparanten en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a/ de verkavelingsaanvraag te samen met het eraan gehechte plan van verdeling van de volledige verkaveling en de eraan gehechte stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot dit verkavelingsproject;

b/ de omgevingsvergunning tot verkavelen dedato **29 september 2022** dragende nummer **OMV_2022075349 R** als referentie voor de stedenbouw;

c/ de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bouwzone voor lot 3 dedato **1 juni 2023** dragende nummer **OMV_2023012512 R** als referentie voor de stedenbouw;

d/ een attest afgegeven door het Schepencollege op **29 februari 2024** dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

e/ afbakeningsplan opgemaakt door landmeter-expert Bart Vandriessche te Oordegem op **5 januari 2023**.

2/ BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN – OORSPRONG

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze basisakte betrekking heeft:

Stad Gent – vierentwintigste afdeling - Zwijnaarde

Percelen grond gelegen aan de Jan Sonnevillestraat gekend volgens recent kadaster sectie B, nummer **171/R2/P0000**, groot volgens kadaster zevenhonderd zevenenzeventig vierkante meter (777 m²) en sectie B, nummer **171S2P0000**, groot volgens kadaster tweeduizend honderd twintig vierkante meter (2.120 m²).

BEWIJS VAN EIGENDOM

/

3/ BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACT

De comparanten verklaren dat voorschreven goederen niet verpacht zijn, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

4/ ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD / NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

a/ De comparanten verklaren dat er geen erfdiensbaarheden zijn opgenomen in vorige eigendomstitels.

b/ Nieuwe erfdiensbaaheid

Bij de overdracht van lot 2 of lot 3 dient steeds de onverdeelde helft in lot 8 te worden overgedragen.

Het lot 8 verleent een RECHT VAN OVERGANG in voordeel van de loten 2 en 3.

Dit recht zal worden uitgeoefend over het gehele lot 8.

Het recht zal kunnen worden uitgeoefend worden te voet en/of met een voertuig, en door alle mensen en dieren die zich begeven naar, of komen van, loten 2 en 3 naar de Jan Sonnevillestraat.

De aldus gevestigde erfdiensbaaheid zal eeuwigdurend zijn.

De eigenaars van loten 2 en 3 hebben het recht op hun kosten alle werken uit te voeren die nodig zijn voor het gebruik en het behoud van de erfdiensbaaheid. De kosten vallen ten laste van de eigenaars van beide loten ieder voor de helft.

5/ SPLITSING - BESCHIJVING DER LOTEN

Hierop verklaren de comparanten-verkavelaars, voorschreven goeden te willen verdelen, zoals hierna beschreven.

1/ Een perceel grond bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vierhonderd zesenvijftig vierkante meter (456 m²), zijnde **lot 1** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 Y2 P0000.

Erfdiensbaaheid:

a/ Het **lot 1** krijgt een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang over het lot 8 om, mocht er op lot 1 een inpandige garage worden opgericht, deze inpandige garage te bereiken via de Jan Sonnevillestraat.

Dit recht zal gelden voor alle personen, dieren en voertuigen welke komen van lot 1 om de Jan Sonnevillestraat te bereiken of omgekeerd.

b/ Het **lot 1** dient eeuwigdurend en kosteloos toe te laten dat de brievenbussen voor de woningen van loten 2 en 3 geplaatst worden op lot 1 in de zone grenzend aan het openbaar domein en (kijkend vanuit de straat) rechts van de oprit naar een eventuele inpandige garage op lot 1. Deze brievenbussen (voor de woningen op loten 2 en 3 alsook voor de woning op lot 1) dienen uitgewerkt te worden als een brievenbusgroep (namelijk 3 brievenbussen op elkaar) met opening van het deurtje van de brievenbussen langs de straatkant (zodat de bewoners van de woningen op loten 2 en 3 niet in de tuin van lot 1 moeten om hun brievenbus te openen).

De kosten van de brievenbusgroep (aankoop en plaatsing) dienen in gelijke delen betaald te worden door de eigenaars van loten 1, 2 en 3.

2/ Een perceel grond bestemd voor gesloten bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van tweehonderd vijftachtig vierkante meter (285 m²), zijnde **lot 2** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 Z2 P0000.

Waaraan onlosmakelijk verbonden:

-de **helft onverdeeld in volle eigendom** in een perceel grond, bestemd voor gemeenschappelijke oprit om de loten 2 en 3 te bereiken, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van achtendertig vierkante meter (38 m²), zijnde **lot 8** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Het lot 8 sluit aan op het openbaar domein ter hoogte van de bocht die de Jan Sonnevillestraat maakt naar rechts.

Met precadnummer: 44082 B 171 G3 P0000.

3/ Een perceel grond bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van duizend éénentwintig vierkante meter (1.021 m²), zijnde **lot 3** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 A3 P0000

Waaraan onlosmakelijk verbonden:

de **helft onverdeeld in volle eigendom** in een perceel grond, bestemd voor gemeenschappelijke oprit om de loten 2 en 3 te bereiken, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van achtendertig vierkante meter (38 m²), zijnde **lot 8** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Het lot 8 sluit aan op het openbaar domein ter hoogte van de bocht die de Jan Sonnevillestraat maakt naar rechts.

Met precadnummer: 44082 B 171 G3 P0000.

4/ Een perceel grond bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van driehonderd twintig vierkante meter (320 m²), zijnde **lot 4** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 B3 P0000.

Erfdienstbaarheid:

Het lot 4 krijgt een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang over het lot 8 om, mocht er op lot 4 een carport worden opgericht, deze carport te bereiken via de Jan Sonnevillestraat.

Dit recht zal gelden voor alle personen, dieren en voertuigen welke komen van lot 4 om de Jan Sonnevillestraat te bereiken of omgekeerd.

5/ *Een perceel grond bestemd voor gesloten bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel:

a/ sectie B, **deel van nummer 171/R2/P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van tweehonderd en tien vierkante meter (210 m²), zijnde **lot 5A** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 C3 P0000

b/ sectie B, **deel van nummer 171S2P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van zeventien vierkante meter (17 m²), zijnde **lot 5B** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 D3 P0000.

Zijnde **gezamenlijk lot 5** van de aldaar gelegen verkaveling met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd zevenentwintig vierkante meter (227 m²).

6/ Een perceel grond bestemd voor gesloten bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van nummer 171/R2/P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van tweehonderd zevenentwintig vierkante meter (227 m²), zijnde **lot 6** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 E3 P0000.

7/ Een perceel grond bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen Jan Sonnevillestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, **deel van**

nummer 171/R2/P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van driehonderd vierentwintig vierkante meter (324 m²), zijnde **lot 7** op het hierna vermeld afbakeningsplan.

Met precadnummer: 44082 B 171 G3 P0000 .

Plan - meting

Zoals voorschreven goederen afgebeeld staan op een afbakeningsplan opgemaakt door landmeter-expert de heer Bart Vandriessche te Oordegem op 5 januari 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **44082/10537**; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht.

6/ STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften voortvloeiende uit deze verkaveling worden bij de verkoop van elk lot opgelegd.

7/ VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden opgelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

8/ OPPERVLAKTE DER LOTEN

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

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

9/ ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

-Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwning en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen alsook door de plannen die eventueel aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

-De privatieve 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 eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

10/ VOORKOOPRECHT-VOORKEURRECHT-RECHT VAN WEDERINKOOP

a/ Volgens het loket E-voorkooprechten van de VLM vallen voorschreven onroerende goederen onder **geen** voorkooprecht (opzoeking dedato 6 september 2023).

b/ De comparanten verklaren voor het overige dat zijzelf geen enkel voorkeurrecht of een recht van wederinkoop hebben toegestaan en dat zij geen kennis hebben van toegestane gelijkaardige rechten uit kracht van wet of overeenkomst. De comparanten verklaren dat er geen niet-vervallen opties met betrekking tot de goederen bestaan.

11/ STOOKOLIETANK

De comparanten verklaren dat op de goederen geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de grondeigenaar het nodige doen om op zijn kosten de tank vakkundig te laten verwijderen.

12/ BODEMDECREET

a/ De comparanten verklaren dat er op de gronden voorwerp van onderhavig akte bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

b/ De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brieven van 24 augustus 2023 **geen melding** gemaakt van enige milieuv vergunning die voor voorschreven gronden werd afgeleverd.

c/ De comparanten leggen de 2 bodemattesten voor welke betrekking hebben op voorschreven goeden, beiden afgeleverd door OVAM op **1 september 2023**.

De inhoud hiervan luidt telkens:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

d/ De comparanten verklaren met betrekking tot de goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

13/ VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent werd het type-formulier verstuurd met het oog op het bekomen van de vastgoedinformatie betreffende de goederen.

a/ voor wat betreft het kadastrale nummer 171S2P0000

De comparanten erkennen een kopie van het antwoord van de Stad Gent dedato **24 augustus 2023** evenals een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel dedato **28 augustus 2023** ontvangen te hebben en ontslaan de **notaris** van bijkomende specificatie in deze akte.

a/ Minuuthoudend notaris vermeldt en informeert met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO:

1/ dat voor het onroerend goed **geen** stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;

2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is: **woongebied**;

3/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, de onroerende goederen **geen** voorwerp uitmaken van maatregelen als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat er op de onroerende goederen **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat voor de onroerende goederen volgende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn:

Dossier OMV_2023012512 Intern nummer 2022 ZW 304/01

Aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling

Beslissing 1 juni 2023 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen het wijzigen van de bouwzone voor lot 3

Dossier OMV_2022075349

Intern nummer 2022 ZW 304/00 Aanvraag voor een nieuwe verkaveling

Beslissing 29 september 2022 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen het verkavelen van een perceel in 8 loten

6/ dat de onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

b/ voor wat betreft het kadastrale nummer 171R2P0000

De comparanten erkennen een kopie van het antwoord van de Stad Gent dedato **24 augustus 2023** evenals een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel dedato **28 augustus 2023** ontvangen te hebben en ontslaan de **notaris** van bijkomende specificatie in deze akte.

a/ Minuuthoudend notaris vermeldt en informeert met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO:

1/ dat voor het onroerend goed **geen** stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;

2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister is: **woongebied**;

3/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, de onroerende goederen **geen** voorwerp uitmaken van maatregelen als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat er op de onroerende goederen **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat voor de onroerende goederen volgende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn:

Dossier OMV_2022075349

Intern nummer 2022 ZW 304/00 Aanvraag voor een nieuwe verkaveling

Beslissing 29 september 2022 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen het verkavelen van een perceel in 8 loten

6/ dat de onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijgers van een lot zullen zich moeten schikken naar alle wetten, besluiten of reglementen van welke aard ook van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, wijziging van bestemming, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkavelaars/comparanten te kunnen uitoefenen.

De instrumenterende notaris verklaart dat uit de eventuele vermelding dat een of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat 1° deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende onroerend goed; 2° dat het betreffende goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht; 3° dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn, en 4° dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

b/ De comparanten kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor verlies van grond of voor andere gevolgen die uit die voorschriften of verordeningen mochten voortspuiten.

c/ De instrumenterende notaris verklaart dat geen van de werken en handelingen bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen verricht worden op voormelde percelen zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

d/ Minuuthoudend notaris verwijst de partijen naar het artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO voor een opsomming van de vergunningsplichtige werken.

14/ ONTEIGENING - PLANBATEN HEFFING

De comparanten verklaren dat voorschreven goederen **niet** het voorwerp hebben uitgemaakt van een beslissing of kennisgeving inzake onteigening.

De comparanten verklaren geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

15/ BOS

De comparanten verklaren dat de goederen **niet** gelegen zijn in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

16/ DECREET NATUURBEHOUD

De comparanten verklaren dat de goederen **niet** gelegen zijn in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

17/ DECREET VAN 12 JULI 2013 BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED (BS 17 OKTOBER 2013)

De comparanten verklaren dat de goederen **niet** zijn opgenomen in één van de inventarissen vermeld in het artikel 4.1.1 van voormeld decreet, te weten: de inventaris van archeologische zones, de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, en de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De comparanten verklaren dat de goederen naar hun weten noch voorlopig, noch definitief zijn beschermd als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, desgevallend met inbegrip van een overgangszone, overeenkomstig hoofdstuk 6 van datzelfde decreet. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

18/ RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED – DE WATERPARAGRAAF RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

In toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart minuuthoudende notaris dat, volgens zijn gedane opzoekingen, de goederen **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

19/ WATERPARAGRAAF

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A.

20/ OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

21/ AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

22/ BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a/ De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten hem wel bekend.

b/ Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

23/ KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren de comparanten woonst te kiezen in hun respectievelijk hierboven vermelde woonplaats.

24/ KOSTEN

De kosten van deze akte zijn ten laste van de verkavelaar.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris 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.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Fiscale volmacht

De comparanten geven hierbij volmacht aan Meester **Manuel VAN HOOFF** en Meester **Alessandro WIBO**, geassocieerde notarissen te Gent (tweede kanton), elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparanten zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminform.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparanten verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparanten verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-kluis

De comparanten erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be kunnen vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100), betaald op aangifte door Meester **Manuel VAN HOOF**, notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent (tweede kanton), in het kantoor.

De comparanten verklaren en erkennen:

1/ ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

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

3/ dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Voor gelijkvormig afschrift