

Repertoriumnr. : 15155

Op heden achtentwintig december

TWEEDUIZEND EN EENENTWINTIG

Verschijnen voor mij, Meester Benedikt DEBERDT, Notaris te Tielt, houder der minuut, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Benedikt DEBERDT" met zetel te 8700 Tielt, Europalaan 33, met tussenkomst van mijn ambtgenoot, Meester Stijn VERHAMME, Notaris te Tielt, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "WITTESAELE & VERHAMME" met zetel te 8700 Tielt, Tramstraat 22:

1. "WITTESAELE & VERHAMME" met zetel te 8700

eveneens "de comparanten" genoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De opstalgever/verkavelaar is eigenaar van navolgend onroerend goed:

A. BESCHRIJVING VAN HET TE VERKAVELLEN ONROEREND GOED.

8700 STAD TIELT - tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen Ruiseleedsesteenweg, kadastraal bekend volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie E, nummer 1334/A P0000, met een oppervlakte van vierentwintig are (24 a).

B. OORSPRONG VAN EIGENDOM VAN HET TE VERKAVELLEN ONROEREND GOED.

... van het dertig jaar voor

**C. VERKLARINGEN MET BETREKKING TOT HET TE VERKAVELLEN ONROE-
REND GOED.**

A. Ruimtelijke Ordening.

Op basis van de informatie en verklaringen van de opstalgever/verkavelaar, de stedenbouwkundige inlichtingen en het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Tielt op zeventien december tweeduizend en eenentwintig en het hypothecair getuigschrift, bevestigt de instrumenterende notaris bij toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort "Vlaamse Codex RO") wat volgt:

1° dat voor het goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het

goed volgens het gewestplan "Roeselare-Tielt" de dato zeventien december negentienhonderd negenenzeventig deels "woongebied met landelijk karakter" en deels "agrarisches gebied" is.

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex RO, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend en veertien betreffende complexe projecten.

5° dat voor het goed volgende verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van kracht is: de vergunning de dato eenentwintig februari tweeduizend en negentien met onderwerp: verkaveling van 3 loten (dossiernummer omgevingsloket: OMV_2018082661, en dossiernummer gemeente: O/2018/180).

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex RO dat als volgt luidt:

"Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamotrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, [met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat

voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies];

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functie-wijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

B. Bodemtoestand.

De opstalgever/verkavelaar verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Het stadsbestuur van Tielt heeft hieromtrent met voormelde stedenbouwkundige inlichtingen het navolgende medegedeeld:

"MILIEUVERGUNNINGEN

Geen vermeldingen in het register gevonden.

VLAREBO-activiteiten

De aangeleverde informatie is slechts indicatief en gebaseerd op de beschikbare gegevens in onze databank.

Geen vermeldingen in het register gevonden.

ANDERE MILIEU-GERELATEERDE INFO

Het onroerend goed is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden? Nee"

De opstalgever/verkavelaar heeft het bodemattest voorgelegd dat betrekking heeft op het goed en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op dertien februari tweeduizend en twintig (met kenmerk 20200108860).

De inhoud van dit bodemattest wordt hierna letterlijk overgenomen:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2019

afdeling : 37302 TIELT 2 AFD

straat + nr. : RUISELEDESTEEENWEG

sectie : E

nummer : 1334/00A000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risico-grond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

te Mechelen, 13.02.2020"

De opstalgever/verkavelaar verklaart met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII - Afdeling II" van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst de opstalgever/verkavelaar er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

C. Onroerend Erfgoed.

a. Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris.

De opstalgever/verkavelaar verklaart dat het goed naar zijn weten niet opgenomen is in één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

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

b. Beschermd onroerend goed.

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

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

D. Onteigening.

De opstalgever/verkavelaar verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

E. Overstromingsgebied - Oeverzone.

De instrumenterende notaris informeert de opstalgever/verkavelaar dat, volgens de hem medegedeelde gegevens, het goed:

- niet gelegen is in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

- noch gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstromd gebied (ROG), noch in van nature overstroombaar gebied (NOG).

F. Bosdecreet.

De opstalgever/verkavelaar verklaart dat het goed geen bos is, en aldus niet onder de toepassing valt van het bosdecreet.

G. Erfdienstbaarheden.

a. De opstalgever/verkavelaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en ook van geen erfdienstbaarheden weet te hebben.

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

VESTIGING OPSTALRECHT

De opstalgever verleent aan de opstalhouder onder de hierna bedongen lasten en voorwaarden en in overeenstemming met de Wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig een recht van opstal, met toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking, op navolgend goed dat hem toebehoort:

8700 STAD TIELT - tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen Ruiseleedsesteenweg, kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie E, nummer 1334/A P0000, met een oppervlakte van vierentwintig are (24 a).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven goed behoort toe aan de opstalgever om het verkregen te hebben zoals hiervoor uiteengezet onder de hoofding

"VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING".

LASTEN EN VOORWAARDEN.

Onderhavig recht van opstal wordt verleend en aanvaard onder de hierna bedongen lasten en voorwaarden:

A. Duur.

Het recht van opstal ging in op negentien maart tweeduizend en achttien en eindigt:

- jegens de opstalgever sub 1. op zeventwintig december tweeduizend en eenendertig, en

- jegens de opstalgever sub 2. op zeven december tweeduizend en drieëntwintig.

Het recht van opstal zal bij het verstrijken van voormelde tijdsduur van rechtswege en zonder dat daartoe een opzegging nodig is een einde nemen, behoudens in geval van verlenging in onderlinge overeenstemming tussen de partijen overeengekomen.

B. Staat van het goed - Oppervlakte - Erfdienstbaarheden - Hypothecaire toestand.

Het goed wordt beschikbaar gesteld en overgedragen in zijn huidige staat, zonder waarborg van maat en met alle erfdienstbaarheden die erop betrekking hebben, zo heersende als lijdende, zichtbare als niet-zichtbare.

De opstalgever verklaart zelf geen erfdienstbaarheid te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden.

De opstalhouder mag het goed niet met erfdienstbaarheden bezwaren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de opstalgever.

De opstalgever is niet gehouden tot een waarborg voor de kwaliteit van de grond en de ondergrond en is geen vrijwaring verschuldigd voor verborgen gebreken die hij niet gekend heeft.

De opstalgever verbindt zich ertoe om zolang het recht van opstal loopt, niets te ondernemen dat de feitelijke - en de rechtstoestand van de grond zou kunnen bezwaren.

Het goed is vrij van voorrechten, hypotheke en andere bezwarende in- en overschrijvingen.

Het goed is vrij van gebruik en werd vanaf negentien maart tweeduizend en achttien ter vrije beschikking gesteld van de opstalhouder.

C. Verbintenis tot bouwen.

De opstalhouder zal voormelde grond onder zijn verantwoordelijkheid, op zijn kosten en in overeenstemming met de hierna vermelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en het hierna vermelde verkavelingsplan bouwrijp maken, de infrastructuur aanleggen en alle andere lasten uitvoeren door de overheid opgelegd.

De door de opstalhouder aangelegde nutsvoorzieningen blijven zijn eigendom zolang het recht van opstal duurt.

De opstalgever draagt geen verantwoordelijkheid voor de door

de opstalhouder uitgevoerde werken.

De opstalhouder mag de aangelegde nutsvoorzieningen niet ten dele of geheel afbreken zonder schriftelijke toelating van de opstalgever.

Alle betwistingen die nopens de aan te leggen nutsvoorzieningen mochten ontstaan met derden, moeten door de opstalhouder op zijn kosten en risico beslecht worden zonder tussenkomst van de opstalgever.

D. Optie tot aankoop

De opstalgever sub 2. verleent aan de opstalhouder een optie tot aankoop van zijn gerechtigdheden in de loten van het verkavelingsplan tegen een prijs van (EUR).

De optie tot aankoop kan gelicht worden door de opstalhouder voor zichzelf of voor de derden die de opstalhouder zal aanwijzen bij het lichten van de optie.

Deze optie wordt verleend vanaf heden en eindigt op zeven december tweeduizend en drieëntwintig.

De termijn verstrijkt van rechtswege op zeven december tweeduizend en drieëntwintig zonder dat daartoe een opzegging nodig is, behoudens verlenging in onderling akkoord tussen de opstalgever sub 2. en de opstalhouder overeengekomen.

De optie moet gelicht worden bij aangetekend schrijven te richten aan de opstalgever sub 2. binnen de hierboven bepaalde termijn.

Het lichten van de optie heeft als dusdanig geen eigendoms-overdracht voor gevolg.

De notariële akte van aankoop ten behoeve van de opstalhouder of van de derde die hij zal aanwijzen, met kwijting van de koopprijs, zal verleden worden binnen de twee maanden na het lichten van de optie, doch uiterlijk op zeven december tweeduizend en drieëntwintig.

E. Verbintenis tot aankoop

De opstalhouder waarborgt de opstalgever sub 2. dat uiterlijk op zeven december tweeduizend en drieëntwintig alle notariële akten van verkoop zullen verleden zijn en de opstalgever sub 2. in het bezit zal zijn van de volledige koopsom.

De opstalhouder verbindt zich ertoe zo nodig zelf de optie te lichten voor de loten van het verkavelingsplan die nog niet verkocht zouden zijn, zodat de opstalgever sub 2. in ieder geval uiterlijk op zeven december tweeduizend en drieëntwintig over de gehele koopsom zal beschikken.

De sommen die niet binnen de termijn worden betaald, worden in het voordeel van de opstalgever sub 2. verhoogd met een rente gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met twee procent (2 %) per jaar. Deze rente begint van rechtswege en zonder aanmaning te lopen van de dag van eisbaarheid en wordt in rekening gebracht tot de dag van de effectieve betaling.

F. Overdracht van het recht of de opstallen - toestaan van zakelijke rechten.

De opstalhouder mag zijn recht van opstal of de op te richten opstallen slechts vervreemden, met zakelijke rechten bezwaren of in hypotheek geven voor de duur van zijn recht en dit na voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever.

Tevens is het de opstalgever niet toegestaan het goed te hypothekeren, te vervreemden, te verhuren of enig ander recht hierop te verlenen, zonder schriftelijke toestemming van de opstalhouder.

G. Gebruik, onderhoud en herstellingen.

De opstalhouder zal de grond en de door hem opgerichte opstallen gebruiken en onderhouden als een goede huisvader.

De opstalhouder moet als eigenaar van de opgerichte opstallen alle gewone en buitengewone herstellings- en onderhoudskosten dragen, zonder hiervoor enige vergoeding van de opstalgever te kunnen eisen.

H. Belastingen.

Alle belastingen, van welke aard ook, te heffen op het goed en de op te richten opstallen, zijn ten laste van de opstalhouder, met dien verstande echter dat de opstalgever de onroerende voorheffing voor de grond draagt.

I. Beëindiging van rechtswege.

Het recht van opstal wordt van rechtswege verbroken en volgende gevallen gelden bijgevolg als ontbindende voorwaarde:

- het faillissement van de opstalhouder;
- het vervreemden, hypothekeren, verhuren of andere rechten toestaan, zonder het akkoord van de opstalgever;
- het bouwrijp maken, het aanleggen van de infrastructuur of het uitvoeren van alle andere lasten door de overheid opgelegd zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of afwijkend van de bepalingen van deze vergunning en/of van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

J. Lot van de opstallen bij einde van het opstalrecht.

Bij het einde van deze overeenkomst van opstal, hetzij door het verstrijken van de termijn, hetzij vervroegd, gaat het eigendomsrecht van de door de opstalhouder opgerichte opstallen en werken van rechtswege over aan de opstalgever.

De eigendomsoverdracht bij het einde van de opstalovereenkomst geschiedt tegen een vergoeding die de opstalgever aan de opstalhouder moet voldoen en die gelijk is aan de waarde van de opstallen bij het einde van het opstalrecht.

Ingeval partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de waarde, zullen partijen de prijsbepaling overlaten aan een door hen in gemeenschappelijk overleg aangeduide deskundige of bij gebrek aan overeenstemming, door een deskundige aan te duiden door de vrederechter van de ligging van het goed op verzoek van de meest gereede partij. De waardebepaling door de deskundige

is onherroepelijk. Ieder der partijen draagt de helft van het honorarium van de deskundige. De deskundige stelt zijn verslag op en betekent het aan de partijen binnen de maand na zijn aanstelling.

K. Ondeelbaarheid.

De opstalgever en de opstalhouder verklaren zich te verbinden voor zichzelf en voor hun rechthebbenden solidair en ondeelbaar onder elkaar.

L. Opstalvergoeding.

Het opstalrecht wordt verleend om niet.

M. Algemeen.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen de opstalgever en de opstalhouder naar de bepalingen van de Wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig over het recht van opstal.

Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig bevonden zouden worden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

FISCALE VERKLARING.

De instrumenterende notaris heeft voorlezing gegeven aan de partijen van:

- artikel 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat luidt als volgt:

"Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."

- artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat luidt als volgt:

"Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

VERKAVELINGSAKTE

De verkavelaar heeft, mij, notaris, verzocht, overeenkomstig artikel 4.2.15 en volgende van de Vlaamse Codex RO, de verkavelingsakte met betrekking tot het navolgend goed vast te stellen:

8700 STAD TIELT - tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen Ruiseleedsesteenweg, kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie E, nummer 1334/A P0000, met een oppervlakte van vierentwintig are (24 a).

De verkavelaar overhandigt mij, notaris, daartoe navolgende stukken:

- de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Tielt in zitting van eenentwintig februari tweeduizend en negentien onder gemeentelijk dossiernummer 2018/180.

Deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zal, na door de verkavelaar en de instrumenterende notaris "ne varietur" te zijn ondertekend, aan deze akte worden gehecht en ter registratie en ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende aangeboden worden.

- het verkavelingsplan opgemaakt door mevrouw landmeter-experte Veronique VAN QUATHEN van de besloten vennootschap "STUDIEBUREAU DEMEY" met zetel te Roeselare, op negentien augustus tweeduizend en negentien en gevoegd bij voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van eenentwintig februari tweeduizend en negentien.

Dit verkavelingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 37302/10163 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit verkavelingsplan zal, na door de verkavelaar en de notaris "ne varietur" te zijn ondertekend, aan deze akte worden gehecht, maar zal noch ter registratie, noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek der Registratierechten en van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

- het attest dat conform artikel 4.2.16, §2 van de Vlaamse Codex RO werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Tielt op acht december tweeduizend en eenentwintig.

Dit verkoopbaarheidsattest zal, na door de verkavelaar en de instrumenterende notaris "ne varietur" te zijn ondertekend, aan deze akte worden gehecht en ter registratie en ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende aangeboden worden.

A. VERDELING IN LOTEN.

De verkavelaar verklaart dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Tielt op eenentwintig februari tweeduizend en negentien een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft afgeleverd onder gemeentelijk dossiernummer 2018/180.

Ingevolge deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van

gronden en het goedgekeurde verkavelingsplan wordt het onroerend goed verkaveld in navolgende loten:

LOT ÉÉN (1): Een perceel bouwgrond, dienstig voor open bebouwing, gelegen Ruiseleedsesteenweg, kadastraal bekend onder Tielt, tweede afdeling, sectie E, deel van nummer 1334/A P0000, met een oppervlakte van zeven are achtenveertig centiare (07 a 48 ca).

Met gereserveerde perceelsidentificatie 1334/C P0000.

LOT TWEE (2): Een perceel bouwgrond, dienstig voor open bebouwing, gelegen Ruiseleedsesteenweg, kadastraal bekend onder Tielt, tweede afdeling, sectie E, deel van nummer 1334/A P0000, met een oppervlakte van zeven are twee centiare (07 a 02 ca).

Met gereserveerde perceelsidentificatie 1334/D P0000.

LOT DRIE (3): Een perceel bouwgrond, dienstig voor open bebouwing, gelegen Ruiseleedsesteenweg, kadastraal bekend onder Tielt, tweede afdeling, sectie E, deel van nummer 1334/A P0000, met een oppervlakte van negen are vijftig centiare (09 a 50 ca).

Met gereserveerde perceelsidentificatie 1334/E P0000.

De aanduidingen der maten van breedte, diepte en oppervlakte van de loten voorkomende op het verkavelingsplan zijn slechts benaderend, en zonder waarborg vanwege de verkavelaar.

De juiste maten spruiten voort uit de opmeting van de loten, op kosten van de kopers van de loten.

B. VOORSCHRIFTEN OPGELEGD DOOR DE STAD TIELT.

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vermeldt onder andere letterlijk wat volgt:

"Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 21 februari 2019 het volgende:

Besluit

1. De aanvraag ingediend door NV Dumobil inzake verkaveling van 3 loten, gelegen te Ruiseleedsesteenweg, 8700 Tielt te vergunnen.

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

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden RO

- Te voldoen aan de voorwaarden en lasten opgelegd door de gemeenteraad in zitting van 21/02/2019 en opgenomen in de basisovereenkomst.

- Ter vrijwaring van het achterliggende landschappelijk waardevol gebied dient de perceelafsluiting van de achterkavelgrens te bestaan uit een natuurlijke haag, eventueel voorzien van een ingewerkt draadafsluiting.

In de laatste 5m kunnen geen bijgebouwen geplaatst worden. Terrassen en verharding is wel mogelijk maar minstens 50% van deze zone dient een breedte van 5m te behouden. Waar de terrassen in deze 5m zone voorzien worden, dient minstens 3m als overgang naar het agrarische gebied behouden te worden.

De grootte van de bijgebouwen 60m² en de 40m² mogelijks ingenomen door zwembad dient voor de loten 1 en 2 beperkt te worden tot maximum 80m² in totaal.

- De parkeerproblematiek, zowel van de woonfunctie als van de nevenbestemming, dient opgelost en voorzien te worden op eigen terrein en dit zowel voor leveranciers, personeel als bezoekers. De parkeerproblematiek kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein.

- De te rooien boom op het openbaar domein dient vervangen te worden door een nieuwe hoogstam. De inplanting dient in overleg te gebeuren met de wegbeheerder.

- De werken moeten tevens voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties.

- De waterdoorlatende verharding dient te bestaan uit een combinatie van een niet met cement gebonden fundering en een niet monoliet verhardingsmateriaal dat door zijn open structuur, brede voegen of de aanwezigheid van gaten doorheen het verhardingsmateriaal over een hogere waterdoorlatendheid beschikt dan traditionele verhardingsvormen.

- De individuele woningen dienen, overeenkomstig het gemeentelijk reglement voorzien te worden van een regenwaterput van 10.000 liter met herbruik.

Algemene voorwaarden

- Voldoen aan de gemeenteraadsbeslissing dd. 21/02/2019 houdende goedkeuring van de basisovereenkomst tussen de stad Tielt, aangaande voorwaarden tot het realiseren van een verkaveling gelegen langs de Ruiseleedsesteenweg.

- Voldoen aan de gemeenteraadsbeslissing dd. 21/02/2019 houdende aanleg infrastructuur en kostenraming van de verkaveling langs de Ruiseleedsesteenweg door

- Een afschrift van de omgevingsvergunning dient op het perceel te worden aangebracht volgens de bepalingen van het omgevingsdecreet en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

- Conform het GRB-decreet d.d. 16 april 2004, meer bepaald art. 13 § 3 en §4, dient door de verkavelaar bij voorlopige oplevering van de uitrustingswerken van de verkaveling een door het AGIV goedgekeurd as-builtonplan bezorgd te worden aan de stad Tielt. Is de stad Tielt niet in het bezit van het door AGIV goedgekeurd as-builtonplan dan gaat de voorlopige oplevering niet door.

De opmeting van de nieuwe verkaveling dient te voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in bijlage.

- De onbebouwde vrijliggende kavels dienen ingezaaid te worden met gras of bodembedekker en dienen onderhouden te worden om onkruid en distels te vermijden.

- De verkavelaar dient de reglementering van Fluvius/Eandis toe te passen.

- Stipt de bemerkingen vermeld in het advies van Riopact dd.

22/10/2018 te volgen (zie in bijlage).

- De verkavelaar dient de verkaveling te voorzien van de infrastructuur van de universele dienstverlener Proximus en de voorwaarden strikt na te leven. Hiervoor dient de verkavelaar contact op te nemen met de dienst studies: Rijselstraat 1, 8200 Brugge of via e-mail: Studie.kabelnet.WVL-zuid@Proximus.be.

- De kosten voor de werken die dienen uitgevoerd te worden aan het openbaar domein en/of de (aanwezige) infrastructuur zijn ten laste van de verkavelaar."

C. VERKAVELINGS-/STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden houdt behoudens de goedkeuring van het verkavelingsplan eveneens de goedkeuring van navolgende verkavelings-/stedenbouwkundige voorschriften in:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met

	een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
--	---

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen staan los van de woonfunctie en kunnen bijgevolg enkel in functie staan van de opslag en berging van materialen.	Bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden als berging, garage of carport.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW (EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling is bestemd voor drie alleenstaande ééngezinswoningen.	De verkaveling is bestemd voor drie alleenstaande ééngezinswoningen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Het hoofdgebouw bevindt zich op min 10.00 m van de rooilijn De voorbouwlijn van de woningen dient voor min 50 % samen te vallen met de voorbouwlijn zoals aangegeven op het plan. De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen zijn aangegeven op het grafisch plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast	GABARIT

<p>is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.</p>	<p>Maximum twee bouwlagen en een hellend dak. Maximale bouwdiepte gelijkvloers: 15.00 m Maximale bouwdiepte verdieping: 12.00 m Maximale kroonlijsthoogte: 7.00 m Maximale nokhoogte 12.00 m.</p> <p>De vloerpassen van de woningen bevinden zich max 30 cm boven de pas van de weg.</p>
---	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen. Dakvlakramen en dakkapellen kunnen voorzien worden over maximaal 1/3 van de noklengte. Zonnepanelen, langs de straatzijde, kunnen enkel toegelaten worden indien ze geïntegreerd worden in het dak en indien de kleur gelijkaardig is met de kleur van de dakbedekking.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW (EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.</p>	<p>Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning. Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximum oppervlakte van 60 m², bestaande uit een gelijkvloers met plat of hellend dak. Het bijgebouw wordt ofwel ingeplant op 1.00 m van de per-</p>

	ceelsgrenzen ofwel op de perceelsgrenzen indien het gekoppeld is met een gelijkaardige constructie op het naastliggende perceel.
--	--

2.2.B. BOUWVOLUME

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is maximaal 3.00 m. De nokhoogte is maximaal 4.50 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen, doch niet uit hetzelfde materiaal worden opgebouwd.

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.3.A. INPLANTING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De carports worden gezien als deel uitmakend van een hedendaagse verkaveling. Ze worden strak gedefinieerd zodat er geen wildgroei kan ontstaan.	Een carport is toegelaten aan één zijde van de woning. De carport kan ingeplant worden op de zijkavelgrens. De carport bevindt zich op min. 2.00 m achter de voorbouwlijn van de woning. Max. oppervlakte : 30 m ²

2.3.B. BOUWVOLUME

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De hoogte van de carports wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is maximaal 3.00 m.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Dit hoeft geen toelichting.	De dakvorm is vrij.

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de

Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	noodzakelijke toeritten en de terrassen (max. 80 m ²) toegelaten indien ze voldoen aan de geldende verordeningen.
---	---

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein is vrij vlak. Beperkte reliëfwijzigingen worden door de verkavelaar weggewerkt.	Het terrein is licht hellend. Enkel natuurlijke reliëfwijzigingen zijn toegelaten. De natuurlijke loop van het oppervlaktewater dient in alle omstandigheden gerespecteerd te worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Een zwembad is toegelaten in de tuinzone met een max. oppervlakte van 40 m ² .

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Op de rooilijn en tussen de voortuinstroken: siersteenmuurtjes en/of haagbeplanting van max 0.80 m hoogte. Op de resterende perceelsgrenzen, levende hagen en/of afsluitingen van max. 2.00 m hoogte.

C. AFLEVERING ATTEST VOORGESCHREVEN DOOR ARTIKEL 4.2.16, §2 VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

Op acht december tweeduizend en eenentwintig heeft het College van burgemeester en schepenen van de stad Tielt conform artikel 4.2.16, §2 van de Vlaamse Codex RO het attest afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd, of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gesteld.

Dit attest luidt letterlijk als volgt:

"Het College van burgemeester en schepenen van de stad Tielts verklaart in zitting van 8 december 2021 dat, gelet op de uitvoering van de werken (proces-verbaal van voorlopige oplevering goedgekeurd door het Schepencollege dd. 11/12/2019),

8700 Tielts, voldaan heeft aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning O/2018/180 (OMV_2018082661) van 21 februari 2019, met betrekking tot de loten gelegen langs de Ruiseleedsesteenweg, 8700 Tielts; kadastraal bekend: TIELT 2 AFD, sectie E, 0935 A TIELT 2 AFD, sectie E, 0938 R TIELT 2 AFD, sectie E, 1334 A.

Derhalve wordt toelating verleend tot het te koop stellen en het verkopen van de bouwpercelen, begrepen in de verkaveling."

Aldus is aan de voorwaarden om over te gaan tot het verlijden van de verkavelingsakte en tot de verkoop van de kavels, voldaan.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN.

a. Door vorige titels opgelegd.

De toekomstige kopers en eigenaars van een lot begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de verkavelaar, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

b. Bijzondere erfdienstbaarheden.

De verkavelaar behoudt zich het recht voor, op gelijk welke plaats in de verkaveling, in de private toegangswegen, opritten of tuinen de installaties en toestellen aan te brengen of te laten aanbrengen, welke nodig zijn voor de diensten van verlichting, telefoon, kabeltelevisie, elektriciteit, en, in het algemeen, voor alle mogelijke nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord.

Zo zullen zich overal in de verkaveling, in de private toegangswegen, opritten of tuinen eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas elektriciteit, telefoon en televisiedistributie enzovoorts, kunnen bevinden.

De kopers ontszeggen zich het recht jegens om het even wie hiervoor of hiernopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de installaties en leidingen, met vervoermiddelen en materiaal, daartoe nodig zullen ten alle tijde moeten gedoogd worden.

Gezien de bijzondere bestemming van gemelde nutsvoorzieningen en nutslokalen worden bovendien de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang ten voordele van de gevestigde toestellen en installaties toegestaan, namelijk:

- voor wat betreft de kabeldoorgangen.
- voor wat betreft de nodige metingen.

- voor wat betreft het personeel en materialen van de bevoegde technische diensten met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de leidingen, kabels, als op de installaties.

- voor wat betreft het trekken van licht, aan- en afvoer van lucht en het nemen van steun.

Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd ten eeuwigen en kosteloze titel.

E. VOORWAARDEN.

a. Algemene voorwaarden.

Alle bedingen en voorwaarden van onderhavige akte worden vastgesteld ten titel van erfdienstbaarheid ten laste en ten gunste van ieder lot van de verkaveling. Indien geoordeeld wordt dat één of ander der bedingen en voorwaarden van onderhavige akte geen erfdienstbaarheid inhoudt, dan zal dit beding of die voorwaarde van kracht blijven ten titel van persoonlijke verbintenis ten laste van de eigenaars van een lot, en hun recht-hebbenden.

De eigenaars van loten van deze verkaveling zullen onder elkaar moeten zorgen voor de toepassing van de bedingen, bepaling en inhoud van de onderhavige akte, zonder tussenkomst, verhaal of verantwoordelijkheid van de verkavelaar.

De kopers, rechthebbenden of hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de tegenwoordige eigenaars, die in voorgaande titels voorkomen en nog van toepassing zijn en niet gewijzigd door beslissingen van de bevoegde overheden.

Zij zullen eveneens de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen, die door de verkavelaar, bij deze, worden opgelegd.

De verplichtingen en verbodsbepalingen welke voortspruiten uit de hierna volgende bedingen, worden opgelegd aan de kopers, hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, uit welchen hoofde ook.

b. Bijzondere voorwaarden opgelegd door de verkavelaar.

Volgende voorschriften worden door de verkavelaar opgelegd aan de verkrijgers van een of meerdere loten uit de verkaveling. Zij moeten beschouwd worden als contractuele bedingen en voorwaarden welke dienen nageleefd te worden door alle verkrijgers van één of meerdere loten uit de verkaveling.

Ze maken integrerend deel uit van de verkoopsvoorwaarden en gelden, zoals de voorschriften van de openbare overheid, door het enkel feit van het verlijden der authentieke koopakte, zowel voor de eerste verwervers van de loten als voor hun erfgenamen, rechtsopvolgers in welke hoedanigheid ook, voor elke titularis van een zakelijk recht in de verkaveling; de verbintenissen worden geacht ondeelbaar te zijn.

Ze zullen uitgevoerd worden door de verwervers zonder dat dezen evenwel de tussenkomst kunnen eisen van de verkavelaar

tegen een eigenaar die één dezer lasten en voorwaarden niet zou naleven. Zij hebben eveneens geen verhaal tegen de verkavelaar in geval deze laatsten vrijstellingen of afwijkingen zouden toestaan, in bijzondere gevallen, van deze lasten en voorwaarden. In geen geval kunnen zij hen hun stilzitten of gedogen verwijten.

Ze vormen geen verworven rechten voor de kopers, welke zich niet zullen kunnen verzetten tegen eventuele afwijkingen die de verkavelaar hierop aan individuele kopers zou toestaan.

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik makend met hetgeen hiervoor, legt de verkavelaar volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk der bovenbeschreven loten:

1. De toekomstige eigenaars van loten begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zullen zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden, evenals degene welke het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke ordening zouden kunnen aanbelangen en welke betrekking zouden hebben op deze loten.

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

2. De toekomstige eigenaars zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

3. De toekomstige eigenaars van een lot zijn verder verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

De afsluitingen zullen geplaatst worden op de gemene scheidingslijn.

De toekomstige eigenaars zullen de verplichting hebben aan hun buur de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen te betalen.

De toekomstige eigenaars zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van opgerichte afsluitingen op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

De kopers zullen de helft van de waarde van de scheidingsafsluitingen mogen verhalen op de toekomstige verkrijgers, op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden worden volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verkavelaar.

4. De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de toekomstige eigenaars van de aan te sluiten loten. Dit geldt voor alle aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk

en eventuele andere aansluitingen zoals televisiedistributienetwerk, telefoonnetwerk of gasnetwerk en riolering.

5. De koper van een lot zal ertoe gehouden zijn, zonder enige vergoeding, te gedogen dat straatnaamborden en nummerplaten op zijn gebouwen of afsluitingen worden aangebracht.

6. Iedere koper zal het door hem aangekochte lot inzaaien met gras of bodembedekker en in goede staat onderhouden om onkruid en distels te vermijden.

7. Alle loten zullen toegang hebben tot de bestaande of ontworpen straten zoals deze op het verkavelingsplan voorkomen.

De wegegis-, uitrustings- en infrastructuurwerken opgelegd aan de verkavelaar in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zullen op initiatief en op kosten van de verkavelaar uitgevoerd worden.

Na de verwezenlijking van de hiervoor bedoelde werken, zullen alle andere of toekomstige wegegiswerken, verbeteringen, verbredingen, vernieuwingen, enzovoorts, die door het gemeentebestuur zouden beslist worden, verwezenlijkt worden ten uitsluitende laste van de kopers, zonder tussenkomst van de verkavelaar noch verhaal tegen hem.

Alle aansluitingen en alle andere, om het even welkdanige kosten of lasten die door de bevoegde overheid nog zouden kunnen opgelegd worden, zijn ten laste van de kopers.

Bij het bouwen van zijn woning zal de bouwheer verantwoordelijk zijn voor de schade welke zou kunnen aangebracht worden aan de infrastructuur, leidingen en wegegis door hemzelf, zijn aangestelden of aannemer, zonder verhaal op de verkavelaar.

Bijgevolg verbindt de koper zich, voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden, op de wegegis geen werken te laten uitvoeren zoals onder meer het vervaardigen van beton of mortel, het storten van zand, stenen of welkdanige andere materialen, op straf gehouden te zijn tot de nodige herstellingen op zijn kosten en risico's.

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

Indien de koper van een bouwperceel zou verzoeken om de verplaatsing van de nutsvoorzieningen, zijn alle eventuele kosten daarvan te zijnen laste.

De verkavelaar zal nooit en in geen enkel geval kunnen aangezocht worden voor eender welkdanige vertraging in de uitvoering van de wegegiswerken en de nutsvoorzieningen.

De verkavelaar kan echter geenszins aansprakelijk worden gesteld voor de niet of niet tijdige uitvoering van de voorgescreven werken indien deze te wijten zijn aan het in gebreke

blijven of de vertraging van de overheid of van de vergunninghoudende maatschappijen van gas, elektriciteit, televisiedistributie, waterleiding en telefoon.

8. Indien de kopers de grond, voortkomende van de door hen uitgevoerde uitgravingen en fundamenteen niet gebruiken op hun eigendom, zullen zij zelf op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van deze grond.

De verkrijgers van voormelde loten zullen geen grond, bouw-materieel, bouwmaterialen of afval op de straat of op de aanpa-lende loten mogen storten of plaatsen.

9. De verkavelaar verklaart de natuur van de grond en de ondergrond niet te kennen. De loten zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg voor de natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van de loten der ver-kaveling zien uitdrukkelijk af van elk verhaal tegenover de verkavelaars uit dien hoofde alsook voor de eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verkavelaar vrijgesteld is, van elke verantwoordelijkheid en vooral van deze die bedoeld worden door de artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek.

10. Ingeval van overtreding van een van de lasten of voor-waarden hierboven opgelegd door de verkavelaars zullen de ver-krijgers van de loten of hun rechtsopvolgers aan de verkavelaar een schadevergoeding moeten betalen gelijk aan vijf procent van de koopprijs van de grond, onverminderd elke andere schadever-goeding die zou kunnen gevorderd worden en zonder dat enige voorafgaande aanmaning of ingebrekestelling nodig is en onver-minderd het recht om de uitvoering in natura van de overeenge-komen lasten en voorwaarden te eisen, zoals afbraak van de in overtreding opgerichte gebouwen of inrichtingen.

F. VERKAVELINGSWIJZIGING.

De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zo voor zichzelf als voor haar eventuele indeplaatsgestelden, mits goedkeuring van de bevoegde overheden, alle wijzigingen en aan-vullingen aan de niet-verkochte percelen van de verkaveling aan te brengen welke zij nuttig of nodig mochten achten, en voor zover deze wijzigingen en aanvullingen het karakter van de ver-kaveling niet schaden. Dit beding zal door de toekomstige ver-krijgers van loten uit deze verkaveling uitdrukkelijk moeten aanvaard worden, zonder enig verhaal tegenover om het even wie.

Te dien einde zullen de verkrijgers van loten in hun titel van verkrijging onherroepelijk volmacht geven aan de verkavelaar of haar eventuele indeplaatsgestelden, met het oog op eventuele wijzigingen aan de voormelde verkaveling of aan de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, om het dossier samen te stel-len, de vereiste aanvragen bij de bevoegde overheden in te die-nen en alle akten en documenten in verband daarmee te onderte-kenen, daarin begrepen de wijzigende verkavelingsakten.

Voor het geval de daadwerkelijke medewerking van de eigenaars

voor deze handelingen toch mocht nodig blijken, zullen zij hier-toe, op het eerste verzoek van de initiatiefnemers, hun kosteloze en daadwerkelijke medewerking moeten verlenen, op straf van schadevergoeding.

G. KOSTEN - AFSCHRIFT.

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van ; exclusief BTW, per lot.

De verkavelaar verklaart aan iedere koper van een lot uit voorschreven verkaveling, een afschrift van onderhavige verkavelingakte te zullen bezorgen.

VOLMACHT

De comparanten verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

Met macht om ieder van hen afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

De verschillende loten van onderhavige verkaveling, samen met de op deze loten opgerichte of nog op te richten woningen, te verkopen, alsook een deelname in de kosten van het bouwrijp maken van de grond en het aanleggen van de infrastructuur op te leggen aan de kopers.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen. Alle akten inhoudende wijzigingen aan onderhavige verkavelingakte te ondertekenen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting

te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmelden van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

SLOTVERKLARINGEN

1. De comparanten verklaren handelingsbekwaam te zijn om deze rechtshandeling te stellen, niet gefailleerd te zijn, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en geen collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd, noch te hebben bekomen.

2. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van ambtshalve enige inschrijving te nemen tijdens het overschrijven van een uitgifte dezer.

3. Voor de uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun respectievelijke woonplaats of vennootschapszetel.

4. De instrumenterende notaris bevestigt op zicht van de identiteitskaarten van de verschijnende personen en op basis van uittreksels van het rijksregister dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van partijen zijn zoals hierboven geschreven, en dat de benaming, oprichting en

vertegenwoordiging van de vennootschap gelijkvormig is aan de meldingen in de officiële stukken hem vertoond.

5. Notariële Aktebank.

Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen erop gewezen heeft dat een digitaal afschrift van deze akte zal kunnen geraadpleegd worden via <http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> aan de hand van de elektronische identiteitskaart of de app ItsMe®.

6. Aldus werd deze verkavelingsakte opgemaakt, teneinde bij latere akten van overdracht er telkens melding van te maken en aan de verkrijgenden van loten de verplichting op te leggen de erin opgenomen voorschriften na te leven, en hen te dien einde afgifte te doen van een kopie dezer.

7. Recht op geschrift.

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE.

Na erkenning door partijen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht nopens de rechten, verplichtingen en lasten van de akte, hen onpartijdig raad gaf en de aandacht vestigde op mogelijke tegenstrijdige belangen en alle onevenwichtige bedingen, en hen heeft medegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te stellen of zich kunnen laten bijstaan door een raadsman en na hun bevestiging, alles uitdrukkelijk te aanvaarden zoals geformuleerd, opgemaakt en verleden te Tielt, ten kantore.

Na integrale lezing en toelichting van onderhavige akte, inclusief de bijlagen die gehecht zijn aan deze akte en er één geheel mee vormen om samen als authentieke akte te gelden, hebben de comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)