



Te betalen registratierechten		
X	Federaal Vast recht (provisie aan Fod. Fin.)	€ 50,00
X	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	€ 100,00

Rep.	Dossier 2252367-01 HH	ROG € 100,00
Datum 13/10/2026	Verkaveling	Bijlagen totaal: 4
		Over te schrijven: 3

In het jaar **tweeduizend zesentwintig**.

Op **dertien oktober**.

Voor mij, **Charlotte TOMME**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die haar ambt uitoefent in de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen".

Zijn verschenen:

#

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 Witwaswet)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partij(en) (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister/bisregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummer(s) identiteitsbewijs en identificatienummer(s)

Naam	Identiteitskaart	Identificatienummer
------	------------------	---------------------

Handelingsbekwaamheid van partij(en)

De vertegenwoordiger(s) van de rechtsperso(n)en verklaart/verklaren vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en dat de rechtsperso(n)en niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeert/verkeren en niet valt/vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht..

Waarmaking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De vermelding van de rechtsperso(n)en gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben



ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. Beschrijving van de goederen

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD GENT - eerste afdeling

Het **handelshuis** met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de **Tolhuislaan 2/ 4 én een perceel grond**, gekadastréerd volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummers 1584T2 P0000 en 1584V2 P0000, voor een totale oppervlakte van 175m² en volgens titel onder sectie A, nummers 1584R2 P0000 en 1584S2 P0000 voor een eenzelfde oppervlakte.

Hierna ook genoemd "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

#

B. Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, verkavelingsplan en verkoopbaarheidsattest

1. Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent heeft op 2 mei 2024 een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd met gemeentelijk dossiernummer 2024_CBS_04605 OMV_2023149160 K, welke vergunning volgens comparanten thans definitief is.

De verkaveling beoogt het opdelen van het voorschreven goed door het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning.

Een eensluitend afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zal, na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de comparanten en mij, notaris, aan deze akte gehecht zal worden.

2. De goedgekeurde verkavelingsplannen de dato 18 januari 2024 met betrekking tot het hierboven beschreven onroerend goed welke plannen na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de comparanten en mij, notaris, aan deze akte gehecht zal worden.

3. Op 13 oktober 2025 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent een attest afgeleverd, waaruit blijkt dat er geen lasten werden opgelegd in deze verkaveling waardoor er géén verkoopbaarheidsattest overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening moet worden afgeleverd.

Dit attest luidt als volgt:

"Beste

Het college van burgemeester en schepenen hoeft, in toepassing van artikel 4.2.16 § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen verkoopbaarheidsattest af te leveren voorafgaand aan de vervreemding van de percelen aangezien er in de verkavelingsvergunning nr. OMV_2023149160 vergund op 2 mei 2025, geen lasten zijn opgelegd.



Bijgevolg kan er zonder meer overgegaan worden tot opmaak van de verkavelingsakte."

Een kopie van dit attest zal, na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de comparanten en mij, notaris, aan deze akte gehecht zal worden.

II. DE VERKAVELING

Na deze voorafgaande uiteenzetting verzoekt de verkavelaar mij, notaris, overeenkomstig de artikelen 4.2.16 en 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening de verkavelingsakte op te maken van het hierboven beschreven onroerend goed.

A. BESCHRIJVING VAN DE VERKAVELING

De verkavelaar verklaart het hierboven beschreven goed te willen verdelen in de hierna beschreven twee kavels (het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning), zoals deze afgebeeld staan op het voormeld verkavelingsplan.

Plan van afbakening

De kavels staan tevens aangeduid en afgebeeld op het afbakeningsplan opgemaakt door Jeroen Saelens op 29 oktober 2025 waarvan een exemplaar, voorzien van een melding van bijlage en "*ne varietur*" getekend door de partijen en de notaris aan deze akte zal worden gehecht.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 44021-10610.

De partijen verklaren dat dit plan sindsdien niet werd gewijzigd en verzoeken ter gelegenheid van deze akte om toepassing van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek en artikel 26, 3e lid, 2° Vl.W.Reg.

De loten, zoals weergegeven op voormeld afbakeningsplan, kunnen worden beschreven als volgt:

Groen lot: lot 1 van de verkaveling: het perceel grond met een oppervlakte van 73 m², bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning, met als perceelidentificatienummer **1584V2 P0000**

Geel lot: lot 2 van de verkaveling: het bebouwde perceel met een oppervlakte van 105 m², bestemd voor een meergezinswoning, met als perceelidentificatienummer **1584T2 P0000**

B. BEPALINGEN IN DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Op 2 mei 2024 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend.

De beslissing luidt als volgt:

"Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning aan UNBUILT bvba gelegen te Tolhuislaan 2 en 4, 9000 Gent



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:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 januari 2024 met kenmerk 037494- 009/PV/2024).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 februari 2024, met kenmerk VK-24-154) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 12 februari 2024, met kenmerk 5000058559) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 4 maart 2024, met kenmerk JMS 546887) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 6 februari 2024, met kenmerk 25140636) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein en riolering

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

I.f.v. de toegang tot de gebouwen kan maximaal één toegangspad van 1,5m verhard worden. De (eventuele) 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 van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Op te nemen in de verkoopsaktes

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een **gescheiden rioleringssysteem** (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.

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Voor de **sloopwerken** op lot 1 dient een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te worden aangevraagd. De vergunningsplichtige slopingswerken maken geen deel uit van voorliggende aanvraag.



De wijze waarop de **nieuwbouw op lot 1 en verbouwing op lot 2** kan opgevat worden, wordt bij wijze van illustratie meegegeven in de toegevoegde plannenset 'plannen nieuwe toestand' in het dossier. Huidige beslissing doet hierover nog geen uitspraak daar deze niet geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Waterhuishouding

Om het negatieve effect van het toekomstige project op de waterhuishouding te beperken zullen milderende maatregelen opgelegd worden **via de toekomstige omgevingsvergunning(en)**. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het **algemeen bouwreglement van de Stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater**. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente **drainage** optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een **grondwaterbemaling** kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Schade openbaar domein en plaatsbeschrijving

De bouwheer/vergunninghouder 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/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke **plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadkantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.



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 shade 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).

Werfzone en werfverkeer

*In functie van de **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website). In functie van de organisatie van het werfverkeer dient het Mobiliteitsbedrijf en de cel Minder Hinder. Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.*

De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-hetstadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>).

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.*
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.*
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.*

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-en-adres/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."

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houders van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, de verwervers van de kavels en hun rechtsopvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gewijzigd worden. Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard, zij zijn slechts van bestuurlijke aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houders 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.

Erfdienstbaarheden

De verkavelaar verklaart geen kennis te hebben van actuele erfdienstbaarheden.

VOORSCHRIFTEN EN LASTEN OPGELEGD DOOR DE VERKAVELAAR

Naast de hiervoor vermelde stedenbouwkundige voorschriften en naast de hiervoor vermelde voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zullen de eigenaars en titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht en hun rechtverkrijgenden betreffende een lot van de verkaveling (hierna ook genoemd de verkrijgers van een lot van de verkaveling) ook volgende bijzondere voorwaarden en voorschriften moeten eerbiedigen en naleven, die worden opgelegd door de verkavelaar:

1. De private aansluitingen op de nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars of titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende het aan te sluiten lot van de verkaveling. Dit geldt onder meer voor de aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk en het gasnetwerk.

2. De verkrijger van het perceel bouwgrond van de verkaveling moet zijn onbebouwd perceel net en onkruidvrij houden.

3. De percelen bouwgrond zullen vervreemd worden zonder enige waarborg wat de aard en de draagkracht van de grond en de ondergrond betreft. De percelen bouwgrond zullen vervreemd worden met alle zelfs verborgen gebreken van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van een lot van de verkaveling zullen dienaangaande dan ook geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaar.

4. Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de verkrijger van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem aangestelde personen.

5. Indien de verkrijger van een lot van de verkaveling de grond voortkomende van door hem uitgevoerde uitgravingen niet gebruikt op zijn perceel, zal hij zelf en op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van de grond overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen. De overtollige grond mag in geen geval worden gestort of achtergelaten op de andere loten van de verkaveling, evenmin als op de weg. Dezelfde principes gelden voor afval.

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN/BIJZONDERE WETGEVING

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aangezien de Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.



Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 8 en 9 oktober 2026 informeert de notaris de verkavelaar dat (voor) het goed:

1° volgende omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning(en) zijn uitgereikt:

1584T2

- Vergunning van 21 mei 1987 voor verbouwen van een winkelruimte;

- Vergunning van 26 september 2024 voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2)

1584V2

- Vergunning van 26 september 2024 voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2)

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan "Gentse- en Kanaalzone", goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, met als bestemming "Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent".

3° niet het voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° volgende omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden dan wel verkavelingsvergunning(en) van toepassing is/zijn:

- vergunning van 2 mei 2024 voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning



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

7° niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de VCRO. De verkavelaar verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het goed als watergevoelig openruimtegebied.

De verkavelaar verklaart dat hij kopie van de stedenbouwkundige uittreksels voor het verlijden van deze akte heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris:

- informeert dat de loutere vermelding van een omgevingsvergunning (1) niet garandeert dat deze vergunning rechtsgeldig of actueel is, (2) geen zekerheid geeft dat deze vergunning betrekking heeft op het goed noch dat het goed hiermee volledig vergund is en (3) geen zekerheid geeft dat het goed conform deze vergunning werd gebouwd;

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wijst de verkavelaar erop dat dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen.

- wijst de verkavelaar erop dat indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, de verkavelaar zich zal moeten gedragen naar al de voorschriften.

Stedelijke inlichtingen

De verkavelaar erkent door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door Stad Gent bij brieven van 8 en 9 oktober 2026, waaruit onder meer blijkt dat:

Voor beide percelen

- een stedenbouwkundige overtreding gekend is: Handhavingsdossier R20092551

- de vergunningstoestand: *“De vergund geachte toestand van dit pand is de volgende: handelsgelijkvloers met 2 bovengelegen woonentiteiten (nrs 2 en 4 - geen kamerwoning). Beide panden werden op het gelijkvloers reeds samengevoegd en volledig ingericht als winkelruimte. Er is een weigering van omgevingsvergunning op 5/12/2019 afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers en 2 appartementen (Dossier : M202224641)”*



- de vergunningstoestand: *“Voor dit pand werd geen opdeling naar meerdere woonentiteiten vergund. De vergund geachte toestand van dit pand is de volgende: handelsgelijkvloers met 2 bovengelegen woonentiteiten (nrs 2 en 4 - geen kamerwoning). Beide panden werden op het gelijkvloers reeds samengevoegd en volledig ingericht als winkelruimte. Er is een weigering van omgevingsvergunning op 5/12/2019 afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers en 2 appartementen. De woning mag niet opgedeeld worden, het moet een eengezinswoning blijven. (Dossier : R20092551)”*

Bijkomend verduidelijkte de dienst Toezicht van Stad Gent per mail van 9 oktober 2026 de vergunningstoestand:

“De opmerking die is meegedeeld onder vergunningstoestand (per vergissing 2x dezelfde) is een conclusie die genomen is na een plaatsbezoek van 2009.

Op 02/05/2024 werd een OMV voorwaardelijk vergund voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning (OMV_2023149160).

Op 26/09/2024 werd een OMV voorwaardelijk vergund voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2) (OMV_2024066119).

Er werd een start van de werken ingegeven op 05/11/2024.

Deze vergunning werd door onze dienst niet verder gecontroleerd, waardoor het dossier binnen onze afdeling nog niet is afgesloten en het bouw misdrijf nog steeds wordt meegedeeld.

Op initiatief van de eigenaar kan er een nacontrole worden aangevraagd via toezicht@stad.gent.

We willen u meegeven dat door de toestroom aan meldingen de wachttijd voor de behandeling van dergelijke controles jammer genoeg hoger oploopt dan gebruikelijk.

Mocht u dit wensen, kan u steeds het dossier inkijken door het Omgevingsloket te raadplegen of door contact op te nemen met Balie Bouwen (bouwen@stad.gent of telefoonnummer 09 266 79 50).

U kan dan de vergunde plannen vergelijken met de huidige toestand. Indien deze overeenstemmen is het bouw misdrijf vermoedelijk opgeheven.”

Voor perceel 1584T2

- het goed is opgenomen in de inventaris van onbewoonbare en ongeschikte woningen;

- het goed is opgenomen in het register van herstellvorderingen.

De verkavelaar erkent kopie van voormelde brief ontvangen te hebben en de volledige inhoud ervan te kennen.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging



Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 2 september 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **1)** dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), heeft de verkavelaar verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van deze akte geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd op 21 oktober 2025 voor het goed (per kadastraal perceel) de bodemattesten afgeleverd met kenmerk OVAM 20250818804 (1584V2) en 20250818803 (1584T2) waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

"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 risicoground 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 gebruiksbepalingen 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."

De verkavelaar verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbepalingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verkavelaar verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht



van de inhoud van voormeld(e) bodemattest(en) vóór de ondertekening van deze notariële akte.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat:

-het voorgaande 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 onverminderd van toepassing blijven.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende 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.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 12 oktober 2026, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het 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 blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. 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:

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

De grond heeft **P(erceel)-score B**: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score B**: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

4. De verkavelaar verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend Erfgoed

De verkavelaar verklaart dat het goed opgenomen is in de inventaris van archeologische zones als historische stadskern van Gent.

De verkavelaar verklaart te zijn ingelicht door ondergetekende



notaris over de rechtsgevolgen van deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, waarvan hij voorafgaandelijk een kopie heeft ontvangen.

De verkavelaar verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De verkavelaar verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris voor het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van landschappelijk erfgoed.

De verkavelaar verklaart dat het goed verder ook opgenomen is in de Unesco Werelderfgoed bufferzone: Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Na toelichting door de instrumenterende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkavelaar verklaard dat het goed bij zijn weten niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Particuliere stookolietank

De verkavelaar verklaart dat het goed niet uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank.

IV. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen,



om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

VI. Fiscale bepalingen en verklaringen

Art. 203 W. Reg.

Partijen erkennen door ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de draagwijdte van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, betreffende de ontduikingen, bedingend dat elk der contracterende partijen een boete zal verschuldigd zijn in geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde, gelijk aan het ontdoken recht en dat dit recht ondeelbaar door elk der partijen verschuldigd is.

Bijlage(n).

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage(n) gehecht om samen met onderhavige akte één geheel vormen:

1. Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden
2. Verkavelingsplannen
3. Attest college burgemeester en schepenen
4. PV van opmeting

De bijlage sub 1 tem 3 zijn over te schrijven op het kantoor Rechtszekerheid.

Slotverklaringen

Organieke Wet Notariaat

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea 2 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer notarissen tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststellen, zij hierop de aandacht moeten vestigen van de partijen en hen moeten meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00) en zal worden betaald op aangifte van de ondergetekende notaris.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

En, na gedeeltelijke voorlezing en integrale toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.