

**VERKAVELING  
DE CONCESSIE 8420**



BL/EG/ 2024/20176

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op twintig januari om tien uur.

Voor mij, Meester **Bernard LOONTJENS**, Notaris met standplaats te Izegem.

IS VERSCHENEN:

\*

Hierna kortweg genoemd de "VERKAVELAAR" en/of de "GRONDEIGENAAR".

\*

De verkavelaar heeft ondergetekende Notaris verzocht om overeenkomstig artikel 5.2.3, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over te gaan tot het opmaken van de akte inhoudende de verdeling van het hierna vermeld goed en vastlegging van de aan deze verdeling verbonden lasten en voorwaarden.

**VOORAFGAANDE VERKLARING**

**A. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE DE HAAN - (TWEDE AFDELING)**

## **VLISSEGEM**

Percelen bouwgrond staande en gelegen alsvoren, aan de Prins Karellaan en de Waterkasteellaan, zonder nummer, bekend ten kadaster DE HAAN - TWEEDE AFDELING – VLISSEGEM - SECTIE B, volgens titel deel van nummer 6N52 en volgens recent kadastraal uittreksel nummers **6F53P0000**, **6G53P0000** en **6H53P0000**, met een totale oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van achttien are tweeënnegentig centiare (18a 92ca) en volgens navermeld afbakeningsplan van achttien are zevenennegentig centiare (18a 97ca).

*Hierna genoemd het "GOED"*

### **B. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

\*

### **C. AANHALINGEN VORIGE TITELS**

De verkavelaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan op voormeld goed en niet op de hoogte te zijn van voordien gevestigde erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit onderhavige akte of uit vroegere titels.

Zo blijkt uit de eigendomsakte verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, met tussenkomst van Notaris Jacques Bossuyt, destijds te De Haan, op 24 oktober 1989, aangehaald in de eigendomsoorsprong, dat voormeld goed voorheen deel uitmaakte van een verkaveling (als de loten 2, 3 en 4), goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 22 september 1987, onder nummer 1987/8.

De desbetreffende verkavelingsakte werd verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, op 30 december 1987 en werd overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 15 januari 1988, boek 6097, nummer 2.

De dienst stedenbouw van de Gemeente De Haan heeft hieromtrent per e-mail de dato 21 november 2023 aan ondergetekende Notaris letterlijk het volgende gemeld:

*"De verkaveling die ruste op de percelen 0006F 53, 0006H 53, 0006G 53 en 0006P 52, werd bij de goedkeuring van het BPA De Haan Concessie op 19 februari 2004, vernietigd (opgeheven). Vanaf het in voege treden van het BPA kwam de verkaveling met inbegrip van de verkavelingsvoorschriften te vervallen en werden deze vervangen door de algemene gemeenschappelijke bepalingen en de specifiek stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg."*

Ondergetekende Notaris wijst de toekomstige eigenaars erop dat, niettegenstaande het feit dat de verkavelingsvergunning de dato 22 september 1987 stedenbouwkundig vervallen is, de conventioneel opgelegde bepalingen en lasten uit de verkavelingsakte verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, op 30 december 1987 nog van toepassing kunnen zijn. Dienaangaande verwijst ondergetekende Notaris naar volgende bepalingen opgenomen in de

voormelde verkavelingsakte van 30 december 1987, letterlijk overgenomen, maar zonder exhaustief te zijn:

'VI. BIJZONDERE VOORWAARDEN

*Voor zoveel niet strijdig of dubbel gebruik met hetgeen hiervoor, leggen de verschijners ook volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk der bovenbeschreven loten [...].*

*c) De percelen bouwgrond begrepen in onderhavige verkaveling hebben enkele en uitsluitende bestemming van bouwgrond en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen of publieke wegenis, stapelplaatsen van materialen, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een drankslijterij, danszaal, kinema, politiek lokaal, discobar, of elke ongezonde, hinderende of geruchtverspreidende uitbating, op straf van schadeloosstelling en ontbinding van de verkoping, onverminderd het recht hetwelk door de verschijners uitdrukkelijk wordt voorbehouden elke overtreding te doen staken door alle middelen van recht.*

*d) De kopers van een lot zijn verder verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften; de afsluitingen zullen geplaatst worden op gemene grond. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun geboor de gemeenschap der reeds bestaande afsluitingen te betalen. De betaling der gemeenschap der afsluiting die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verschijner alhier.*

*[...]*

*f) De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen.*

*g) De verkrijgers van bouwgronden der verkaveling zullen verplicht zijn alle tanks of reservoirs, dienende ondermeer voor de verwarmingsinstallatie, ondergronds te plaatsen. Bij nietnakoming van deze verplichting zal benevens de gedwongen afbraak schadevergoeding kunnen geëist worden, forfaitair geraamd op tien duizend frank ter overtreding, en dit zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling.*

*h) Ingeval de aanleg van voetpaden zou gevorderd worden door de bevoegde overheden, zullen de kosten ervan ten laste komen van de verkrijgers van bouwpercelen der verkaveling, overeenkomstig de vigerende gemeentelijke belastingsreglementen terzake.*

*i) De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in bedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen, alle hierboven gemelde bedingen, voorwaarden en lasten op 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 deze akte kunnen spruiten.*'

De toekomstige eigenaars zullen gesubrogeerd worden in de rechten en de plichten van de grondeigenaar, voor zover deze nog van toepassing zijn.

|  |
|--|
| <b>VERKAVELINGSPLAN – AFBAKENINGSPLAN - OMGEVINGSVERGUNNING -<br/>VERKAVELINGSOVEREENKOMST</b> |
|--|

Teneinde over te gaan tot verdeling van voormeld goed en vastlegging van de lasten en voorwaarden hieraan verbonden, verklaart de verkavelaar hetgeen volgt:

**A. VERKAVELINGSPLAN - AFBAKENINGSPLAN**

Met het oog op de verkoop in loten werd een verkavelingsplan opgemaakt door landmeterskantoor Simoens, te 8421 De Haan, Lepelemstraat nummer 48 op 17 juni 2024.

Dit verkavelingsplan voorziet de verdeling van voormeld goed in **3 loten, genummerd 'lot 1', 'lot 2' en 'lot 3'**. Dit verkavelingsplan omvat hierbij de benaderende afmetingen van deze loten, de maximaal bebouwbare oppervlakte en de inplanting van de op te richten gebouwen.

De verkavelaar verklaart dat de oppervlakte van de 3 loten inmiddels definitief vastgelegd werd bij het afbakeningsplan van het voormelde landmeterskantoor Simoens op 09 november 2024. Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer **35021-10383** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

**B. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

De verkavelaar verklaart dat op 12 september 2024 het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan voormeld verkavelingsplan heeft goedgekeurd en een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** heeft uitgereikt.

Bij deze vergunning, die aan onderhavige akte wordt gehecht zoals hierna vermeld, heeft het College van Burgemeester en Schepenen het volgende beslist, letterlijk aangehaald:

***'Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 12 september 2024 het volgende:***

*1. De aanvraag ingediend door \* inzake het het verkavelen van een perceel grond in één nieuw lot bestemd voor open bebouwing en twee loten voor halfopen bebouwing, gelegen Waterkasteellaan 22A, 8421 De Haan te vergunnen.*

*2. Voorwaarden:*

*a) Deze opgelegd in het advies dd. 13.08.2024 opgemaakt door het Agentschap Onroerend Erfgoed, met name:*

- de uiterste achtergevel van het hoofdgebouw moet worden voorzien op maximaal 16 meter uit de rooilijn (de voorbouwlijn moet verplicht worden voorzien op 5 meter uit de rooilijn);

- in een aanvraagdossier voor het oprichten van en woning moet een hoogteplan worden gevoegd, met hoogtelijnen die elk niveauverschil van 0,20m aangeven;

- om het reliëf maximaal te behouden stellen we voor om in de voorschriften de eventuele bijgebouwen maximaal te voorzien in de zone voor het hoofdgebouw (= maximale bouwzone); bij wijze van uitzondering kan een klein bijgebouw buiten de bouwzone indien hiervoor geen nivelleringswerken nodig zijn en er geen bomen moeten geroid worden; eventuele losstaande bijgebouwen bestaan uit een plat dak en zijn opgebouwd uit hout.

De te rooien bomen moeten worden beperkt tot deze bomen die strikt noodzakelijk zijn voor het oprichten van het hoofdgebouw.

De bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw moet worden beperkt tot de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. De oppervlakte van de bijgebouwen moeten worden beperkt tot 12 m<sup>2</sup> per bouwkael.

b) Deze opgelegd in het advies dd. 22.08.2024 van het Agentschap voor Natuur en Bos, met name:

- de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-211362;

- de te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.277 m<sup>2</sup>, deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet; 0 m<sup>2</sup> blijft als bos behouden, het betreft een volledige ontbossing;

- de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (niet in de periode 1 maart tot 1 juli);

- de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;

- vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht; een attest ter bewijs hiervan kan opgevraagd worden bij ons agentschap en dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden;

- de bosbehoudsbijdrage van € 14 302,40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden; het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

c) Deze opgelegd door de nutmaatschappijen.

d) Overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een bouwkael uit het verkavelingsproject enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht

of opstal nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar werd verleden. De verkavelingsakte kan pas worden verleden nadat door het college van burgemeester en schepenen een attest werd opgemaakt waaruit blijkt dat het geheel van lasten werd door de vergunninghouder/verkavelaar uitgevoerd.

3. Lasten:

a) *Het aanleggen, aanpassen of uitbreiden van de nutsvoorzieningen (= gas, elektriciteit, drinkwater,...) zijn ten laste van de vergunninghouder/verkavelaar. Voor de uitvoering zal de vergunninghouder/verkavelaar zich in verbinding stellen met de betrokken nutsmaatschappijen met wie de vergunninghouder/verkavelaar een overeenkomst afsluit.'*

**C. VERKAVELINGSOVEREENKOMST**

De verkavelaar verklaart dat hij in het kader van de beoogde verkaveling geen afzonderlijke overeenkomst met de desbetreffende gemeente sloot, noch met overige derden.

De verkavelaar verduidelijkt evenwel dat hij reeds op 07 september 2023 een omgevingsvergunning voor de oprichting van een eengezinswoning op het perceel 6H53P0000 verkreeg, die eveneens bepaalde voorwaarden omvat waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van onderhavige verkaveling.

Ten titel van volledigheid geeft ondergetekende Notaris bijgevolg mee dat het College van Burgemeester en Schepenen in de voormelde omgevingsvergunning van 07 september 2023 het volgende besliste, letterlijk aangehaald:

***'Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 7 september 2023 het volgende:***

1. *De aanvraag ingediend door \* inzake het oprichten van een eengezinswoning gelegen Waterkasteellaan 22A, 8421 De Haan, te vergunnen.*

2. *De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.*

3. Voorwaarden:

a) *Deze opgelegd in het advies dd. 17.08.2023 van het Agentschap Natuur en Bos, met inbegrip van de aanpassingen en voorwaarden die door het Agentschap Natuur en Bos werden gekoppeld aan het boscompensatievoorstel.*

b) *Deze opgelegd in het advies dd. 01.09.2023 opgemaakt door het Agentschap Onroerend Erfgoed.*

c) *De woning dient uitgerust met een correct geïnstalleerde optische rookmelder (rookmelder = een apparaat conform NBN EN 14604), die reageert op de rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is (decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders).*

d) *Het gebruik van mobiele kranen op het openbaar domein is verboden, behalve bij de oprichting en de afbraak van een vaste bouwkraan. De bouwkraan dient te worden geplaatst op privaat terrein (in de vrij tuinzone,...). Indien het onmogelijk is om de bouwkraan te plaatsen op privaat terrein kan een inname van*

de openbare weg voor het plaatsen van een kraan in overweging worden genomen.

e) Het huisnummer luidt Waterkasteellaan 22A. De bestelling van de briefwisseling zal slechts verzekerd worden voor zover een brievenbus wordt voorzien met een opening van ten minste 23 cm op 3 cm. Die opening moet zich bevinden op een hoogte van ten minste 70 cm en ten hoogste 170 cm ten opzichte van de plaats, van waaruit zij bereikbaar is. De brievenbus moet voldoende groot zijn om een omgevouwen zending in C4-formaat (229 mm x 324 mm) met een dikte van 24 mm zonder beschadiging te ontvangen. De toegang van de brievenbus moet vrij, gemakkelijk en ongevaarlijk zijn. Bovendien moeten de brievenbus aan de grens van het openbaar domein worden geplaatst. Deze bepaling vindt evenwel geen toepassing voor personen met een handicap vastgesteld door de ter zake bevoegde overheidsdienst en die het gevolg is van een beperkte mobiliteit of visuele beperking.

f) De opdrachtgever dient zich te schikken naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 9 juni 2017. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedband klaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. De verordening houdt geen verplichting in om een internetabonnement te nemen.

g) De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).

h) Voor de aansluiting op de openbare riolering dient de opdrachtgever contact op te nemen met FARYS via de website [www.farys.be](http://www.farys.be) of per post gericht aan FARYS-Divisie Klantendienst, Stropstraat 1, 9000 Gent. FARYS bepaalt in overleg met de aanvrager en in functie van de ligging van de openbare riolering, het tracé en de diepte van de rioolaansluiting en de plaats van het toezichtsputje(s)/T-stuk(ken). Bij betwisting beslist FARYS in laatste instantie. Met het bouwen van een woning kan pas worden aangevat na de aansluiting op de riolering op het openbaar domein.

i) Voor het (her-)aanleggen van het gedeelte van de oprit die gelegen is op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke toelating worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

j) De opdrachtgever dient het gemeentebestuur onmiddellijk in kennis te stellen van de aanvang alsmede van de voltooiing van het gebouw waarvoor vergunning is verleend (K.B. dd. 03.12.1962 inzake de maandelijkse statistiek).

k) Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemaling dient, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk

*terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone door gebruik te maken van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten (indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net). De infiltratie of lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Enkel als de infiltratie in de bodem of lozen in een waterloop absoluut onmogelijk is, mag het water in de openbare riolering worden gebracht. Indien grondwater wordt onttrokken is een afzonderlijke aanvraag noodzakelijk via het omgevingsloket. Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup>/uur mogen niet geloosd worden in de openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de nv Aquafin.*

*l) De opdrachtgever is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (wegdek, voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de opdrachtgever de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.*

*m) De opdrachtgever is verplicht om gevonden voorwerpen op het terrein, waarvan het vermoeden bestaat dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed (artikel 5.1.4 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

#### *4. Lasten:*

*a) De gemeentelijke belasting op het bouwen en verbouwen wordt voorlopig vastgesteld op €200,52.*

*b) Voorafgaand aan de aanvang der werken dient een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt betreffende de toestand van het openbaar domein. Vóór de aanvang der werken moet door de opdrachtgever of de houder van het bouwrecht een waarborgsom gestort worden in de gemeentekas voor een bedrag van € 1.800,00. De borgsom wordt volledig vrijgegeven van zodra de bouwwerken voltooid zijn (inclusief de aansluiting van het gebouw op alle elementaire nutsvoorzieningen) en er door de partijen tegensprekelijk is vastgesteld dat er geen schade aan het openbaar domein aangebracht werd, of dat de schade volgens de regels der kunst hersteld werd.'*

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat:

*1/ het advies van 17.08.2023 van het Agentschap voor Natuur en Bos hierbij letterlijk luidde als volgt:*

*• de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-212197;*



— de te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m<sup>2</sup> als vermeld in de tabel bij 'te ontbossen oppervlakte', kolom 'aangepast'; deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;

— de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde inplantingsplan bij de aanvraag;

— de resterende bosoppervlakte (zoals opgenomen in bovenstaande tabel, kolom 'aangepast') moet als bos behouden blijven; bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos; het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

- de te ontbossen oppervlakte bedraagt 623 m<sup>2</sup>; deze oppervlakte valt niet onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet; 0 m<sup>2</sup> wordt als bos behouden, het betreft een volledige ontbossing;

- de ontbossing kan enkel uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;

- de bosbehoudsbijdrage van € 5.258,12 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden; het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van de afdeling Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES) van het Agentschap Natuur en Bos.'

2/ het advies van 01.09.2023 opgemaakt door het Agentschap Onroerend Erfgoed hierbij letterlijk luidde als volgt:

'Het project is gelegen in een beschermd dorpsgezicht, in voorkomend geval met inbegrip van de overgangszones. Met toepassing van artikel 35, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, werd de projectaanvraag door het

Agentschap Onroerend Erfgoed op 1 september 2023 voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *compenseer alle te vellen bomen door het aanplanten van opgaande (geen meerstammige) grove den of Pinus sylvestris en Populier of Populus x canadensis (in de aanvraag velt u zeven bomen maar compenseert u er slechts vier op het perceel);*

- *bespreek de aanleg van de aanplanting op het duinenreliëf met het Agentschap Onroerend Erfgoed;*

- *Plant op de perceelgrenzen ligustrum vulgare aan.'*

Ondergetekende Notaris vroeg evenwel nog verdere verduidelijking inzake eventuele voorwaarden waarmee toekomstige eigenaars bij de aanvraag van hun omgevingsvergunning rekening moeten houden, bij:

1/ het Agentschap Onroerend Erfgoed, die bij e-mail de dato 18 november 2024 antwoordde als volgt:

*'Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft verschillende adviezen uitgebracht in kader van deze verkavelingsvergunning. Het merendeel van onze adviezen is verwerkt in de verkavelingsvoorschriften en -plannen. Bijkomend hebben we opgemerkt dat er buiten de bebouwbare zones er geen constructie kunnen opgetrokken worden en dat er reliëfaanpassingen eveneens niet mogelijk zijn. Deze elementen zijn ook als voorwaarde in de verkavelingsvergunning opgenomen.*

*Verder kunnen we enkel aanbevelen om de bouwplannen in concept/ontwerp vooraf te bespreken met het agentschap zodat ze tijdig kunnen worden bijgestuurd.'*

2/ het Agentschap Natuur en Bos, die bij e-mail de dato 20 november 2024 antwoordde als volgt:

*'Beste,*

*Zie in bijlage het goedgekeurd boscompensatievoorstel + plan die deel moeten uitmaken van de vergunning.'*

Voor deze documenten verwijst de verkavelaar naar hetgeen hierna verder wordt uiteengezet.

#### **ATTEST VAN VERVULLING VAN DE COMPENSATIEPLICHT**

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft op 04 december 2024 het attest afgeleverd waarvan sprake in de hoger aangehaalde omgevingsvergunning de dato 12 september 2024.

De inhoud van dit attest luidt letterlijk als volgt:

*'Het Agentschap voor Natuur en Bos bevestigt hiermee dat de voorwaarde van het betalen van een bosbehoudsbijdrage, zoals opgelegd in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend op 12-09-2024 met referentienummer 24-211362 vervuld is. Dit attest doet geen uitspraak met betrekking tot andere voorwaarden of lasten opgelegd in deze vergunning.'*

Ten titel van volledigheid verklaart de verkavelaar dat het Agentschap voor Natuur en Bos op 10 november 2024 reeds het attest afleverde in het kader van de

omgevingsvergunning de dato 07 september 2023, waarvan de inhoud luidt als volgt:

*'Het Agentschap voor Natuur en Bos bevestigt hiermee dat de voorwaarde van het betalen van een bosbehoudsbijdrage, zoals opgelegd in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend op 07-09-2023 met referentienummer 23-212197 vervuld is. Dit attest doet geen uitspraak met betrekking tot andere voorwaarden of lasten opgelegd in deze vergunning.'*

#### ATTEST ARTIKEL 4.2.16 VLAAMSE CODEX RO

De Gemeente De Haan heeft op 03 januari 2025 het attest conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening overgemaakt aan de verkavelaars.

De inhoud van dit attest luidt letterlijk als volgt:

*'Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan bevestigt in zitting van 3 januari 2025 dat door \* werd voldaan aan de financiële voorwaarden en lasten opgelegd in de omgevingsvergunning dd. 12.09.2024 voor het verkavelen van gronden palend aan de Waterkasteellaan/Prins Karellaan - kadastraal bekend 2e afdeling, sectie B, nrs. 0006F 53, 0006G 53 en 0006H 53.*

*Derhalve wordt toelating verleend tot het te koop stellen en het verkopen van de bouw kavels, begrepen in voornoemde verkaveling.*

*Te De Haan, 3 januari 2025.'*

#### AANGEHECHTE STUKKEN

De verkavelaar overhandigt aan ondergetekende Notaris de hierna vermelde stukken om aan deze akte gehecht blijven, na ondertekening "ne varietur" door de verkavelaar en ondergetekende Notaris, om samen te worden geregistreerd en er één geheel mee te vormen:

1/ het **verkavelingsplan** opgemaakt door landmeterskantoor Simoens, te 8421 De Haan, Lepelemstraat nummer 48 op 17 juni 2024, dewelke gevoegd werd bij de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 12 september 2024;

2/ het **afbakeningsplan** opgemaakt door landmeterskantoor Simoens, te 8421 De Haan, Lepelemstraat nummer 48 op 09 november 2024.

Dit plan werd, zoals voormeld, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer **35021-10383** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

3/ de **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 12 september 2024;

4/ de **verkavelingsvoorschriften** die gevoegd werden bij het voormeld verkavelingsplan;

5/ overige nuttige documenten, meer bepaald het plan met de bestaande toestand opgemaakt door voormeld landmeterskantoor Simoens op 27 december 2023; het advies uitgebracht door Agentschap voor Natuur en Bos inclusief het boscompensatievoorstel; de gegevens inzake MER; het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed; schrijven van Wyre, Fluvius en Proximus

6/ de **attesten** van vervulling van de compensatieplicht de dato 04 december 2024 en 10 november 2024;

6/ de **omgevingsvergunning** verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 07 september 2023 voor het oprichten van een eengezinswoning.

7/ het **attest** conform artikel 4.2.16 VCRO de dato 03 januari 2025;

Deze stukken genummerd 1/ en 3/ tot en met 7/ zullen, na door verkavelaar en de Notaris "*ne varietur*" te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht en zullen ter registratie en ter overschrijving worden aangeboden; het afbakeningsplan aangehaald onder 2/, welk zoals voormeld, na door partijen en de Notaris "*ne varietur*" te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht, zal niet ter registratie noch ter overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen hiervoor toepassing van artikel 3.12.3.0.6. VCF en en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

#### BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar verklaart dat de omgevingsvergunning voor het verkavelen, evenals het voormeld verkavelingsplan, voormeld goed indelen in volgende loten:

**-LOT 1:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning (type open bebouwing), gelegen aan Waterkasteellaan, gekend ten kadaster GEMEENTE DE HAAN – TWEEDE AFDELING – VLISSEGEM, Sectie B, volgens huidig kadaster nummer 6H53P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are drieëntwintig centiare (6a 23ca) en volgens het afbakeningsplan van 09 november 2024 zes are eenentwintig centiare (6a 21ca);

**-LOT 2:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning (type halfopen bebouwing), gelegen aan Prins Karellaan, gekend ten kadaster GEMEENTE DE HAAN – TWEEDE AFDELING – VLISSEGEM, Sectie B, volgens huidig kadaster nummer 6G53P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are zevenentwintig centiare (6a 27ca) en volgens het afbakeningsplan van 09 november 2024 zes are negenendertig centiare (6a 39ca);

**-LOT 3:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning (type halfopen bebouwing), gelegen aan Prins Karellaan, gekend ten kadaster GEMEENTE DE HAAN – TWEEDE AFDELING – VLISSEGEM, Sectie B, volgens huidig kadaster nummer 6F53P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are tweeënveertig centiare (6a 42ca) en volgens het afbakeningsplan van 09 november 2024 zes are achtendertig centiare (6a 38ca).

#### VOORWAARDEN EN LASTEN

### **A. VOORSCHRIFTEN VAN OPENBARE OVERHEDEN**

De bepalingen uitgevaardigd door de openbare overheden zijn opgenomen in voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, op het verkavelingsplan en de bijlagen.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, de verwervers van een lot uit de voormelde verkaveling en hun rechtsopvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gewijzigd worden. Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of van hun rechtsopvolgers, en zonder verhaal jegens hen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Overeenkomstig deze bepalingen, kunnen zij het voorwerp uitmaken van een wijzigende verkavelingsakte.

Door het feit van de verwerving, geeft de verwerfer van een lot begrepen in voorschreven verkaveling volmacht aan de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden om hem te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze wijzigende verkavelingsakte.

### **B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in een nota gehecht als bijlage aan de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, evenals haar plan en vormen één geheel met huidige verkavelingsakte. De stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in voormelde nota gelden voor zover zij niet gewijzigd en/of aangevuld zijn door de hogervermelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de omgevingsvergunning de dato 07 september 2023.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord vereist is van alle eigenaars van een kavel van de verkaveling, doch deze bepalingen wel kunnen gewijzigd worden door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn om een wijziging van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen.

### **C. CONVENTIONELE VOORSCHRIFTEN**

#### **A. AARD**

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik makend met hetgeen hiervoor, bedingt de verkavelaar de hierna volgende voorschriften, als aanvulling op de voorschriften van de openbare overheden. Deze voorschriften vormen het zakenrechtelijk statuut van de verkaveling en haar erfdienstbaarheden ten laste of ten voordele van de loten van de verkaveling.

In geval geoordeeld zou worden dat sommige van deze bedingen geen erfdienstbaarheden zouden zijn, blijven zij bestaan als persoonlijke verbintenissen. Zij maken integrerend deel uit van de onderhavige verkaveling en verkoopsvoorwaarden. Ze gelden voor zowel de huidige verkavelaar als voor de eerste verwervers van een kavel, hun erfgenamen, rechtsopvolgers in welke hoedanigheid ook, kortom voor elke titularis van een zakelijk recht in de verkaveling.

De verbintenissen worden geacht ondeelbaar te zijn. Zij zullen worden uitgevoerd door de verwervers zonder dat zij de tussenkomst kunnen eisen van de verkavelaar tegen een eigenaar die één van deze lasten en voorwaarden niet zou naleven.

Zij hebben eveneens geen verhaal tegen de verkavelaar in geval deze vrijstellingen of afwijkingen zou toestaan, in bijzondere gevallen, van deze lasten en voorwaarden. In geen geval kunnen zij hem diens stilzitten of gedogen verwijten.

Het doel van deze voorschriften is de vrijwaring van het residentieel karakter van de site, de rust, de harmonieuze ontwikkeling en het regelen van bepaalde burenelaties ervan. Zij hebben met name betrekking op de waarborgen, erfdienstbaarheden, afsluitingen, bouwvrije stroken, omgevingvergunningen, de hygiëne, afvoer van water, wegenis, verharding en onderhoud, bestemming van de gebouwen, architecturaal uitzicht, werven, openbare rust en op de sancties voor inbreuken op deze voorschriften, die uitsluitend ten behoeve van de verkavelaar worden bedongen.

Gelet op het doel dat zij nastreven, zijn deze bedingen om niet gestipuleerd. Vóór het sluiten van de eerste verkoopovereenkomst, zal aan de koper kennis worden gegeven van deze verkavelingsakte, door middel van de afgifte van een volledig afschrift.

#### **B. OPSOMMING**

1. De respectievelijke loten uit de verkaveling zullen worden verkocht, afgeleverd en overgedragen met alle voorrechten eraan verbonden en zonder waarborg betreffende verborgen gebreken van eventuele opstallen of betreffende de hoedanigheid van de grond of van de ondergrond. De verkavelaar zal evenmin aansprakelijk zijn voor de zichtbare gebreken die de koper zelf zal kunnen vaststellen, deze zichtbare gebreken zullen geacht worden gekend te zijn door de koper. De koper zal het goed aanvaarden zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het goed zouden kunnen aantasten. De koper zal de verkavelaar

vrijstellen deze gebreken te waarborgen in de mate dat de verkavelaar deze niet kende.

De koper zal het desbetreffende lot verkrijgen in de staat waarin het zich zal bevinden bij de aankoop, zijnde het moment van het tekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst, zonder waarborg van grootte, ook al overtrof het verschil meer dan één/twintigste en met al zijn erfdiensbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn.

De koper zal geacht worden de grond van het respectievelijke lot te hebben onderzocht. Hij ontzegt zich bijgevolg het recht op enig verhaal tegen de verkavelaar wegens de aard en de staat van de bodem en ondergrond of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden of wegens het niveau van de grondwaterlaag.

De verkavelaar bedingt vrijstelling voor zichzelf van elke aansprakelijkheid of waarborg uit dien hoofde, meer bepaald van deze volgend uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek. Indien de verkavelaar echter een onderneming is en de koper een consument, kan de verkavelaar de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 Oud Burgerlijk Wetboek, evenwel niet opheffen of verminderen (artikel VI. 83, 14° Wetboek Economisch Recht).

2. De koper zal zich moeten onderwerpen aan alle wetten, (taks)reglementen en voorschriften der bevoegde overheden, evenals aan alle bovenvermelde bijzondere stedenbouwkundige voorschriften. De koper zal gehouden zijn deze te eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen deze.

Elke koper zal onder andere de rooilijnen, de bouwvrije stroken en de stroken bestemd voor de plaatsing van gebouwen, opgelegd door het verkavelingsplan en bijlagen, in acht moeten nemen, voor zover deze door de bevoegde overheid niet zijn of worden gewijzigd. Bomen en beplantingen dienen te worden aangebracht door de koper zoals voorzien op het verkavelingsplan.

De verkavelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen aan het verkavelingsplan door de bevoegde overheid opgesteld.

3. De bestemming van de loten zoals hiervoor bepaald, dient te worden gerespecteerd, op straf van schadeloosstelling en ontbinding van de verkoop, onverminderd het recht, dat door de verkavelaar uitdrukkelijk wordt voorbehouden, om elke overtreding terzake te doen staken door alle middelen van recht.

De loten hebben immers een uitsluitende bestemming van bouwgrond en zullen niet mogen aangewend worden als autokerkhof, camping, parking, stapelplaats of dergelijke, op straf van schadeloosstelling en ontbinding van de verkoop, onverminderd het recht, dat door de verkavelaar uitdrukkelijk wordt voorbehouden, om elke overtreding terzake te doen staken door alle middelen van recht.

4. Teneinde het esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden, zal het de kopers van een lot verboden zijn zichtbare antennes van welke aard ook, op het door hen aangekochte goed te plaatsen.

De verkrijgers van een lot zullen verplicht zijn alle tanks en/of reservoirs, dienende onder meer voor de verwarmingsinstallatie, ondergronds te plaatsen, op straf van afbraak.

Het is uitdrukkelijk verboden op de verkavelde gronden gebouwen op te richten in betonplaten, eternitplaten, pleisterplaten en andere niet esthetisch verantwoorde materialen. De verkavelingsvoorschriften dienen dienaangaande te worden gerespecteerd. Elke verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden, mag op de grond niet gebruikt of zichtbaar gestockeerd worden.

5. De kopers zullen verplicht zijn hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften hiertoe. Indien de afsluiting nog moet geplaatst worden na de verkoop van aanéénpalende loten, zal dit gebeuren in de materialen gekozen in gemeen akkoord tussen de beide eigenaars en conform de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes zullen geplaatst worden op gemene grond, op de scheidingslijn en conform de voormelde vergunning. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun geboor de gemeenschap van de reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen. De betaling van de gemeenschap van de afsluiting en/of scheidingsmuurtjes die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzende lot en in elk geval nooit van de verkavelaar.

6. Enkel de eventuele nutsvoorzieningen opgelegd door de overheidsdiensten in het kader van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zullen op initiatief van de verkavelaar in deze uitgevoerd worden.

De kosten van eventuele andere gebeurlijke nutsvoorzieningen, evenals de private aansluitingen aan alle nutsvoorzieningen blijven uitsluitend ten laste van de onderscheiden kopers. Indien de kopers verzoeken om de verplaatsing van één of ander deel van de nutsvoorzieningen, dan zijn alle eventuele kosten daarvan ten hunnen laste.

De koper zal nooit en in geen geval de verkavelaar of diens rechtsopvolger kunnen aanspreken voor eender welke vertraging in de uitvoering van de nutsvoorzieningen.

Alle verhaalbelastingen en kosten betreffende de eventuele latere verbreding, uitbreiding en verbetering van straten en toebehoren, vallen uitsluitend ten laste van de verkrijger volgens de alsdan geldende overheidsreglementen.

Indien de verkavelaar gedwongen zou worden de ene of andere van deze kosten voor te schieten, zal zij deze op de toekomstige verkrijgers kunnen verhalen. Alle welkdanige terugbetalingen door de nutsmaatschappijen op gedane investeringen in de nutsleidingen worden eigendom van de respectievelijke verkavelaar.



7. De koper zal zijn aangekochte lot moeten onderhouden in goede en verzorgde toestand en zal dit moeten zuiver houden van distels en ander onkruid. Ingeval de koper aan deze verplichting niet voldoet, zullen de nodige werken daartoe door de verkavelaar uitgevoerd kunnen worden (enkel zolang er niet gebouwd is op kwestieus bouwperceel) en dit op kosten van de koper, na een aanmaning van veertien dagen vooraf per aangetekende brief.

8. Het leggen van voetpaden, zo dit geëist wordt door de overheden is ten laste van de kopers, in evenredigheid van de breedte en lengte aan de straat van hun aangekocht perceel. Deze kosten zullen inbaar zijn binnen de 15 dagen na eerste verzoek hetzij van de verkavelaar, hetzij van de bevoegde overheden. Bij gebrek aan terugbetaling van deze kosten binnen de 15 dagen na eerste aanzoek, zullen de gevorderde sommen een verwijlinterest opbrengen berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met twee procent (2%) op jaarbasis, in voordeel van de eiser van deze kosten, onverminderd een schadevergoeding forfaitair bepaald op tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) toekomende aan de verkavelaar wegens het feit van ingebrekestelling der gevorderde kosten.

Eventuele opmerkingen inzake degelijkheid der uitvoering van deze voetpaden, welke aanleiding of oorzaak zouden kunnen zijn tot niet of onvolledig betalen der facturen, worden als ongegrond, nietig en niet bestaand beschouwd, wanneer deze voetpaden het voorwerp hebben uitgemaakt van een tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding door het betrokken gemeentebestuur.

9. Tijdens de uitvoering van bouwwerken dienen alle materialen en/of afval op eigen grond gelegd te worden, tenzij andersluidende overeenkomst met de aanpalende eigenaars.

De kopers zullen persoonlijk aansprakelijk zijn voor het onderhoud en elke beschadiging die door hen of hun aannemers en aangestelden aan het wegdek, de nieuw aangelegde infrastructuur of de andere uitrustingen van de verkaveling zouden worden aangebracht, onder meer door het storten of stapelen van bouwmaterialen, aanmaken van mortel of beton, plaatsen van bouwmaterialen en -materialen of door alle andere handelingen met privé-karakter.

De schade aangebracht aan de uitgevoerde infrastructuurwerken, onder meer ter gelegenheid van het oprichten van gebouwen, zal op kosten van de bouwheer moeten hersteld worden in gemeen overleg en met de voorafgaande toestemming hetzij van de aannemer der infrastructuurwerken, hetzij van de bevoegde gemeentelijke overheid.

Indien de verkavelaar gedwongen zou worden door de overheid onderhoud- of herstellingswerken uit te voeren, zal hij dit mogen doen zonder de kopers ervan te verwittigen. De kosten hieraan verbonden zullen door de kopers aan de verkavelaar betaald worden op eerste aanvraag en zonder verhaal, mits voorlegging van de facturen van de uitvoerende aannemer.

10. Het is voor de kopers van een lot op de meest volstreekte wijze verboden het niveau en de natuurlijke afwatering van een lot te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling. Enkel de vergunde reliëfwijzigingen toegelaten zijn.

11. De verkavelaar behoudt zich voor zichzelf en zijn rechtsopvolgers het recht voor de hier bedongen conventionele voorschriften aan te vullen, te wijzigen of er bijzondere afwijkingen op toe te staan.

Bovendien behoudt hij zich het recht voor aan derden te verkopen onder andere voorwaarden dan deze bepaald in deze voorschriften, zonder dat de verwervers uit dien hoofde enig verhaal tegen de verkavelaar kunnen uitoefenen. Zij kunnen de overtreders van deze aanvullende lasten en voorwaarden enkel rechtstreeks en op eigen kosten vervolgen nadat de verkavelaar geen eigenaar meer is van enige grond in de verkaveling.

12. De verkavelaar geeft de koper mee dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op een bouwperceel, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

13. Mocht de openbare riolering nog niet geplaatst zijn, dan zullen de kopers en hun rechtverkrijgenden gehouden zijn bij het oprichten van een woning, een septische put aan te brengen en van zodra mogelijk op de riolering aan te sluiten op hun kosten.

14. Zolang de verkavelaar eigenaar is van één of meerdere bouwpercelen uit de verkaveling zal door geen enkele eigenaar van een bouwperceel van de bevoegde overheid een afwijking van de voorschriften en voorwaarden van de verkaveling kunnen bekomen worden zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verkavelaar.

Zolang de verkavelaar (of een rechtsopvolger die de resterende loten van de verkaveling globaal zou verwerven) eigenaar is van één of meerdere loten, behoudt de verkavelaar zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en aan de verkavelingsakte. Deze wijzigingen mogen evenwel geen betrekking hebben op de alsdan verkochte percelen.

Alle toekomstige eigenaars machtigen de verkavelaar om in hun naam alle latere aanvullende of wijzigende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen en aanvullende of wijzigende verkavelingsaktes op te maken. Alle kosten van deze aanvullende of wijzigende verkavelingsaktes zullen gedragen worden door de verkavelaar. Voormelde wijzigingen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de reeds verkochte percelen.

15. De verkavelaar zal met alle mogelijke rechtsmiddelen elke overtreding in verband met hetgeen hiervoor beschreven staat mogen doen stopzetten en doen rechtzetten door en op kosten van de betrokken verkrijger van de kavel(s).

In ieder geval zullen deze voorschriften maar van toepassing zijn voor zover ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van de openbare overheden zoals zij op heden voorkomen in de hieraan gehechte documenten of zouden kunnen voorkomen in een latere wijziging van deze vergunning, gezien deze voorschriften bij voorrang toegepast moeten worden.

### C. ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De verkavelaar vestigt de aandacht op het feit dat er zich in de grond van voormelde loten, op het privaat domein, leidingen kunnen bevinden of zouden kunnen voorzien worden dienstig voor riolering, water, elektriciteit, gas, telefoon, enzovoort. Hiervoor zal jegens om het even wie nooit enige schadevergoeding kunnen worden geëist.

Elke verwerper van een lot zal ten allen tijde de werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen met vervoermiddelen en materiaal daartoe moeten gedogen.

In het geval er zich inspectieputten op de respectievelijke loten zouden bevinden voor de RWA-leiding, zal het bezwaarde lot ten allen tijde hiervoor toegang moeten verlenen en gedogen.

2. De galerijen, kanalisaties, leidingen en meters van gas, water, elektriciteit, telefoon enzovoort die op een lot zouden zijn aangebracht, moeten behouden blijven, zonder verhaal tegen de verkavelaar en deze blijven behoren aan wie er recht op heeft.

3. De verkavelaar behoudt zich het recht voor om alle leidingen voor gas, water, riolering, drainering, elektriciteit, enzovoort in het niet voor constructie geschikte gedeelte van de gronden aan te leggen en dit als erfdienstbaarheid op te leggen ten laste van de grond en ten voordele van de kavels waarvoor deze leidingen dienen.

4. Iedere kavel zal op zijn oppervlakte het regenwater en het huishoudelijk afvalwater op zodanige manier moeten opvangen dat elke erfdienstbaarheid ten laste van de naburige ervan voorkomen wordt. Het bestaande stelsel moet nageleefd worden.

5. De verwerper van een lot moet de erfdienstbaarheden naleven die zouden kunnen volgen uit de ligging van de goederen en hij mag geen werken ondernemen die de naburige ervan zouden kunnen schaden.

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>BINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR<br/>TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS</b></p> |
|---|

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

#### **VERVAL OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Ondergetekende Notaris wijst de verkavelaar op de vervalregeling opgenomen in artikel 102 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, letterlijk luidend als volgt:

*‘§ 1.*

*Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:*

*1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels*

*2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.*

*3° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.*

*Voor de toepassing van het eerste lid:*

*1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;*

*2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;*

*3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.’.*

De verkavelaar verklaart de toedracht van dit artikel te begrijpen en bevestigt door ondergetekende Notaris te zijn geweest op het belang om na een ‘verkoop/verhuring/erfpacht/opstalrecht’ zoals gedefinieerd in dit artikel de

desbetreffende gemeente hieromtrent in te lichten, teneinde het verval van de omgevingsvergunning tegen te gaan.

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

##### **A. ERFGOED – STEDENBOUWKUNDIG STATUUT**

De verkavelaar verklaart dat:

a) voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of als definitief aangeduide ankerplaats, maar wel gekend is als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'De Haan Concessie', onder nummer 169596, vastgesteld bij Ministerieel Besluit van Minister Matthias Diependaele op 26 april 2024 (datum inwerkingtreding 14 mei 2024).

De verkavelaar verklaart dat het goed deel uitmaakt van:

- een landschappelijk geheel als 'Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met Concessie De Haan', gekend onder nummer 135162;

- de wetenschappelijke inventaris als bouwkundig element 'De Haan Concessie', gekend onder nummer 122109;

- beheersplan 'De Haan – De Concessie'.

Ondergetekende Notaris wijst de verkavelaar en de toekomstige verkrijgers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

b) voormeld goed definitief is beschermd als stads-of dorpsgezicht 'De Haan Concessie: uitbreiding tot hele vroegere Concessie'. Het beschermingsbesluit dateert van 08 maart 1995, en luidt letterlijk als volgt:

*"Artikel 1. - Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, integraal deelsluitmakend van dit besluit en medebetekend, wordt beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976,*

*- als dorpsgezicht:*

*uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht (K.B. 24.6.1981) tot de hele vroegere Concessie, zoals afgebakend op bijgevoegd plan,*

*omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en andere sociaal-culturele waarde - meer bepaald de architectuur-historische en stedenbouwkundige waarde - als zijnde*

*- een gaaf bewaard urbanistisch model uit het einde van de 19de eeuw, vaag geïnspireerd op de toen opkomende tuinwijkgedachte en rekening houdend met het duinenreliëf,*

*- een interessant ensemble van "vrijetijdsarchitectuur" waarvan de "beeldbepalende" gebouwen een uitzicht hebben dat typisch is voor De Haan en er mede het karakter van bepalen.*

*Deze gebouwen - zoals aangeduid op bijgaand plan en vermeld in de hiernavolgende lijst - moeten in de toekomst behouden blijven in hun algemeen uitzicht en voorkomen. Verbouwingswerken dienen gedacht in termen van renovatie en herstel.*

[...]

*Art. 2. - Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:*

*1. De beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads-en dorpsgezichten.*

*2. De "beeldbepalende" gebouwen zoals aangeduid op bijgaand plan en hierboven vermeld, met een uitzicht dat typisch is voor De Haan en dat er mede het karakter van bepaalt, zijn in de toekomst te behouden in hun algemeen uitzicht en voorkomen.*

*Verbouwingswerken dienen gedacht te worden in termen van renovatie en herstel.*

*Art. 3. - De Vlaamse minister bevoegd voor de monumenten en de landschappen is belast met de uitvoering van dit besluit."*

De verkavelaar verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerendergoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Ondergetekende Notaris wijst de verkavelaar en de toekomstige verkrijgers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkavelaar wordt erop gewezen dat hij de overdracht moet melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed indien hij voor het goed een erfgoed- of onderzoekspremie in de zin van artikel 11.2.15 of 11.3.6 Onroerendergoedbesluit toegekend kreeg.

c) voormeld goed niet gelegen is in een zone van verplichte ruilverkaveling;  
d) aan hem voor het voormeld goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

#### **B. VLAAMSE CODEX WONEN**

De verkavelaar verklaart in het kader van de Vlaamse Codex Wonen dat:

a) op het voormeld goed geen vordering of veroordeling rust inzake woonkwaliteit; noch dat het goed opgenomen werd in het register van herstellvorderingen;

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de Notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

b) er geen recht van voorkoop geldt conform de bepalingen van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen;

c) het voormeld goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente in het kader van artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen, noch dat het voormeld goed een sociale huur- en/of koopwoning is en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de bevoegde gemeente en het O.C.M.W. ambtshalve een recht van wederinkoop hebben;

d) meer algemeen dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen vanwege de overheid om voorschreven onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

### **C. VOORKOOPRECHT**

1. De verkavelaar verklaart dat voormeld goed met geen enkel conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch met een optie tot aankoop.

2. Uit opzoeking in het voorkooploket door ondergetekende Notaris blijkt geen wettelijk voorkooprecht van toepassing.

### **D. KLIM**

De verkavelaar verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten niet bezwaard is met ondergrondse innemingen.

Uit opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het voormeld goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Ondergetekende Notaris wijst de verkavelaar en toekomstige verkrijgers erop dat indien er op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken uitgevoerd worden, deze werken op voorhand gemeld moet worden via <https://klip.vlaanderen.be>, waar tevens een plan met alle aanwezige ondergrondse infrastructuur te consulteren is.

Ondergetekende Notaris wijst er tevens op dat er een meldingsplicht bestaat voor werken die uitgevoerd worden op plaatsen aangeduid als 'beschermde zones' en dat er verbodsbepalingen gelden met het oog op onder andere de aanleg van gebouwen en constructies voor de plaatsen opgenomen als 'voorbehouden zones'.

### **E. RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **a) Algemeen**

Voor het geval voormeld goed onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achteruitbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de toekomstige verkrijgers zich moeten gedragen naar alle voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkavelaar te kunnen uitoefenen. De verkavelaar zal evenzeer gehouden zijn zich hiernaar te gedragen zolang hij eigenaar is van een lot uit de voormelde verkaveling.

b) Verklaringen verkavelaar

De verkavelaar verklaart:

- dat enkel voor het perceelnummer 6H53P0000 op 07 september 2023 door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan een omgevingsvergunning werd afgeleverd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning, zoals hoger vermeld en dat voor de overige loten de toekomstige verkrijgers een omgevingsvergunning zullen dienen aan te vragen;

- geen weten te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het goed;

De verkavelaar verklaart dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het goed beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen. Daarnaast verklaart de verkavelaar dat hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het voormeld goed en dat er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van ondergetekende notaris

Ondergetekende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op basis van de door de Gemeente De Haan afgeleverde documenten, met name de stedenbouwkundige uittreksels en vastgoedinformatie de dato 30 oktober 2024 en 22 november 2024:

1° dat voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, behoudens:

Perceelnummer 6H53P0000

*-de dato 07 september 2023: oprichten van een eengezinswoning (voorwaardelijk vergund);*

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De toekomstige verkrijger wordt erop attent gemaakt dat hij zelf verantwoordelijk zal zijn voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij op voormeld goed een woning wenst te bouwen (behoudens voor wat betreft het lot 1 waarvoor de omgevingsvergunning van 07 september 2023 gebruikt kan worden). De verkavelaar noch ondergetekende Notaris zullen hierin enige verantwoordelijkheid dragen.

Ondergetekende Notaris geeft ten titel van volledigheid nog mee dat aan het behoud van een omgevingsvergunning verschillende voorwaarden gekoppeld worden, zoals de aanvang van de werken binnen de 2 jaar. De toekomstige



verkrijger van het lot 1 wordt voor meer informatie verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning-voor-stedenbouwkundige-handelingen>.

De Gemeente De Haan meldde dienaangaande in de voormelde mail van 21 november 2023 letterlijk hetgeen volgt:

*‘De omgevingsvergunning voor het oprichten van de vrijstaande eengezinswoning werd door de vergunninghouder bekend gemaakt door aanplakking op 22 september 2023. De termijn waarbinnen beroep kon worden aangetekend verstreek op 22 oktober 2023. De vergunning is uitvoerbaar sinds 28 oktober 2023’.*

In elk geval zal de oprichting van enige constructie op één van voormelde loten steeds op eigen verantwoordelijk, kosten en risico van de toekomstige eigenaar zijn en zal onder geen beding enig verhaalrecht dienaangaande bestaan ten aanzien van de verkavelaar.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister is: *woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens Gewestplan (gewijzigd) Oostende-Middenkust de dato 13 juli 2001;*

Voormeld goed valt volgens de stedenbouwkundige uittreksels tevens onder:

*-het Bijzonder Plan van Aanleg ‘De Haan Concessie (Klemskerke)’ de dato 19 februari 2004, met als bestemming zone 1: zone voor residentiële woonzone in een groen kader met open en halfopen bebouwing (interpreteerbaar wegens schaal);*

*-het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende’ de dato 05 juni 2015 met als bestemming: overdruk solitaire vakantiewoningen.*

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkavelaar, voormeld goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voormeld goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voormeld goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, zoals hoger aangehaald;

6° dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat voorschreven onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende Notaris wijst de verkavelaar en de toekomstige verkrijgers op het feit dat nog verdere inlichtingen uit de aangehaalde stedenbouwkundige uittreksels en vastgoedinformatie blijken, meer bepaald (zonder exhaustief te zijn):

*-gelegen langs een weg bestaande uit een rijbaan – lokale weg type 3 – Waterkasteellaan/Prins Karellaan - openbare weg beheer door lokaal bestuur;*

*-onbebouwde kavel;*

*-beschermd stads of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype: De Haan Concessie: uitbreiding tot hele vroegere Concessie, sedert dato 08 maart 1995, gekend onder referentie 13415;*

*-vastgesteld bouwkundig erfgoed: De Haan Concessie, sedert 14 mei 2024, gekend onder referentie 169596.*

Ondergetekende Notaris deed navraag bij de Gemeente De Haan inzake heffing op onbebouwde kavels. De Gemeente De Haan antwoordde hierop bij e-mail de dato 18 november 2024 letterlijk als volgt:

*'Geachte,*

*Op vandaag wordt reeds een heffing betaald op onbebouwde percelen op basis van het tarief dat werd vastgelegd in het belastingreglement. Het belastingreglement op onbebouwde percelen is raadpleegbaar op de website van De Haan.'*

De verkavelaar heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van de voormelde stedenbouwkundige uittreksels, evenals de vastgoedinformatie, die ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige akte werden verleend.

De Notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De Notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Bovendien wordt de verkavelaar gewezen op artikel 4.2.1 VCRO waarvan hij verklaart een kopie te hebben ontvangen. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De Notaris wijst de verkavelaar en de toekomstige verkrijgers erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

#### **F. BOS**

De verkavelaar verklaart dat voormeld goed kenmerken vertoont van een bos, zoals gedefinieerd in het bosdecreet en dat bij de aanvraag van de hoger aangehaalde omgevingsvergunningen van respectievelijk 12 september 2024 en 07 september 2023 het Agentschap voor Natuur en Bos gunstig geadviseerd heeft, voor zover voldaan wordt aan de hoger aangehaalde voorwaarden.

De verkavelaar en de toekomstige verkrijgers van een lot zullen gehouden zijn deze voorwaarden na te leven. Eventuele verdere inlichtingen kunnen bekomen bij de Woudmeester of bij het Agentschap voor Natuur en Bos, via <https://natuurenbos.vlaanderen.be/bomen-en-bossen>.

De verkavelaar verklaart verder dat geen goedgekeurd bosbeheersplan voorhanden is.

#### **G. BODEMATTEST**

a) De verkavelaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente De Haan heeft bij de voormelde vastgoedinformatie bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

b) De verkavelaar verklaart dat hij geen bericht kreeg omtrent de opname van voormeld goed in een PFAS-onderzoek en dat aldus geen beperkingen voor voormeld goed in het kader hiervan gekend zijn.

Ondergetekende Notaris wijst de verkavelaar en de toekomstige verkrijgers op het feit dat deze ook zelf kunnen opzoeken welke onderzoeken en/of eventuele beperkingen in de desbetreffende Gemeente van toepassing zijn in het kader van de PFAS-onderzoeken via: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>.

d) De verkavelaar legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormeld goed en die werden afgeleverd door OVAM op 05 november 2024 en op 19 november 2024.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

*“Verder ‘deze grond’ genoemd.*

#### **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 risicogrond 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 gebruikbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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.

*Te Mechelen, 05.11.2024 / 19.11.2024"*

e) De verkavelaar verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige verkrijgers 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, anders dan hetgeen voormeld in de aangehaalde oriënterende bodemonderzoeken.

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

De Notaris wijst de verkavelaar en toekomstige verkrijgers er echter op dat:

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

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

#### **H. RISICOZONE VOOR OVERSTROMING – DECREET VAN 18 JULI 2003 BETREFFENDE HET INTEGRAAL WATERBELEID**

1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be](http://waterinfo.be), gedaan de dato 14 november 2024, verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het voormeld goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

–niet gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied;

–niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;

–niet gelegen is in een signaalgebied;

–volgende perceelscore (P-score) werd toegekend: A;

–volgende gebouwscore (G-score) werd toegekend: ONBEKEND.

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat deze scores overeenstemmen met:

A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstroming onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen. 3. De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3. De verkaveler verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **I. STOOKOLIETANK**

De verkavelaar verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

#### **OPPERVLAKTE VAN DE LOTEN**

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte loten zullen beslecht worden door het voormeld door landmeterskantoor Simoens, te 8421 De Haan, Lepelemstraat nummer 48.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

#### **SUBROGATIE**

De verkrijgers van een lot zullen louter door hun aankoop gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen uit onderhavige akte.

#### **WIJZIGING VERKAVELINGSVERGUNNING**

De verkavelaar in deze behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen kavels, alle wijzigingen aan te brengen welke hij nuttig of nodig acht, mits goedkeuring van de bevoegde instanties en mits deze wijzigingen het karakter van de verkaveling niet schaden en waarvoor elke toekomstige verkrijger in de aankoopakte volmacht zal verlenen met het oog op het opstellen van de wijzigende verkavelingsakte.

#### **VOLMACHT TOT VERKOOP**

\*

#### **VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen bij de overschrijving van deze akte ambtshalve inschrijving te nemen, voor om het even welke reden.

#### **KOSTEN**

De kosten, rechten en erelonen van onderhavige verkavelingsakte zijn uitsluitend ten laste van de verkavelaar en zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper bij het verlijden van de authentieke akte verkoop.

De betaling van een bijdrage door de toekomstige kopers brengt de aflevering mee van een vrije kopij van onderhavige verkavelingsakte met bijlagen, maar sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie welke aan de verkavelaar wordt afgeleverd.

#### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonplaats in hun hierboven respectievelijke vermelde zetel.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>BURGERLIJKE STAND - IDENTITEIT</b> |
|---------------------------------------|

a) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer van de partijen.

b) Ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordigers van partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

|   |
|---|
| <b>RECHT OP GESCHRIFTEN<br/>(WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)</b> |
|---|

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

|                         |
|-------------------------|
| <b>SLOTVERKLARINGEN</b> |
|-------------------------|

1) De partijen verklaren op uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende ambtenaar dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap, waarbij toepassing werd gemaakt van artikel XX.229 en volgende van de wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX “Insolventie van ondernemingen”, in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan boek XX, en van de rechtshandhavingsbepalingen eigen aan boek XX, in boek I van het Wetboek van economisch recht.

2) De comparant(en) die in deze akte in verschillende hoedanigheden is/zijn opgetreden, bevestig(t)(en) en aanvaard(t)(en) dat zijn/hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen.

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

De partijen bevestigen tevens dat ondergetekende 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.

4) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte, inclusief de bijlagen gehecht aan onderhavige akte die er één geheel mee vormen om samen als authentieke akte te gelden, ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte, inclusief de bijlagen gehecht aan onderhavige akte die er één geheel mee vormen om samen als authentieke akte te gelden, werden

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

De gehele akte, inclusief de bijlagen, werd door ons Notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

#### UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende Notaris. Partijen zijn geweest op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, via [www.notaris.be](http://www.notaris.be). Ondergetekende Notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en dus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Bijgevolg zal niet meer automatisch een afschrift van de akte op papier naar de partijen worden verstuurd, tenzij deze er uitdrukkelijk om verzoeken. Partijen verklaren hiermee akkoord te gaan.

#### WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Izegem, op ons kantoor, datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen, hier vertegenwoordigd als voormeld, getekend met mij, Notaris.

Goedgekeurd de  
schrapping van  
..... woord(en)  
..... lijn(en) geschrift  
..... lijn(en) blanco  
..... letter(s)  
..... cijfer(s)  
nietig in deze akte