ONHERROEPELIJK EN ONVOORWAARDELIJK BOD

Ondergetekende,

…….
…….
…….
…….
…….
…….
…….
…….
…….

verklaart een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod te doen van

…….
…… euro, op:

STAD SINT-NIKLAAS- zevende afdeling

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 70, met gereserveerd perceelidentificatienummer 46447 B 0812/A P0000, met een oppervlakte van tweehonderdtweeëntwintig komma vierentwintig vierkante meter (222,24 m²) volgens nagemeld metingsplan en tweehonderdtweeëntwintig vierkante meter (222 m²) volgens prekadastratie, en omvattende:

a) Een woonhuis (volgens titel: "industriële grond") op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 70, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel, onder grotere oppervlakte, en thans kadastraal bekend, sectie B, nummer 0427/Z P0000, met een oppervlakte van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca).

Kadastraal inkomen: negenhonderdnegenenveertig euro (€ 949,00)

b) **Van** een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 66, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel (en andere geenszins betrokken percelen), onder grotere oppervlakte, en thans kadastrale bekend, sectie B, nummer 0421/H P0000, met een oppervlakte van drie hectare zevenentwintig are drieënvijftig centiare (3ha 27a 53ca).

Kadastraal inkomen: vierenveertigduizend negenhonderdvijfenveertig euro (€ 44.945,00):

Een perceel grond (te weten een voortuinstrook en een zijtuinstrook), met een oppervlakte van vijfenveertig komma vierentwintig vierkante meter (45,24 m²) volgens nagemeld metingsplan en vijfenveertig vierkante meter (45 m²) volgens prekadastratie.

Grondplan - Prekadastratie

Deze eigendom is opgemeten door Frederik Vermeiren, landmeter-expert te 2930 Brasschaat, Bredabaan 1231 op 16 oktober 2025 en aangeduid onder lot nummer "LOT A", in het rood omlijnd. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 46447-10476 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Hierna ook genoemd "het goed".

Opmerking: het restperceel wordt niet meeverkocht (maar is wel relevant voor de hierna vermelde erfdienstbaarheid), zijnde:

STAD SINT-NIKLAAS- zevende afdeling

Van een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 66, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel (en andere geenszins betrokken percelen), onder grotere oppervlakte, en thans kadastrale bekend, sectie B, nummer 0421/H P0000, met een oppervlakte van drie hectare zevenentwintig are drieënvijftig centiare (3ha 27a 53ca).

Kadastraal inkomen: vierenveertigduizend negenhonderdvijfenveertig euro (€ 44.945,00):

Een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, met een restoppervlakte van tweeëndertigduizend zevenhonderdenacht vierkante meter (32.708 m²) volgens kadaster zoals vermeld op voormeld metingsplan.

Ondergetekende verklaart ervan kennis te hebben genomen dat hij het genot en vrij gebruik van voorschreven eigendom zal bekomen vanaf het verlijden van de akte.

De kandidaat-koper verklaart de prijs als volgt te zullen betalen:

- via een hypothecair krediet …….

- deels via een hypothecair krediet en deels via eigen middelen komende vanuit rekening nummer …….

- via eigen middelen komende vanuit rekening nummer ……

Voor het overige wordt verwezen naar het lastenkohier en alle relevante stukken die de kandidaat-koper verklaart ontvangen te hebben van notaris Laura Slosse te Sint-Niklaas, plaatsvervanger van notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas,

te weten:

- de kadastrale legger;
- de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Sint-Niklaas;
- de opzoeking voorkooprecht;
- de opzoeking ActaMaps (omvattende onder meer de opzoeking bos, de watertoets en de opzoeking erfgoed);
- het bodemattest (blanco attest);
- het energieprestatiecertificaat;
- het asbestattest
- een kopie van de opmetingsplannen opgemaakt door Frederik Vermeiren, landmeter-expert te 2930 Brasschaat, Bredabaan 1231 op 16 oktober 2025.

Door het uitbrengen van onderhavig bod, verbindt ondergetekende zich tot naleving van alle verkoopsvoorwaarden, opgenomen in het hier aangehechte lastenkohier genaamd "Voorwaarden voor de verkoop door het Gemeenschapsonderwijs", opgesteld door notaris Laura Slosse te Sint-Niklaas, plaatsvervanger van notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas.

Ondertekend te ……. op ……

VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP DOOR HET GEMEENSCHAPSONDERWIJS

De openbare instelling met rechtspersoonlijkheid **"HET GEMEENSCHAPSONDERWIJS"** (verkort: **"ARGO"**), met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Willebroekkaai 36, ingeschreven in het rechtspersonenregister Brussel Nederlandstalige afdeling, met ondernemingsnummer 0235.998.030, opgericht bij Bijzonder decreet van het Vlaams Parlement van 14 juli 1998 betreffende het Gemeenschapsonderwijs wenst over te gaan tot de verkoop van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD SINT-NIKLAAS- zevende afdeling

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 70, met gereserveerd perceelidentificatienummer 46447 B 0812/A P0000, met een oppervlakte van tweehonderdtweeëntwintig komma vierentwintig vierkante meter (222,24 m²) volgens nagemeld metingsplan en tweehonderdtweeëntwintig vierkante meter (222 m²) volgens prekadastratie, en omvattende:

a) Een woonhuis (volgens titel: "industriële grond") op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 70, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel, onder grotere oppervlakte, en thans kadastraal bekend, sectie B, nummer 0427/Z P0000, met een oppervlakte van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca).

Kadastraal inkomen: negenhonderdnegenenveertig euro (€ 949,00)

b) Van een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 66, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel (en andere geenszins betrokken percelen), onder grotere oppervlakte, en thans kadastrale bekend, sectie B, nummer 0421/H P0000, met een oppervlakte van drie hectare zevenentwintig are drieënvijftig centiare (3ha 27a 53ca).

Kadastraal inkomen: vierenveertigduizend negenhonderdvijfenveertig euro (€ 44.945,00):

Een perceel grond (te weten een voortuinstrook en een zijtuinstrook), met een oppervlakte van vijfenveertig komma vierentwintig vierkante meter (45,24 m²) volgens nagemeld metingsplan en vijfenveertig vierkante meter (45 m²) volgens prekadastratie.

Grondplan - Prekadastratie

Deze eigendom is opgemeten door Frederik Vermeiren, landmeter-expert te 2930 Brasschaat, Bredabaan 1231 op 16 oktober 2025 en aangeduid onder lot nummer "LOT A", in het rood omlijnd. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 46447-10476 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Hierna ook genoemd "het goed".

Opmerking: het restperceel wordt niet meeverkocht (maar is wel relevant voor de hierna vermelde erfdienstbaarheid), zijnde:

STAD SINT-NIKLAAS- zevende afdeling

Van een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 66, volgens titel

kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel (en andere geenszins betrokken percelen), onder grotere oppervlakte, en thans kadastrale bekend, sectie B, nummer 0421/H P0000, met een oppervlakte van drie hectare zevenentwintig are drieënvijftig centiare (3ha 27a 53ca).

Kadastraal inkomen: vierenveertigduizend negenhonderdvijfenveertig euro (€ 44.945,00):

Een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, met een restoppervlakte van tweeëndertigduizend zevenhonderdenacht vierkante meter (32.708 m²) volgens kadaster zoals vermeld op voormeld metingsplan.

Deze verkoop zal geschieden onder toepassing van volgende voorwaarden:

1. Minimum bod

De minimumprijs bedraagt **HONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 185.000,00)** voor voorschreven eigendom.

Biedingen lager dan de minimumprijs worden niet in aanmerking genomen.

2. Voorwaarden

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De koper zal eigen zaak maken van de inboedel en/of andere roerende goederen die zich nog in het pand zouden bevinden.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden rechtstreeks ter plaatse na afhaling sleutel op het notariskantoor mits voorafgaandelijke afspraak.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik

waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Publiciteitspanelen

De overdrager verklaart dat er geen verhuring van publiciteitspanelen werd afgesloten, dat er zich geen publiciteitspanelen bevinden op het goed en dat er in dit kader geen voorkooprechten van toepassing zijn.

De koper treedt in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij productaansprakelijkheid of tegen architect en aannemers.

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van

werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met de zichtbare en niet-zichtbare, actieve en passieve erfdienstbaarheden die ten opzichte van dit goed bestaan, vrij aan de koper zich tegen de passieve te verzetten en de actieve in zijn voordeel te doen gelden.

In de akte verleden voor de heer Vincent Mys, Eerstaanwezend Inspecteur, Commissaris bij het Aankoopcomité Gent 2, op 2 september 2004, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

*"**AANDUIDING VAN DE GOEDEREN***

Sint-Niklaas

DE ERFPACHT wordt gevestigd op het lokaal waarin de elektriciteitstransformatiecabine is ondergebracht. Dit lokaal maakt deel uit van het domein van de erfpachter dat paalt aan de Slachthuisstraat, en is op het kadaster gekend in de zevende afdeling van de stad Sint-Niklaas , sectie B als het perceel 427 T met oppervlakte volgens meetplan van TWEEËNDERTIG VIERKANTE METER en ZEVENENVIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (32,57 m2).

[…]

3. — ERFDIENSTBAARHEDEN

I.-VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

De verpachter verleent aan de agenten die werken voor de erfpachter, via zijn eigendom, op elk ogenblik toegang tot het gedeelte van het lokaal en aan de uitrusting die zich in de transformatorcel bevindt. Eveneens bekomt de erfpachter toelating ondergrondse energieleidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de verpachter.

De stroken voor toegang tot de transformatorcel en doorgang voor ondergrondse leidingen zijn weergegeven op het plan waarvan hiervoor sprake, en zijn op het kadaster gekend in de zevende afdeling van de stad Sint-Niklaas, sectie B als deel uit het perceel 421 H.

Het recht van toegang en doorgang over deze stroken wordt voor de ganse duur van het erfpachtrecht toegestaan en aanvaard ten titel van erfdienstbaarheid in het voordeel van de transformatiecel, die ingericht is in het gedeelte van het lokaal waarvoor het erfpachtrecht wordt verleend.

De erfpachter verleent aan de verpachter toegang tot het middenspanningslokaal en dit enkel ter controle en onderhoud van zijn cellen door bevoegd personeel (volgen citaat "BA 4 of BA 5). Intergem stelt een sleutel ter beschikking van de beheerder.

II.- De erfpacht wordt gevestigd op het goed met alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en de erfpachter zal genieten van de heersende erfdienstbaarheden, indien er

zijn, dit alles op zijn kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.

De erfpachter zal enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang de erfpacht tussen de partijen geldt. De grondeigenaar zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éénzijdig zal kunnen beslissen de andere als onbestaande te aanzien. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdienstbaarheden vaststelt."

In de akte verleden voor de heer Valère Segers, Commissaris bij het Tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Gent op 7 maart 1962, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

*"**Art.8.-** Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat het staatsdomein zal dienen afgesloten worden op de nieuwe grenslijn met een gemetste muur en dat de oude gedempte beek zal dienen aangevuld te worden, dit alles door de zorgen en op de kosten van de Belgische Staat."*

Een notitie in de kantlijn van de akte verleden voor de heer Valère Segers, Commissaris bij het Tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Gent op 7 maart 1962, vermeldt letterlijk wat volgt:

"Op 29/3/66 van dhr Maertens vernomen dat alles is gebeurd zoals in de akte gevraagd. [geparafeerd]"

De koper wordt zuiver en onvoorwaardelijk in de plaats van de verkoper gesteld zonder verhaal tegen deze laatste voor zover zij nog van toepassing zijn. Verschijners verklaren dat voormelde akte met vermelding van de erfdienstbaarheid, samen met onderhavige akte één geheel vormt om samen als authentieke akte te gelden.

Vestiging van een erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang

Ten voordele van voorschreven eigendom wordt bij deze akte een recht van overweg en/of doorgang gevestigd op het hierna omschreven goed om de achterliggende garage van de conciërgewoning bereikbaar te houden:

De eigenaar van het lijdend erf, te weten voormeld restperceel (0421/H/rest P0000) vestigt en de koper van het heersend erf (0812/A P0000) aanvaardt een erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang:

- in het voordeel van het heersend erf (0812/A P0000),
- in het nadeel van het lijdend erf (0421/H/rest P0000),
- lopende over het lijdend erf (0421/H/rest P0000), zijnde het in bruin gearceerd perceel gelegen links van en achter het heersend erf (0812/A P0000) gezien vanaf de straatzijde, op voormeld opmetingsplan opgemaakt door de heer Frederik Vermeiren, landmeter-expert te 2930 Brasschaat, Bredabaan 1231 op 1 juli 2025.

Voormeld plan is voorzien van volgende toelichting:

"Motivatie voor afbakening

Gebruikte documentatie voor grensbepaling:

- Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 19/08/1996
- Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 21/02/1992
- Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 17/12/1991
- Opmetingsplan d.d. 20/07/1956
- Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 18/10/2000
- Opmetingsplan landmeter A. Van der Gucht d.d. 11/04/1991
- Opmetingsplan landmeter J. De Smedt d.d. 8/12/1947
- Opmetingsplan landmeter J. Van Bogaert d.d. 30/01/1953
- Opmetingsplan landmeter P. Eggermont d.d. 09/12/1955
- Opmetingsplan landmeter I. Geeraerts d.d. 24/11/2015
- Opmetingsplan landmeter J.P. Seghers d.d. 18/11/2000
- Oude atlas der waterlopen d.d. 1877

<u>Nota van de erfdienstbaarheden:</u>

[bruin gearceerd vlak] Er wordt een nieuwe erfdienstbaarheid van overgang (bruine arcering) ten behoeve van Lot A gevestigd, 3m breed zoals aangeduid op het plan.

[blauw gearceerd vlak] Bestaande erdienstbaarheid ten behoeve van de cabine op het perceel nr. 427/t aangeduid in een blauwe arcering.

<u>Nota betreffende overwelfde waterloop nr. 47</u>

het betreft een tracé van een overwelfde oude waterloop voorkomende in de atlas van de waterlopen d.d. 1887. Het tracé is grafisch bepaald. De overwelfde waterloop is niet meer zichtbaar op het terrein."

De erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang wordt gevestigd onder de volgende modaliteiten:

a) Deze overweg en/of doorgang:

- moet te allen tijde vrijgehouden worden over de volledige oppervlakte van het in bruin gearceerd perceel van het lijdend erf (0421/H/rest P0000), gelet op voormelde erfdienstbaarheid van doorgang ten behoeve van de elektriciteitscabine en aangezien de eigenaar van het lijdend erf de erfdienstbare strook mag blijven gebruiken om zelf toegang te nemen van en naar de straat. Deze overweg en/of doorgang mag dus niet gebruikt worden om bijvoorbeeld (doch niet limitatief) te parkeren, goederen te stapelen of te laden en te lossen.

- mag niet afgesloten worden met bijvoorbeeld (doch niet limitatief) een Bekaertdraad, een prikkeldraad, een muur, een schutting, een poort of een hek, al dan niet slotvast.

- zal uitgeoefend kunnen worden door alle personen die zich van en naar het verkochte goed begeven en dit met alle mogelijke voertuigen en machines.

- mag enkel gebruikt worden voor activiteiten die verband houden met het gebruik en/of het onderhoud van het heersend erf (0812/A P0000). Deze overweg en/of doorgang mag dus bijvoorbeeld niet gebruikt worden voor het inrichten van een buurtfeest.

b) Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde duur, als zakelijk recht en is dus niet persoonsgebonden. Bij overdracht van de onroerende goederen zal deze erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang blijven gelden.

c) Voor deze erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang is er geen vergoeding verschuldigd door de eigenaar van het heersend erf.

d) De eigenaar van het heersend erf dient de overweg en/of doorgang te onderhouden als een goed huisvader. Hij dient de overweg en/of doorgang proper te houden. Hij is ertoe gehouden eventuele beschadigingen aan de overweg en/of doorgang te herstellen. Hij is aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan het lijdende erf veroorzaakt door zijn toedoen.

e) Het uitoefenen van risicoactiviteiten in de zin van het Bodemdecreet is niet toegelaten op de erfdienstbare strook.

f) Eventuele reeds bestaande erfdienstbaarheden en andere rechten in hoofde van derden moeten nageleefd worden.

g) Eventuele instructies van en/of via het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) zullen stipt nageleefd worden.

h) Indien het heersend erf ooit gesplitst wordt, zal de erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang blijven gelden voor alle afgesplitste delen, onder dezelfde voorwaarden als hiervoor overeengekomen.

Recht van gespleten erf

Het goed zal vrij zijn van het recht van gespleten erf of bestemming van de eigenaar, zodat het zal moeten aanzien worden, als hebbende nooit deel uitgemaakt van de aanpalende grond waarmee het voorheen één geheel heeft gevormd.

Nutsvoorzieningen

Tellers, leidingen, kanalisaties, toestellen en andere installaties, mogelijks in het goed geplaatst door een openbare of private instelling die slechts een genotsrecht zou verleend hebben op deze voorwerpen, zijn in de verkoop niet begrepen en zijn voorbehouden in voordeel van wie het behoort.

Afsluitingen

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De aandacht van de koper wordt getrokken op de mogelijkheid om op de internetwebsite van het KLIM (htpps://www.klim-cicc.be) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te voeren.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de overdrager dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Goed gelegen in het Vlaamse Gewest - Stedenbouw - Algemene informatieclausule

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.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Stedenbouw

De gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Slachthuisstraat 70 (conciërgewoning), sectie B, nummer 0427/Z P0000

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door Stad Sint-Niklaas afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 10 september 2026, waarvan de verkrijger kopie verklaart ontvangen te hebben, dat voor het goed:

1° een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

*"**Omgevingsvergunning 'wijzigen van de bestemming van conciërgewoning naar woning en regulariseren van een garage' - OMV_2026033072***

Projecttype: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing in eerste administratieve aanleg - Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund op 29/06/2026

Aangevraagde projectelementen

Stedenbouwkundige handeling 'ééngezinswoning'

Aard van de aanvraag:

Functiewijziging

Bouwen of herbouwen

Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen

Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)"

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de Stad Sint-Niklaas "woongebieden" is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De notaris consulteerde op 2 april 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.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld 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 het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van werkzaamheden opgenomen in voormeld artikel zal de koper zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtigingen van de bevoegde overheid vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegenover de verkoper, die daaromtrent niets verzekert.

De verkoper verklaart dat voor wat betreft het onbebouwd gedeelte van het goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning is uitgereikt.

Er zijn geen inbreuken bekend.

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:

* de stedenbouwkundige voorschriften;
* en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

* hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
* er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
* het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als "(conciërge)woning", zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig

heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Partijen verklaren te weten dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning niet werd verkregen.

De koper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang en de noodzaak om voor het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. Het behoort immers niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper.

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem er tijdig op gewezen heeft dat het noodzakelijk is om navraag te doen bij de bevoegde diensten omtrent de mogelijkheid tot het vestigen van zijn domicilie in onderhavig pand.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Weerlegbaar vermoeden van vergunning

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, van een weerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de VCRO.

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

<u>Slachthuisstraat 66 (erfdienstbaarheid), sectie B, nummer 0421/H P0000</u>

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door Stad Sint-Niklaas afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 10 september 2026, waarvan de verkrijger kopie verklaart ontvangen te hebben, dat voor het goed:

1° een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

*"**Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen van een lichtkrant'***

Dossier: 46021_2007_416
Gemeentelijk dossier: 46021/5644/B/2007/352
Aard van de aanvraag: Publiciteitsinrichtingen
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 01/08/2007
Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)

Stedenbouwkundige vergunning 'slopen van een klaslokaal'

Dossier: 46021_2017_192

Gemeentelijk dossier: 46021/40057/B/2017/167

Aard van de aanvraag: Slopen gemeenschapsvoorziening of openbaar nut

Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Voorwaardelijk vergund op 29/05/2017

Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)

Stedenbouwkundige vergunning 'bouwen van modulaire klaslokalen'

Dossier: 46021_2016_242

Gemeentelijk dossier: 46021/39402/B/2016/189

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw gemeenschapsvoorziening of openbaar nut (scholen, religieuze gebouwen,

ziekenhuizen, rusthuizen, …)

Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Vergund op 22/08/2016

Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)

Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen van een tijdelijke constructie'

Dossier: 46021_2017_355

Gemeentelijk dossier: 46021/5644/B/2017/311

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw gemeenschapsvoorziening of openbaar nut (scholen, religieuze gebouwen,

ziekenhuizen, rusthuizen, …)

Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Voorwaardelijk vergund op 21/08/2017

Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)

[…]

Omgevingsvergunning 'aanleggen van verharding (regularisatie)' - OMV_2023002406

Projecttype: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing in eerste administratieve aanleg - Voorwaardelijk vergund op 03/04/2023

Aangevraagde projectelementen

Stedenbouwkundige handeling 'Campus Noordlaan - BS De Tovertuin'

Aard van de aanvraag:

Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie

Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)

Omgevingsvergunning 'plaatsen van 3 tijdelijke klascontainers' - OMV_2018026739

Projecttype: OMV2017_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing in eerste administratieve aanleg - Tijdelijk vergund op 09/07/2018

Aangevraagde projectelementen

Stedenbouwkundige handeling 'Noordlaan 32, Sint-Niklaas'

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 02/09/2026)

Stedenbouwkundige overtreding 'vraag om inlichtingen i.v.m. heraanplant van bomen in overeenstemming met

de voorwaarde uit de vergunning OMV_2023002406 (2023/97)'

Dossier: 46021_2025_981

Gemeentelijk dossier: M/IB2025/29

Status: Hersteld : 'De voorwaarden van de vergunning OMV_2023002406 m.b.t. de heraanplant van de bomen zijn uitgevoerd (d.d. 05/05/2026).'

Misdrijf

Aanmaning opgesteld door Gemeente

Verzonden op 23/07/2025

Inhoud: Aanpassingswerken

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)"

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de Stad Sint-Niklaas "woongebieden", "bestaande afzonderlijke leidingen" en "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De notaris consulteerde op 2 april 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.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld 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 het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van werkzaamheden opgenomen in voormeld artikel zal de koper zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtigingen van de bevoegde overheid vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegenover de verkoper, die daaromtrent niets verzekert.

De verkoper verklaart dat voor wat betreft het onbebouwd gedeelte van het goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning is uitgereikt.

Er zijn geen inbreuken bekend.

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:

* de stedenbouwkundige voorschriften;
* en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

* hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
* er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
* het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als "school", zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Partijen verklaren te weten dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning niet werd verkregen.

De koper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang en de noodzaak om voor het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde

diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. Het behoort immers niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper.

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem er tijdig op gewezen heeft dat het noodzakelijk is om navraag te doen bij de bevoegde diensten omtrent de mogelijkheid tot het vestigen van zijn domicilie in onderhavig pand.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Betekening van de eenvoudige splitsing (artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest met de aard van de akte en met de bestemming van de kavels bij aangetekende brief verstuurd naar het bevoegde college van burgemeester en schepenen op 20 oktober 2025. Het college van burgemeester en schepenen merkte het volgende op:

*"**COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN***

Zitting van 3 november 2025

Besluit

Samenstelling:

Aanwezig:

Lieven Dehandschutter, burgemeester-voorzitter (N-VA); Peter Buysrogge, schepen (N-VA); Ghizlane Benabdellah, schepen (Vooruit); Kristof Van Gansen, schepen (CD&V); Filip Baeyens, schepen (N-VA); Adelheid Van Hauwermeiren, schepen (Vooruit); Tarik Van Ballaer, adjunct-algemeen directeur

Verontschuldigd:

Kris Van der Coelden, schepen (Vooruit); Carl Hanssens, schepen (N-VA); Maxime Callaert, schepen (N-VA); Johan Verhulst, algemeen directeur

106 2025_CBS_03692 Verdelingsplan Slachthuisstraat: opmerking: goedkeuring

Behandelende cluster - dienst

Omgeving - Vergunnen

Bondige toelichting

Dienst vergunnen ontving op 22 oktober 2025 een brief van notaris D'Hoore, Parklaan 18, 9100 Sint-Niklaas, met betrekking tot de splitsing van het goed gelegen te Sint-Niklaas, Slachthuisstraat 70, zevende afdeling, sectie B, nummer 0427Z, groot 177 m2 en 0421H, groot 32 753 m2 wegens verkoop (Biddit) van de conciërgewoning, de voortuinstrook en de zijtuinstrook (gele kleur).

Bestemming: ongewijzigd.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om binnen een termijn van twintig dagen eventuele opmerkingen over te maken die in de akte moeten worden vermeld.

Conform artikel 5.2.2 VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordering) moet steeds worden vermeld dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Juridische grond

Vlaamse codex ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten.

Decreet lokaal bestuur, artikel 56.

Argumentatie

Volgende opmerking wordt geformuleerd op voorliggend verdelingsplan: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening naar een residentiële eengezinswoning is vereist. Het pand is gelegen in bpa Groot Kloosterland, 6e wijziging van 23 april 1997. Onderliggend is het gelegen in het woongebied volgens het gewestplan. De bestemmingswijziging is afwijkend ten opzichte van het bpa. Er moet dus toepassing gevraagd worden van artikel 4.4.9/1 VCRO bij het indienen van de aanvraag. Daarnaast wordt opgemerkt dat de zijtuinstrook, horende bij het goed, een zeer beperkte breedte heeft en dat er bij eventuele toekomstige werken aan de zijgevel een strijdigheid kan ontstaan met artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist:

Artikel 1

kennis te nemen van de op 22 oktober 2025 ontvangen brief van notaris D'Hoore, Parklaan 18, 9100 Sint-Niklaas, met betrekking tot de splitsing van het goed gelegen te Sint-Niklaas, Slachthuisstraat 70, zevende afdeling, sectie B, nummer 0427Z, groot 177 m2 en 0421H, groot 32 753 m2 wegens verkoop (Biddit) van de conciërgewoning, de voortuinstrook en de zijtuinstrook (gele kleur). Volgende opmerkingen worden geformuleerd op voorliggend verdelingsplan: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening naar een residentiële eengezinswoning is vereist. Het pand is gelegen in bpa Groot Kloosterland, 6e wijziging van 23 april 1997.

Onderliggend is het gelegen in het woongebied volgens het gewestplan. De bestemmingswijziging is afwijkend ten opzichte van het bpa. Er moet dus toepassing gevraagd worden van artikel 4.4.9/1 VCRO bij het indienen van de aanvraag. Daarnaast wordt opgemerkt dat de zijtuinstrook, horende bij het goed, een zeer beperkte breedte heeft en dat er bij eventuele toekomstige werken aan de zijgevel een strijdigheid kan ontstaan met artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek.

Gezien en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen

Tarik Van Ballaer *Lieven Dehandschutter*
(getekend) *(getekend)*
adjunct-algemeen directeur *burgemeester"*

Op 29 juni 2026 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van conciërgewoning naar woning.

De gevraagde regularisatie van de garage werd geweigerd ("De garage wordt uit de vergunning gesloten." en "Tuin wordt onthard. Gras en levend groen.").

De verkoper verklaarde hieromtrent het volgende:

"De garage is uit de vergunning gesloten door de stad maar verder werden ons geen lasten hieromtrent opgelegd.

We verkopen dan ook in huidige toestand met de expliciete vermelding dat de garage niet vergund werd.

De voorwaarden rond groenstrook/afwatering/… die wel werden opgelegd in de vergunning, worden nog door onze scholengroep komende maanden uitgevoerd. De deadline voor deze werken werd vastgelegd in de vergunning, namelijk december."

Risicozone overstromingsgebied - Waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voorschreven eigendom 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.

In geval van risicozone voor overstromingen vestigt ondergetekende notaris de aandacht van partijen erop:

- dat de koper zijn verzekeraar dient in te lichten van het feit dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen. Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen.

- dat de verzekeraar verplicht is in de brandverzekering betreffende voorschreven eigendom dekking te bieden voor de schade veroorzaakt door overstroming en/of door maatregelen tot het voorkomen of beperken van overstroming, tenzij deze schade gebouwen of delen van gebouwen betreft die werden opgericht meer dan achttien maanden nadat de afbakening van de risicozones waarin deze zich bevinden werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone.

- dat de verzekeringsnemer die wordt geconfronteerd met ten minste drie verzekeraars die hem de verplichte dekking weigeren of die hem voor de verplichte dekking premies of vrijstellingen voorstellen die de bij Koninklijk Besluit vastgestelde maxima overschrijden, zich kan wenden tot het Tariferingsbureau.

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 hierboven vermelde onroerend goed:

– niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (overstromen uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden / bij defect aan de waterkering), behoudens pluviaal. (dit is: recent heeft nog een overstroming plaatsgevonden of de modellen geven aan dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

– niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat. De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper verklaart te begrijpen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks voormelde bestemming (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

De koper verklaart te begrijpen dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

3. De verkoper verklaart dat voorschreven eigendom bij zijn weten nooit is overstroomd.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Overeenkomstig het Decreet houdende de harmonisering van de voorkooprechten, gelden volgende bepalingen:

* Bij openbare verkoop licht de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket minstens dertig dagen voor de zitting in.

* De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° in geval van een fysieke openbare verkoop: de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° in geval van een gedematerialiseerde openbare verkoop: de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen;

4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

* Deze kennisgeving wordt aan de begunstigden bezorgd door het e-voorkooploket.

* Iedere begunstigde kan, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager.

- Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.

Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

- Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

- Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel voorkeur-, voorkoop- of wederinkooprecht is bezwaard.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig onteigeningsbesluit.

De verkoper verklaart dat het goed geen sociale koopwoning of huurwoning is die aan hem als woonbehoeftige is verkocht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of andere openbare instellingen met een zelfde doel.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44 § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Onroerend erfgoed: Beschermd/inventaris

De overdrager verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Bodemtoestand

Op het goed was of is een risico-inrichting gevestigd, hierna vermeld.

Dit blijkt uit voormelde inlichtingen afgeleverd door de gemeente.

Bijgevolg is het goed een risicogrond in de zin van het Bodemdecreet.

De overdrager verklaart dat de overnemer voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van beide bodemattesten afgeleverd door OVAM op 16 september 2025 en dat de inhoud van deze bodemattesten is opgenomen in onderhavig lastenkohier.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.11.2023.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In de bodem is asbestverdacht materiaal aanwezig.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Extra informatie

DATUM: 15.11.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; Schoolterrein, Slachthuisstraat 68, 9100 Sint-Niklaas

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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, 16.09.2025"

Slachthuisstraat 70 (conciërgewoning), sectie B, nummer 0427/Z P0000

De dienst leefmilieu attesteerde hierover in voormelde brief letterlijk:

*"**Milieuvergunning 'school'***
Geldig van 29/09/2008 tot 28/09/2028
Dossiernummer: 46021/31188/5/E/1
Referentienummer: 46021_2007_240
Vergunningsprocedure:
Provincie: Vergund op 10/04/2008
Toegepaste wetgeving: VLAREM
Klasse 2
Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
2.2.2.d.1
VLAREM
3.3
VLAREM
4.3.a.1
VLAREM
15.2
VLAREM
16.3.1.1
VLAREM
16.7.1
VLAREM
17.3.6.2
VLAREM
17.3.7.1
VLAREM
17.4
VLAREM
19.3.1
VLAREM
30.1.a
VLAREM
30.3.a
VLAREM
43.1.2.b
VLAREM
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)
[…]
Risicolocaties
15.2 - Categorie A - vanaf 13/05/1968 tot 28/09/2028

Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 13.05.1968 op naam van Ministerie van Openbare Werken voor het exploiteren van een school. Uit het bijhorende plan blijkt dat de inrichting zich enkel bevond op perceel 0421H (afd.7, sie B) Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/2/A/1

15.3 - Categorie A - vanaf 29/09/1988 tot 28/09/2008

Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 29.09.1988 op naam van Ministerie van onderwijs, gebouwenfonds voor de Rijksscholen voor de uitbreiding van een school. Uit het bijhorende plan en vergunning blijkt dat de inrichting zich enkel bevond op perceel 0421H (afd.7, sie B)

Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/3/A/1

4.3.a.1 - Categorie A - vanaf 29/09/2008 tot 28/09/2028

Bedekkingsmiddelen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 29.09.2008 op naam van Ond. Vd. Vlaamse gemeenschap voor het exploiteren van een school. Uit het bijhorende plan en vergunning blijkt dat de rubriek 4.3.a.1 zich niet bevond op perceel 0421Z, wel op (afd.7, sie B) Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/5/E/1

2.2.2.d.1 - Categorie O - vanaf 29/09/2008 tot 28/09/2028

Afvalstoffen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 29.09.2008 op naam van Ond. Vd. Vlaamse gemeenschap voor het exploiteren van een school. Uit het bijhorende plan en vergunning blijkt dat de rubriek 2.2.2.d.1 zich niet bevond op perceel 0427Z, wel op (afd.7, sie B) Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/5/E/1

17.3.6.b.2 - Categorie O - vanaf 13/05/1968 tot 28/09/2008

Gevaarlijke stoffen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 13.05.1968 op naam van Ministerie van Openbare Werken voor het exploiteren van een school. Uit het bijhorende plan blijkt dat de inrichting zich enkel bevond op perceel 0421H (afd.7, sie B) Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/2/A/1

29.5.2.3 - Categorie A - vanaf 13/05/1968 tot 12/05/1998

Metalen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 13.05.1968 op naam van Ministerie van Openbare Werken voor het exploiteren van een school. Uit het bijhorende plan

blijkt dat de inrichting zich enkel bevond op perceel 0421H (afd.7, sie B) Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/2/A/1

29.5.2.2 - Categorie O - vanaf 29/09/1988 tot 28/09/2008

Metalen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere -

Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 29.09.1988 op naam van Ministerie van onderwijs, gebouwenfonds voor de Rijksscholen voor de uitbreiding van een school. Uit het bijhorende plan en vergunning blijkt dat de inrichting zich enkel bevond op perceel 0421H (afd.7, sie B) Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/3/A/1

4.3.b.1 - Categorie A - vanaf 29/09/1988 tot 28/09/2008

Bedekkingsmiddelen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) was opgenomen in de vergunning dd 29.09.1988 op naam van Ministerie van onderwijs, gebouwenfonds voor de Rijksscholen voor de uitbreiding van een school. Uit het bijhorende plan en vergunning blijkt dat de inrichting zich enkel bevond op perceel 0421H (afd.7, sie B)

Slachthuisstraat 66 (68), 9100 Sint-Niklaas - 46021/31188/3/A/1

17.3.6.2 - Categorie B - vanaf 29/09/2008 tot 28/09/2028

Gevaarlijke stoffen

Vergund zonder OMV nummer

Geschrapt : Andere - Het perceel (een woning) is opgenomen in de vergunning dd 29.09.2008 op naam van Ond. Vd. Vlaamse gemeenschap voor het exploiteren van een school. Uit het bijhorende plan en vergunning blijkt dat de rubriek 17.3.6.2 voor dit bepaald perceel slechts over 4.200 liter gaat, wat dan geen risico-activiteit is. - 46021/31188/5/E/1

bron: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (bevraagd 10/09/2026)"

<u>Slachthuisstraat 66 (erfdienstbaarheid), sectie B, nummer 0421/H P0000</u>

<u>De dienst leefmilieu</u> attesteerde hierover in voormelde brief letterlijk:

"Milieuvergunning 'mazoutopslag in meisjesschool'

Geldig van 22/09/1967 tot 21/09/1997

Dossiernummer: 46021/31188/1/A/1

Referentienummer: 46021_1967_69

Vergunningsprocedure:

College van Burgemeester en Schepenen: Vergund op 22/09/1967

Toegepaste wetgeving: ARAB

Klasse 3

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

17.3.6.1.b

VLAREM

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)

Milieuvergunning 'uitbreiding school'

Geldig van 29/09/1988 tot 28/09/2008

Dossiernummer: 46021/31188/3/A/1
Referentienummer: 46021_1988_105
Vergunningsprocedure:
College van Burgemeester en Schepenen: Vergund op 29/09/1988
Toegepaste wetgeving: ARAB
Klasse 2
Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
4.3.b.1
VLAREM
15.3
VLAREM
16.3.1.1
VLAREM
16.7.1
VLAREM
17.3.4.1
VLAREM
19.3.2
VLAREM
29.5.2.2
VLAREM
17.3.6.2
VLAREM
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)
Milieuvergunning 'verdere uitbreiding school'
Geldig van 26/03/1998 tot 28/09/2008
Dossiernummer: 46021/31188/4/E/1
Referentienummer: 46021_1997_159
Vergunningsprocedure:
Provincie: Vergund op 26/03/1998
Toegepaste wetgeving: VLAREM
Klasse 2
Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
12.2.1
VLAREM
3.3
VLAREM
43.1.2
VLAREM
46.1
VLAREM
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)
Milieuvergunning 'onderwijs'
Geldig van 13/05/1968 tot 12/05/1998
Dossiernummer: 46021/31188/2/A/1
Referentienummer: 46021_1968_58
Vergunningsprocedure:
Provincie: Vergund op 13/05/1968
Toegepaste wetgeving: ARAB
Klasse 1

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
15.2
VLAREM
16.7.1
VLAREM
19.3.2
VLAREM
29.5.2.3
VLAREM
17.3.6.2
VLAREM
24.1.1
VLAREM
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)
Milieuvergunning 'school'
Geldig van 29/09/2008 tot 28/09/2028
Dossiernummer: 46021/31188/5/E/1
Referentienummer: 46021_2007_240
Vergunningsprocedure:
Provincie: Vergund op 10/04/2008
Toegepaste wetgeving: VLAREM
Klasse 2
Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
2.2.2.d.1
VLAREM
3.3
VLAREM
4.3.a.1
VLAREM
15.2
VLAREM
16.3.1.1
VLAREM
16.7.1
VLAREM
17.3.6.2
VLAREM
17.3.6.2
VLAREM
17.3.7.1
VLAREM
17.4
VLAREM
19.3.1
VLAREM
30.1.a
VLAREM
30.3.a
VLAREM
43.1.2.b

VLAREM
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 10/09/2026)
[…]
Risicolocaties
17.3.6.b.2 - Categorie O - vanaf 13/05/1968 tot 28/09/2008
Gevaarlijke stoffen
Vergund zonder OMV nummer
4.3.b.1 - Categorie A - vanaf 29/09/1988 tot 28/09/2008
Bedekkingsmiddelen
Vergund zonder OMV nummer
4.3.a.1 - Categorie A - vanaf 29/09/2008 tot 28/09/2028
Bedekkingsmiddelen
Vergund zonder OMV nummer
29.5.2.3 - Categorie A - vanaf 13/05/1968 tot 12/05/1998
Metalen
Vergund zonder OMV nummer
29.5.2.2 - Categorie O - vanaf 29/09/1988 tot 28/09/2008
Metalen
Vergund zonder OMV nummer
2.2.2.d.1 - Categorie O - vanaf 29/09/2008 tot 28/09/2028
Afvalstoffen
Vergund zonder OMV nummer
17.3.6.2 - Categorie B - vanaf 29/09/2008 tot 28/09/2028
Gevaarlijke stoffen
Vergund zonder OMV nummer
15.3 - Categorie A - vanaf 29/09/1988 tot 28/09/2008
Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
Vergund zonder OMV nummer
15.2 - Categorie A - vanaf 13/05/1968 tot 28/09/2028
Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
Vergund zonder OMV nummer
4.3.a)1°ii) - Categorie A - vanaf 01/01/1968 tot 01/01/2021
Aanbrengen van bedekkingsmiddelen voorzien van een filterinstallatie met actieve kool: 5 kW tot en met 25 kW, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in gebied ander dan het sub i) vermelde industriegebied
Onvergund
Vito URL: https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=2893
2.2.2.d)1° - Categorie O - vanaf 01/01/1968 tot 01/01/2021
Voertuigwrakken: max. 25 ton/stuks zonder vloeistoffen/gevaarlijke delen OF max. 5 ton/stuks met vloeistoffen/gevaarlijke delen
Onvergund
Vito URL: https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=2618
17.3.6.2°a) - Categorie A - vanaf 01/01/1968
Opslag van schadelijke stoffen: van 20 ton tot 100 ton, volledig in industriegebied

Onvergund

Vito URL: https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4810

bron: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (bevraagd 31/08/2026)"

Gemeenschappelijke bepalingen

Voor het goed werd in het verleden reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door de naamloze vennootschap ABO op 15 november 2023.

De overdrager verklaart dat:

- er na de opmaak van het oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd is/was op de grond.

- de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van de grond niet gewijzigd is, dan wel gewijzigd is, maar dat de te onderzoeken grond volledig binnen de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond of gronden ligt of gevormd wordt door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was.

- de ruimtelijke bestemming van het goed niet gewijzigd is en er dus geen lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm geldt.

- er zich sinds het meest recente verslag geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

Uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor dit goed geen bijkomend onderzoek noodzakelijk was.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

Voor zover deze verklaring door de overdrager ter goeder trouw werd afgelegd, verklaart de overnemer dat de overdrager niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst de overnemer er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

De notaris vermeldt dat de verplichtingen vervat in de artikelen 102 tot en met 115 van het Bodemdecreet werden toegepast.

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC 20231015-000132.001 op 29 oktober 2023.

De overdrager en overnemer verklaren uitdrukkelijk dat de overnemer, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 1 0

Asbestmateria(a)l(en) Beperking(en) Uitsluiting(en)
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
1 Asbestmateria(a)l(en) Dringend verwijderen
0 Asbestmateria(a)l(en) Dringend maatregelen nemen
1 Asbestmateria(a)l(en) Verwijderen
0 Asbestmateria(a)l(en) Maatregelen nemen
4 Asbestmateria(a)l(en) Zorgvuldig beheren"

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de overdrager aan de overnemer overhandigd.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

Stookolietank

De overdrager verklaart dat er zich in of op het onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Postinterventiedossier

De overdrager verklaart dat er voor het goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt hij dat er sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

Partijen verklaren geen controleonderzoek (hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) te laten uitvoeren omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren. De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed door energiedeskundige Birgit Vagenende, daterend van 21 november 2024 met vermelding van unieke code 20241121-0003431147-RES-1, met label F.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2026 wordt getekend het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

3. Wijze van biedingen

De kandidaat-kopers delen hun bod, waarvoor het te gebruiken document uitsluitend te bekomen is op het kantoor van notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, in een gesloten briefomslag in bij notaris Laura Slosse te Sint-Niklaas, plaatsvervanger van notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, ofwel bij notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, en dit ten laatste op **6 januari 2027 om 11u00**. Laattijdig ingediende biedingen zijn ongeldig.

Zowel op de voor- als op de achterzijde van de omslag vermeldt hij: "omslag NIET OPENEN - bieding onder gesloten omslag".

Op **6 januari 2027 om 11u00** opent notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, in aanwezigheid van één of meerdere vertegenwoordigers van het Gemeenschapsonderwijs alsook in de aanwezigheid van de bieders die dit wensen de briefomslagen. Zij maakt een proces-verbaal op van de biedingen. Het Gemeenschapsonderwijs ontvangt een kopie van voormelde documenten.

Enkel en alleen volledig en correct ingevulde biedingsdocumenten die door de kandidaat-koper zijn ondertekend, worden in aanmerking genomen.

Voorschreven eigendom wordt toegewezen aan de kandidaat-koper die het hoogste bod heeft uitgebracht, tenzij er redenen zijn om te twijfelen aan de gegoedheid van de hoogste bieder (en eventueel navolgende hoogste bieders).

De notariële akte van verkoop zal verleden worden binnen de vier maanden voor het ambt van notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas en, in voorkomend geval, de notaris die de kandidaat-koper desgevallend zal hebben aangeduid.

4. Publiciteit

De publiciteit voor deze verkoping zal geschieden door online bekendmaking, bijvoorbeeld via biddit (blauw), Immoweb, Immovlan, notaris.be, enzovoort.

Het lastenkohier met alle relevante stukken alsook het te gebruiken formulier voor het uitbrengen van een bod zijn uitsluitend te bekomen op het kantoor van notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, Parklaan 18.

5. Sanctionering van de overeenkomst

Ingeval van niet-naleving door de kopende partij van de door haar aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend

schrijven welk zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van vijftien dagen, zal deze verkoping van rechtswege ontbonden zijn.

In dat geval zal een bedrag van tien procent van de koopsom aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding.

De partijen behouden zich nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

Ingeval van vertraging in de betaling van de prijs, zal de koopsom of het saldo ervan, een verwijlintrest opbrengen van zeven procent (7%) per jaar, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, vanaf de vervaldag tot op de dag der betaling, betaalbaar bij het verlijden der akte.