

## VERKAVELINGSAKTE

### HET JAAR TWEEDUIZEND NEGENTIEN OP ACHT OKTOBER

Voor Mij, **Bart CLUYSE**, notaris met standplaats te Pittem, zaakvoerder van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid genaamd 'Notaris Bart Cluyse', met zetel te Pittem, Tieltstraat 47, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent (afdeling Brugge) met ondernemingsnummer 0502.854.532.

Zijn verschenen:

#### **TITEL I: PARTIJEN**

**I.** De vennootschap [REDACTED] naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid blijktens akte verleden voor notaris Godelieve Monballyu te Pittem op 20 april 2004 en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 mei 2004 onder nummer 20040510-070728;

Waarvan de statuten diverse keren werden gewijzigd en onder meer met omzetting naar huidige rechtsvorm bij akte verleden voor notaris Bart Cluyse te Pittem op 14 juli 2016, en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 2016 onder nummer 20160822-117624;

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Sabine Destrooper te Ledegem op 20 december 2017, en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 januari 2018 onder nummer 20180123-017115;

Alhier vertegenwoordigt overeenkomstig haar statuten door twee (2) bestuurders, elk benoemd op voordracht van een verschillende categorie van aandeelhouders, samen optredend te weten:

- De heer [REDACTED], geboren te Beernem op 19 juni 1961, (identiteitskaart nummer 592-1004012-46, rijksregister nummer 61.06.19-297.68), wonende te 8755 Ruiselede, Tieltstraat 32 /B;

- De heer [REDACTED] geboren te Tielt op 14 mei 1965, (identiteitskaart nummer 592-6563940-31, rijksregister nummer 65.05.14-349.49), wonende te 8880 Ledegem, Kortrijkstraat 31;

Allen hiertoe benoemd blijktens beslissing van de algemene vergadering ingevolge voormelde akte wijziging statuten verleden voor notaris Bart Cluyse te Pittem op 14 juli 2016, en als voormeld

bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 2016 onder nummer 20160822-117624;

Voormelde bestuurders verklaren de procedure van artikel 523 Wetboek van Vennootschappen omtrent het tegenstrijdig belang gevolgd te hebben en gemachtigd zijn door de raad van bestuur van 9 september 2019 tot het stellen van de in onderhavige akte vastgestelde rechtshandelingen;

Hierna samen genoemd: **"de grondeigenaar"** en/of **"de verkavelaar"**.

## **II. De vennootschap**

[REDACTED]

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Bart Cluyse te Pittem op 6 juni 2019 en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 juni 2019 onder nummer 20190613-321006;

Alhier vertegenwoordigt overeenkomstig haar statuten door haar bestuurders te weten:

- De heer [REDACTED] voornoemd;
- De heer [REDACTED] voornoemd;

Beide hiertoe benoemd ingevolge voormelde oprichtingsakte verleden voor notaris Bart Cluyse te Pittem op 6 juni 2019 en bekendgemaakt als voormeld;

Voormelde bestuurders verklaren de procedure van artikel 5:76 Wetboek Vennootschappen en Verenigingen omtrent het tegenstrijdig belang gevolgd te hebben en gemachtigd zijn door de algemene vergadering van 9 september 2019 tot het stellen van de in onderhavige akte vastgestelde rechtshandelingen;

Hierna samen genoemd **"de bouwheer"** en/of **"eigenaar van de wegenis- en infrastructuurwerken"**.

De comparanten verklaren niet te zijn getroffen door een vorm van handelingsonbekwaamheid, een beschermingsmaatregel, een bewind of een beschikkingsbeperking en verklaren geen collectieve schuldenregeling, faillissement, gerechtelijk akkoord of procedure in het kader van de wet op de continuïteit van de onderneming te hebben aangevraagd of te hebben bekomen.

## **TITEL II: TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING**

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

een volledige voorlezing te hebben verkregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn. De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk aan het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig voor het verlijden van de akte hebben ontvangen en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en de volledige voorlezing van de akte dan ook niet eisen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen samen met de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

### **TITEL III: VERKAVELING**

De vennootschap 'Debrandere', voormelde eigenaar/verkavelaar, heeft mij, Notaris, verzocht een verkavelingsakte op te maken betreffende het hierna beschreven haar toebehorend onroerend goed, overeenkomstig de artikelen 4.2.16 paragraaf 1 en 5.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aangezien een kavel uit een vergunde verkaveling enkel kan verkocht worden of voor meer dan negen jaar verhuurd worden, of bezwaard worden met een recht van opstal of erfpacht, nadat de verkavelingsakte door de notaris is verleden, verzoeken de eigenaars ondergetekende notaris na voorlegging van de verkavelingsvergunning en de bijhorende stukken om de verkavelingsakte te verlijden betreffende het hierna beschreven goed:

#### **I. VOORWERP VAN DE VERKAVELING**

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

\* Beschrijving volgens eigendomstitel en recent kadastraal uittreksel:

#### **GEMEENTE LEDEGEM - EERSTE AFDELING (Ledegem)**

Een **perceel grond**, gelegen te 8880 Ledegem, aan en nabij de Sint-Eloois-Winkelstraat, ter plaatse gekend als 'Boonhoek', bekend op het kadaster onder Ledegem/eerste afdeling/Ledegem, sectie C, volgens titel gekend onder nummer 564/C en volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder nummer 36010-C-564C P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van **tweeënveertig are eenenveertig centiare (42a 41ca)**.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: drieëndertig euro (€ 33,00).

Voormelde kadastrale gegevens worden enkel ten titel van loutere inlichting verstrekt, zonder enige waarborg.

### **PLAN**

Voorschreven perceel is opgemeten als lot één (1) tot en met lot twaalf (12) met wegenis op het daartoe opgemaakt opmetingsplan van de landmeter-expert Anthony van Quickelberghe te Oostrozebeke, Gentstraat 35a, op 30 mei 2019. Voormeld metingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie onder refertenummer **36010-10411**.

Naar aanleiding van de prekadastratie werd voorbeschreven goed opgesplitst en werd aan elk van de afzonderlijke loten uit de verkaveling een nieuw apart perceelsidentificatienummer toegekend zoals hierna vermeld.

Dit grondplan – zal na door partijen en de notaris “ne varietur” te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet.

Partijen moeten zich schikken naar dit plan.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voormeld perceel grond hoort toe aan de vennootschap ‘Debrandere’ door de aankoop ervan jegens de vennootschap ‘Het Waterhuis’ te Oostkamp, ingevolge akte verleden voor notaris Sabine Destrooper te Ledegem met tussenkomst van notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op 5 oktober 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 2 november 2012, onder formaliteitnummer 65-T-02/11-2012-12482.

De vennootschap ‘Het Waterhuis’ was er eigenaar van door de aankoop ervan jegens de vennootschap ‘Bossu Invest’ te Roeselare (Rumbeke), ingevolge akte verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel met tussenkomst van notaris Sabine Destrooper te Ledegem op 7 september 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 24 september 2012, onder formaliteitnummer 65-T-24/09/2012-10874.

De vennootschap ‘Bossu Invest’ was er eigenaar van door de aankoop ervan jegens de consoorten Destrooper Anne, Jean, Paul en Sabine, na verzaking aan voorbehouden vruchtgebruik door de heer Joseph Destrooper en mevrouw Jacqueline Torrelle, hen voorbehouden ingevolge hierna vermelde akte schenking, ingevolge akte verleden voor notaris Christine Callens te Lendelede,

vervangende notaris Sabine Destrooper, wettelijk belet, op 1 oktober 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 18 oktober 2010, onder formaliteitsnummer 65-T-18/10/2010-11742.

De consoorten Destrooper Anne, Jean, Paul en Sabine waren er eigenaar van om het gekregen te hebben ten belope van de blote eigendom van hun ouders de heer Joseph Destrooper en mevrouw Jacqueline Torrelle, met voorbehoud van vruchtgebruik ten voordele van de schenkers, ingevolge akte houdende schenking verleden voor notaris Christine Callens te Lendelede op 9 december 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 21 december 2005, onder formaliteitsnummer 65-T-21/12/2005-15278.

De echtgenoten Joseph Destrooper – Jacqueline Torrelle waren er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar vanaf heden.

## **II. GEGEVENS BETREFFENDE HET TE VERKAVELN GOED**

### 1° Gebruik

De verkavelaar, eigenaar van voorbeschreven goed, verklaart hierbij dat voorbeschreven goed op heden vrij van huur, pacht of enig gebruik ten voordele van derden is, evenwel rekening houdend met het hierna bedongen recht van opstal ten voordele van de bouwheer toegestaan zoals hierna tevens in deze akte opgenomen.

### 2° Stedenbouwkundige basisgegevens

Aangezien de **gemeente Ledegem** waarin het onroerend goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 5.2.1, 5.2.3, 5.2.5 en 5.2.6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente Ledegem heeft een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening afgeleverd op **6 mei 2019**.

De gemeente Ledegem heeft eveneens een inlichtingenfiche betreffende voorschreven goed op zelfde datum afgeleverd.

De partijen erkennen voormeld stedenbouwkundig uittreksel evenals een kopie van voormelde inlichtingenfiche van de gemeente Ledegem ontvangen te hebben en erkennen kennis te hebben van alle erin opgenomen bepalingen, zoals hierna ook verder in de bepalingen van deze akte opgenomen.

## **III. VERKAVELING BESCHRIJVING VAN DE LOTEN GEVORMD UIT VOORBESCHREVEN GOED**

De verkavelaar verklaart dat betreffende het hoger beschreven onroerend goed een verkavelingsplan werd opgemaakt door de heer Frederik Tack, voor 'AIKO architecten & Ingenieurs' te 9990 Maldegem, Stationsplein 6 op 24 april 2017, en dat betreffende zelfde onroerend goed een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door

het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem op 5 maart 2018 (dossiernummer 36010/904368/V/238/1).

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze verkavelingsvergunning het hogerbeschreven onroerend goed te verdelen in **twaalf (12) afzonderlijke percelen, bestemd voor woningbouw en één (1) perceel bestemd voor wegenis**. De oppervlakte, opgegeven in het verkavelingsplan is slechts benaderend; voor de exacte oppervlakte wordt verwezen naar voormeld globaal metingsplan.

Beschrijving van de loten, allen deel van kadastraal perceel gelegen te Ledegem/1<sup>e</sup> afdeling/Ledegem, sectie C, nummer 36010-C-564C P0000:

**Lot één (1):** een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 4, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are negenendertig centiare (2a 39ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564X P0000**;

**Lot twee (2):** een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (gesloten bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 3, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **één are negentig centiare (1a 90ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564Y P0000**;

**Lot drie (3):** een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (gesloten bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 2, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are vier centiare (2a 4ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564Z P0000**;

**Lot vier (4):** een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 1, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are zestig centiare (2a 60ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564A2 P0000**;

**Lot vijf (5):** een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 5, met een oppervlakte

volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are vijfennegentig centiare (2a 95ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564B2 P0000**;

**Lot zes (6)**: een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (gesloten bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 6, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are drieënveertig centiare (2a 43ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564C2 P0000**;

**Lot zeven (7)**: een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (gesloten bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 7, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are zeventien centiare (2a 17ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564F2 P0000**;

**Lot acht (8)**: een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de nieuw aan te leggen weg Bloesemstraat met huisnummer 8, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are vierentwintig centiare (2a 24ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564D2 P0000**;

**Lot negen (9)**: een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de Sint-Eloois-Winkelstraat met huisnummer 43, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **drie are achtenzeventig centiare (3a 78ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564E2 P0000**;

**Lot tien (10)**: een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de Sint-Eloois-Winkelstraat met huisnummer 45, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **drie are tweeënzeventig centiare (3a 72ca)**.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564H2 P0000**;

**Lot elf (11)**: een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de Sint-Eloois-Winkelstraat met huisnummer 47, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **twee are achtenvijftig centiare**

**(2a 58ca).**

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564G2 P0000;**

**Lot twaalf (12):** een perceel BOUWGROND, bestemd voor woningbouw (halfopen bebouwing), gelegen aan de Sint-Eloois-Winkelstraat met huisnummer 49, met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **drie are twee centiare (3a 2ca).**

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: **36010-C-564K2 P0000;**

**Wegenis:** een perceel GROND, bestemd als wegenis en parkeerruimte over te dragen aan de gemeente Ledegem (openbaar domein), met een oppervlakte volgens voormeld globaal metingsplan van **negen are twee centiare (9a 2ca).**

#### **IV. VERKAVELINGSVERGUNNING EN BIJLAGEN**

De verkavelaar verklaart dat voormeld verkavelingsontwerp werd goedgekeurd en dienaangaande een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ledegem op 5 maart 2018 en dat deze verkaveling als referentie bij de diensten van de gemeente gekend is onder het nummer 36010-904368/V/238/1.

De verkavelingsvergunning bepaalt onder meer letterlijk hetgeen volgt:

*"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05 maart 2018 HET VOLGENDE:*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*1. Vooraleer tot de verkoop van de loten over te gaan of er te bouwen, dient de verkavelaar volledig op zijn kosten (overdracht van deze verplichtingen naar toekomstige kopers niet toegelaten) in te staan voor :*

*- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel op het openbaar domein vóór de woningen en aan te sluiten op de bestaande riolering met inbegrip van, voor zover niet aanwezig, de aanleg van de greppels langs de wegenis, de straatkolken, de onderzoeksschouwen en de aansluitputjes per woning (DWA-RWA).*

*- het aanpassen en/of het nieuw aanleggen van alle nutsleidingen op het openbaar domein zijnde het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet, het gasnet, de tv-distributie en de infrastructuur voor telecommunicatienet voor zover deze er nog niet aanwezig zijn, of de nodige financiële waarborgen hiervoor te stellen en het gemeentebestuur hiervan het bewijs te leveren via attesten door de*



*nutsmaatschappijen af te leveren dat hieraan is voldaan.*

*- de wegeniswerken dienen volledig uitgevoerd te zijn uiterlijk tegen de datum van bewoning van de eigenaar of huurder.*

*2. Voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en met de latere wijzigingen.*

*3. Het advies van de VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer ontvangen per mail op 18 december 2017 en welke hierboven vermeld is, strikt op te volgen.*

*4. Eén van de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing d.d. 8 februari 2018 betreffende het goedkeuren van het wegentracé is dat de rijweg tussen lot 10 en lot 11 minstens 5,50 m moet bedragen in plaats van de voorgestelde 4,50 m. Deze voorwaarde heeft een impact op lot 11. De breedte van de bouwzone moet verminderd worden van 9,50 m tot 8,50 m. De breedte van het lot 11 wordt 12,50 m (breedste punt) i.p.v. de voorgestelde 13,50 m (breedste punt). De breedte van het voetpad blijft gelijk.*

*5. Tussen het plan en de voorschriften zijn een aantal contradicties en in de voorschriften zijn een aantal onduidelijkheden:*

*- met betrekking tot 2.1.B. Inplanting: de voorschriften zeggen dat bij halfopen bebouwing, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3,00 m moet bedragen, terwijl de bouwzone van lot 10 en lot 11 plaatselijk tot op 2,00 m van de perceelsgrens wordt getekend. Aan de voorschriften zal toegevoegd worden: ... 'tenzij een kleinere afstand aangeduid op het verkavelingsplan'.*

*- met betrekking tot 2.1.C. Bouwvolume: het plan toont een bouwzone met een bouwdiepte van 11,50 m voor de loten 1 tot en met 8 terwijl de voorschriften 12,00 m toelaten. Het voorschrift zal aangepast worden naar 11,50 m bouwdiepte voor de loten 1 tot en met 8.*

*- met betrekking tot 2.1.C. Bouwvolume: bij vloerpeil staat: max. 0,3 meter boven straatniveau. Het is niet volledig duidelijk wat dit juist betekent. Wordt hier de nieuwe of de reeds aanwezige straat bedoeld? Het voorschrift dient aangepast te worden als volgt: maximaal 0,3 meter boven het peil van de as van de aangrenzende weg en dit gemeten ter hoogte van de voordeur.*

*- met betrekking tot 3.1. Reliëfwijzigingen: Er staat 'Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan'. Dit heeft als gevolg dat geen enkele sleuf, wadi of vijver kan gegraven worden. Het voorschrift wordt geschrapt. Reliëfwijzigingen, die niet voorkomen in het vrijstellingsbesluit, zijn steeds vergunningsplichtig en kunnen,*

*indien nodig, worden geweigerd. In de verkavelingsaanvraag wordt enkel het huidige peil opgegeven. Dit peil dient bijgevolg maximaal aangehouden te worden, zoniet dient het gewijzigde peil aangevraagd te worden. Er kan dus geen niveauverschil worden gecreëerd tussen de tuinen van de nieuwe loten en de naastliggende percelen en de nieuwe tuinen onderling.*

*- de verkavelaar bezorgt de gemeente, binnen de maand na afgifte van de verkavelingsvergunning, een aangepast plan en voorschriften die tegemoet komen aan de opgesomde noodzakelijke aanpassingen.*

*6. Het advies van Infracx, ref. D/0000269287 d.d. 7 februari 2018, en in bijlage gehecht aan de verkavelingsvergunning, dient steeds gevolgd te worden. Het plaatsen van een eventuele cabine wordt niet mee opgenomen binnen huidige aanvraag. Indien dit nodig zou blijken dan moet de cabine op een kwalitatieve manier worden geïntegreerd in het project en dit in samenspraak met de vergunningverlenende overheid.*

*7. De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet dienen strikt nageleefd te worden:*

*- het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2941> en het naleven van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moeten als voorwaarden worden opgenomen in de verkavelingsvergunning voor de geplande werken.*

*- indien de voor vergunning aangevraagde ingreep in de bodem afwijkt van de ingreep omschreven in de bekrachtigde archeologienota, geldt de procedure overeenkomstig art. 5.4.16 tot en met art. 5.4.21. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Die houdt in dat een bekrachtigde nota bekomen moet worden, en dat het daarin voorgestelde programma van maatregelen nageleefd moet worden. Deze bepaling wordt dan eveneens als voorwaarde opgenomen in de vergunning.*

*- het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem kon niet of kon niet volledig worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. De vergunningverlener dient daarom het bekomen van een bekrachtigde nota en het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in die nota als voorwaarden op te nemen in de verkavelingsvergunning voor de geplande werken.*

*8. De verkaveling mag niet in fasen uitgevoerd worden.*

*9. Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen*

van een verkoopbaarheidsattest, opgemaakt door het gemeentebestuur.

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn."*

De verkavelaar verklaart dat binnen de daarvoor voorziene termijn door de daarvoor gemachtigde ambtenaar geen schorsing of beroep tegen gemelde vergunning werd betekend zodat deze vergunning definitief is geworden.

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "ne varietur" te zijn getekend door de verkavelaar en de ondergetekende notaris:

**a.** een voor eensluidend verklaard afschrift van de **verkavelingsvergunning** verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem op 5 maart 2018;

**b.** een voor eensluidend verklaard afschrift van het **verkavelingsplan** omvattend de verkaveling in 12 loten en 1 lot voor wegenis, opgemaakt door de heer Frederik Tack, voor 'AIKO architecten & Ingenieurs' te 9990 Maldegem, Stationsplein 6 op 24 april 2017 en gewijzigd in functie van de verkavelingsvergunning op 3 april 2018, welk plan bij zelfde vergunning is gevoegd en werd goedgekeurd onder de voorwaarden van de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem in de zitting van 5 maart 2018;

**c.** de **stedenbouwkundige voorschriften** bij de aanvraag voor de verkavelingsvergunning gevoegd en goedgekeurd onder de voorwaarden van de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem in de zitting van 5 maart 2018;

**d.** het **attest** afgeleverd op 9 september 2019 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem in toepassing van artikel 4.2.16. §1 VCRO, waaruit blijkt dat door de verkavelaar werd voldaan aan alle in de verkavelingsvergunning opgelegde lasten en voorwaarden.

Enkel voormelde bijlagen sub a. en b. zullen samen met onderhavige verkavelingsakte worden overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

#### **V. VERKOOPBAARHEIDSATTEST**

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ledegem, heeft overeenkomstig artikel 4.2.16.§2 van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening, op 9 september 2019, aan de instrumenterende notaris een attest bezorgd waaruit blijkt dat alle in voormelde verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest bepaalt hetgeen volgt:

*“Afleveren van een verkoopbaarheidsattest voor het verkavelen van een perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 – 49*

*Bevoegdheid*

*» Decreet Lokaal Bestuur.*

*Juridische grond*

*» Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16.*

*Verwijzingsgronden*

*» Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 maart 2018 betreffende afgifte verkavelingsvergunning aan N.V. Debrandere, Kasteelstraat 32, 8755 te Ruiselede, voor het verkavelen van perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 - 49.*

*Feiten, context en Argumentatie*

*» De opgelegde voorwaarden en lasten voor deze verkaveling werden uitgevoerd.  
» Alle dossierkosten en de kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen werden door de verkavelaar betaald.  
» Er is geen bezwaar tegen de verkoop van de percelen van de verkaveling.*

*Besluit*

*Het college van burgemeester en schepenen beslist:  
Artikel 1  
Een verkoopbaarheidsattest wordt afgeleverd.  
Artikel 2  
Vervreemding van de loten is toegestaan.*

Artikel 3

*De dossierbeheerder bezorgt de beslissing aan:*

*» dienst grondgebiedszaken: 1;*

*» notaris Bart Cluyse: 1.”*

Hieruit blijkt dat de verkavelaars de machtiging krijgen om alle kavels van de verkaveling te koop te stellen en te verkopen. Voormeld attest wordt bij deze akte gevoegd.

**VI: BEDONGEN VOORWAARDEN EN LASTEN VAN DE VERKAVELING**

**I. Algemene voorwaarden**

**1. Voorschriften opgelegd door de openbare overheden.**

De toekomstige eigenaars van voormelde kavels zullen alle stedenbouwkundige voorschriften, verplichtingen, lasten en voorwaarden door de openbare overheden uitgevaardigd, die verband houden met de kavel die op hen betrekking heeft, stipt dienen na te leven en voor hun rekening nemen, ter volledige ontlasting van de verkavelaar.

Deze voorschriften moeten door de verkrijgers van een kavel en hun opvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de eigenaars of van hun opvolgers, en zonder verhaal tegen hen.

**2. Stedenbouwkundige voorschriften.**

Aangepaste voorschriften aangepast aan de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning V238/1 de dato 5 maart 2018 en horend bij plan de dato 3 april 2018:

**"STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**

**1. VOORSCHRIFTNE BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezins-</i>	<i>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</i>

<p>woningen 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.</p>	
--	--

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie vrij beroep, detailhandel, horeca, dienstverlening en ambacht, met uitzondering van dancings, service- en tankstations, 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 maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte.</p>

#### 1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>De niet bebouwde delen van het perceel worden ingericht als private tuin.</p>

### 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

#### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

##### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwing, waarbij in de inbreidingszone (loten 1-8) de garages met enkel een</p>	<p>Halfopen bebouwing, in het inbreidingsgebied (loten 1-8) halfopen of (deels) aaneengesloten.</p>

<i>gelijkvloerse verdieping, aan elkaar gebouwd worden, zodat er geen lange aaneengesloten rij woningen komt, maar eerder 2 kleine blokken per kant.</i>	
--	--

**2.1.B. INPLANTING**

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Voorbouwlijn valt minstens voor 50% samen met de rooilijn. De woningen worden bewust tegen de straat gebouwd, gezien er al een groot middenplein aanwezig is in het inbreidingsgebied, en gezien de woningen in de Sint Elooïswinkelstraat ook tegen de straat ingeplant staan.</i>	<i>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De voorbouwlijn van de woningen valt voor minstens 50% samen met de rooilijn. Indien halfopen, blijft de afstand tot de zijkavelgrens minimaal 3 meter, tenzij een kleinere afstand aangeduid is op het verkavelingsplan.</i>

**2.1.C. BOUWVOLUME**

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Het bouwvolume van de woningen dient in overeenstemming te zijn met het GRUP centrum Noord, en in verhouding met de oppervlakten van de percelen.</i>	<i>BOUWDIEPTE maximaal 11.50 meter voor de loten 1-8 maximaal 15 meter gelijkvloers/14 meter verdieping langs Sint-Elooïswinkelstraat (loten 9-12) GABARIT maximaal 2 volle bouwlagen VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven het peil van de as van aangrenzende weg, gemeten ter hoogte van de voordeur.</i>

**2.1.D.**

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door</i>	<i>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume</i>

<i>materiaalgebruik onderstreept worden.</i>	
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJBEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De tuinzone kan gebruikt worden om een bijgebouw, losstaand van de woning, te bouwen, waarin garage/bergplaats/... kunnen ondergebracht worden. De inplanting is vrij. De constructies kunnen eventueel tegen de perceelsgrens gebouwd worden.</i>	<i>De tuinzone kan voor maximaal 50 m<sup>2</sup> bebouwd worden met een bijgebouw, met een functie aansluitend bij het hoofdgebouw (berging, garage, tuinhuisje,...).</i>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, in overeenstemming met het GRUP.</i>	<i>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter de nokhoogte ts maximaal 5 meter;</i>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</i>	<i>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</i>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. AFSLUITINGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te</i>	<i>AARD Tot 5 meter achter de woning mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een</i>



<p>garanderen.</p>	<p><i>architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de rest van de perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</i>  <b>AFMETINGEN</b>  <i>Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.</i></p>
--------------------	---

**II. Bijzondere voorwaarden**

\* Vorige titel

De verkavelaar verklaart dat het hiervoor beschreven goed niet bezwaard is met bijzondere voorwaarden en/of lasten of met erfdienstbaarheden en/of gedoogzaamheden, behoudens hetgeen in de eigendomstitel betreffende voorbeschreven goed opgenomen, met name in de akte verkoop verleden voor notaris Sabine Destrooper te Ledegem en notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op 5 oktober 2012 waarin letterlijk het volgende werd bepaald:

**"BIJZONDERE VOORWAARDEN**

*- De partijen zijn overeengekomen dat de verkoopster in deze, bvba Het Waterhuis, en bij uitbreiding de Heer Franky Vanhee persoonlijk of één van zijn vennootschappen, gedurende een termijn van twintig jaar te rekenen vanaf heden er zich van dient te weerhouden om op het grondgebied van Ledegem winkelprojecten uit te bouwen, behoudens uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de koopster in deze.*

*- De verkoopster overhandigt het dossier van de stedenbouwkundige vergunning voor een supermarkt aan de koopster."*

\* Verkavelingsvoorwaarden

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik uitmakend met wat voorafgaat, legt de verkavelaar ook nog volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk van hoger vermelde loten:

1. De kopers van voormelde loten en hun rechtsopvolgers zullen zich moeten gedragen naar alle wetten en decreten, naar alle Koninklijke, Ministeriële, Provinciale en Gemeentelijke Besluiten en naar de algemene en bijzondere voorschriften van de reglementen van stedenbouw, welke op de voorschreven onroerende goederen kunnen betrekking hebben, alsook naar de inhoud van onderhavige akte en zijn bijlage(n) waaronder de stedenbouwkundige voorschriften en de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning. Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle opgelegde stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen ter volledige ontlasting van de verkavelaar en

zonder verhaal tegen haar.

2. De verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taks reglementen en dergelijke, die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

3. De kopers zullen moeten gedogen dat de afgevaardigden en werknemers van de verschillende distributiebedrijven toegang hebben op hun aangekochte grond voor het leggen, nazicht en onderhoud van leidingen, tellers en kasten.

4. De private aansluitingen op het rioleringsnetwerk en de daaraan verbonden kosten, blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen.

5. De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling en de daaraan verbonden kosten, blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en eventuele andere aansluitingen zoals televisiedistributienetwerk, telefoonnetwerk of gasnetwerk.

Ingeval de kopers op de door hen aangekochte percelen bouwgrond een woning oprichten, dan zullen de eventuele terugbetalingen door de verschillende nutsvoorzieningsmaatschappijen integraal verworven worden door de verkavelaar.

6. De kopers van een perceel bouwgrond zijn verder verplicht hun perceel af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun buren de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen te betalen.

De kopers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

De kopers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en/of afsluitingen enkel mogen eisen van de verkavelaar zo deze laatste daarvan gebruik zou maken.

De kopers zullen ook deze waarde 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.

7. De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in bovenbedoelde verkaveling zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen, alle in deze akte bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan de nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen. Deze nieuwe rechtverkrijgenden en de erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle

rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

8. Er wordt aangemerkt dat er zich in en op de grond, voorwerp dezer, op privaat domein, eventueel ondergrondse leidingen en bovengrondse installaties, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisie-distributienet, enzovoort, zouden kunnen bevinden. Deze dienen dan beschouwd te worden als eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid ten voordele van alle loten van de verkaveling. Aan de kopers zal het recht ontzegd worden jegens om het even wie hiervoor of hieromtrent enige schadevergoeding te eisen of eis tot schadevergoeding in te dienen. De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materialen daartoe nodig, zullen te allen tijde moeten gedoogd worden.

9. Eventuele kosten voor het verplaatsen of verwijderen van bestaande elektriciteits- en/of openbare verlichtingspalen, verdeelkasten en andere technische voorzieningen zullen worden aangerekend aan de koper van een perceel, waarvoor een dergelijke voorziening zich bevindt en op wiens vraag de verplaatsing of verwijdering dient te gebeuren. Hetzelfde geldt voor nieuw aangeplante en bestaande bomen op de berm zoals deze worden voorzien.

10. De aanduidingen der maten van breedte, diepte en Oppervlakte van de kavels voorkomend op het verkavelingsplan zijn slechts benaderend en grafisch vastgesteld, zonder enige waarborg vanwege de verkavelaar. De juiste maten zullen blijken na de opmeting van de percelen.

Bij iedere verkoopakte zal een opmetingsplan overhandigd worden aan de kopers. De nauwkeurige en definitieve oppervlakte van de loten zal vastgesteld worden in een opmetingsplan, dat op kosten van de respectievelijke kopers zal worden opgemaakt. De eventuele verschillen tussen de grafische en de nauwkeurige opmeting zullen niet als een wijziging van de verkaveling aangezien worden en geen aanleiding geven tot aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot een akte van wijziging van de verkaveling.

Evenmin kan de inplanting van een elektriciteitscabine of andere nutsvoorzieningen als een verkavelingswijziging beschouwd worden.

11. De aanleg van de voetpaden, alsook de het binnenplein met publiek groen en 9 parkeerplaatsen zoals aangeduid op het verkavelingsplan van 27 maart 2017, zal gebeuren door de verkavelaar, conform de bepalingen in de verkavelingsvergunning.

12. De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, om

voor zichzelf als voor haar eventuele indeplaatsgestelden, mits goedkeuring van de bevoegde overheden, alle wijzigingen en aanvullingen 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 verkaveling niet schaden. Dit beding zal door de toekomstige verkrijgers van bouwgronden uit deze verkaveling uitdrukkelijk moeten aanvaard worden, zonder enig verhaal tegenover om het even wie.

Te dien einde zullen de verkrijgers van bouwgronden 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 stellen, de vereiste aanvragen bij de bevoegde overheden in te dienen en alle akten en documenten in verband daarmee te ondertekenen, daarin begrepen de wijzigende verkavelingsakten.

Voor het geval de daadwerkelijke medewerking van de eigenaars voor deze handelingen toch mocht nodig blijken, zullen zij hiertoe, op het eerste verzoek van de initiatiefnemers, hun kosteloze en daadwerkelijke medewerking moeten verlenen, op straf van schadevergoeding.

13. De verkavelaars verklaren de natuur van de grond en de ondergrond niet te kennen. De percelen bouwgrond zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg voor de natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zien uitdrukkelijk af van elk verhaal tegenover de verkavelaars uit dien hoofde alsook voor de eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verkavelaars vrijgesteld zijn, van elke verantwoordelijkheid en vooral van deze die bedoeld worden door de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

14. Bij het bouwen van hun woning, zullen de eigenaars verantwoordelijk zijn voor de schade die zou kunnen aangebracht worden door hen, hun aangestelden of aannemer aan de bestaande wegenis. Bijgevolg verbieden zij zich zo voor zichzelf als voor hun rechthebbenden op de wegenis werken te laten uitvoeren zoals onder meer het vervaardigen van cementmortel, het storten van zand, stenen of andere materialen op straf gehouden te zijn tot de uitvoering van de nodige herstellingen op hun kosten en risico's.

15. De kopers moeten hun ongebouwd perceel zuiver en onkruidvrij houden. Inzake dit onderhoud dienen zij ten minste 2 maal per jaar (in het voorjaar en in het najaar) in te staan voor het maaien van hun perceel.

Het is toegelaten tuinafval te stapelen (bijvoorbeeld in de vorm

van een composthoop of -vat), doch slecht voor zover deze worden ingericht aan de achterzijde van ieder lot en op een plaats en wijze die zo weinig mogelijk hinder zal veroorzaken voor de overige percelen uit de verkaveling.

16. Bomen en beplanting mogen maar geplant en behouden blijven mits eerbiediging van de wettelijke afstand tegenover de aanpalende percelen en in ieder geval tussen de gebouwen mogen zij niet hoger reiken dan drie meter, ten einde aan de aanpalende percelen geen zon of licht te ontnemen, behoudens de bestaande toestand of toestemming van de bevoegde overheid.

17. Het is de kopers van een kavel uit deze verkaveling en hun rechtsverkrijgers verboden antennes of schotelantennes van welke aard ook op de door hen verkregen kavels te plaatsen, welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

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

Deze overtollige grond mag niet worden afgezet op de naburige loten noch op de straat, op straffe van een boete zonder nadeel van elke andere schadevergoeding in verband met door de verkavelaar mogelijke geleden schade.

Hetzelfde geldt voor alle afval.

### **VIII: MELDING OVERDRACHTEN / VERVAL VERKAVELINGSVERGUNNING**

De verkavelaar wordt er door de instrumenterende notaris op gewezen dat hij er toe zal gehouden zijn de door de instrumenterende ambtenaar of door de ontvanger van registratie gewaarmerkte uittreksels van elke akte van verkoop, schenking, verhuring voor meer dan negen jaar en verlenging van erfpacht of opstalrecht in verband met een kavel of lot bouwgrond uit deze verkaveling voor het verstrijken van de vervaldatum van voormelde verkavelingsvergunning te bezorgen aan het bevoegde college van burgemeester en schepenen.

#### **TITEL IV: RECHT VAN OPSTAL**

##### **I. TOELATING TOT BOUWEN**

De grondeigenaar, de vennootschap Debrandere, voornoemd, kent bij onderhavige akte het recht van opstal toe, in voorkomend geval onder de ontbindende voorwaarde van faillissement van de opstalhouder, aan de besloten vennootschap "Sweet Home", hiervoor vermeld, die bij deze aanvaardt, om op voorbeschreven percelen **twaalf (12) woningen** op te richten.

Alle gebouwen, beplantingen en afsluitingen welke op

voorschreven percelen zullen opgericht worden, zullen uitgevoerd worden op kosten en voor rekening van voormelde vennootschap "Sweet Home" en bijgevolg voor de duur van het opstalrecht of tot aan de geplande gezamenlijke verkoop van grond en constructies aan de opstalhouder toebehoren.

## **II. ALGEMENE VOORWAARDEN**

1. Dit recht van opstal is ingegaan op **1 juni 2019** en is toegekend voor de duur van de promotie-operatie, dit is tot de bouwwerken van de respectievelijke privatieve en de overeenstemmende grondaandelen in eenzelfde hand zijn verenigd, doch rekening houdend met de wettelijke maximumtermijn.

2. Het opstalrecht wordt kosteloos toegestaan.

3. Voormeld recht van opstal wordt toegekend en aanvaardt op het hierboven beschreven onroerend goed, met alle voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende- en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, welke er zouden kunnen aankleven, vrij aan de opstalhouder zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles op zijn kosten en gevaar en zonder verhaal tegen of aansprakelijkheid van de opstalgever.

4. Gedurende de volledige duur van het contract moet de opstalhouder, de door hem op te richten gebouwen verzekerd houden tegen brandgevaar en andere risico's of in een verzekering algemene aansprakelijkheid bouw voorzien.

5. De verantwoordelijkheid jegens derden voor de oprichting van het nieuw gebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer/opstalhouder die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de grondeigenaar, dit zowel op grond van een eventuele foutaansprakelijkheid als de aansprakelijkheid op grond van artikel 544 Burgerlijk Wetboek als gelijk elke andere rechtsgrond.

6. Alle belastingen en in het algemeen welke taksen ook die het voormeld goed bezwaren zijn ten laste van de opstalhouder en dit te rekenen vanaf heden.

7. De opstalhouder moet de goederen in goede staat onderhouden en op zijn kosten alle grove en kleine herstellingen van alle aard verrichten, zonder tussenkomst van de opstalgever.

8. Het is de bedoeling van de partijen om de constructie en het desbetreffende perceel grond gezamenlijk te verkopen. Door de aankoop van de constructie en het desbetreffende perceel grond door de koper, wordt het recht van opstal op dat ogenblik uitgedoofd door vermenging voor wat de verkochte kavel betreft.

De verkoop van de constructie en de grond wordt voor elke

koper in één akte opgenomen. De grondeigenaar treedt in die akte uitsluitend op voor de verkoop van de grond. Hem treft geen aansprakelijkheid met betrekking tot de verkoop van de constructies. De aansprakelijkheid met betrekking tot de gebouwen rust bij de bouwheer.

9. De grondeigenaar verbindt er zich toe zijn grondaandelen te verkopen op schriftelijk verzoek van de bouwheer aan een derde, tegelijkertijd met de vervreemding door de bouwheer van de opgerichte of op te richten constructie.

Na dergelijk schriftelijk verzoek is de grondeigenaar ertoe gehouden de authentieke akte van verkoop te verlijden op het tijdstip bepaald door de instrumenterende notaris op verzoek van de bouwheer en uiterlijk binnen de vier maanden na voormeld verzoek.

10. In geval van faillissement van de opstalhouder is deze overeenkomst wat betreft het hierbij toegekende recht van opstal van rechtswege ontbonden, onverminderd het recht van de opstalgever om de ontbinding van de overeenkomst te vorderen in geval van niet-nakoming van de verplichtingen door de opstalhouder. In geval van dergelijke ontbinding, wordt de opstalgever van rechtswege eigenaar van de opstallen en zullen de door de opstalhouder uitgevoerde betalingen en werken in het kader van deze overeenkomst worden beschouwd als een niet-herleidbare schadevergoeding ten gunste van de opstalgever. In dergelijk geval zal door de opstalgever geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de opstalhouder.

## **TITEL V: GEZAMENLIJKE BEPALINGEN**

### **I. BODEMDECREET**

**1.** De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

1a) De verkavelaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

1b) Naar aanleiding van deze verkaveling werd door ondergetekende notaris aan het gemeentebestuur van de gemeente Ledegem, gevraagd of de grond van voorschreven goed "risicogrond" is. Daarop heeft gezegd gemeentebestuur op **6 mei 2019** ontkennend geantwoord.

2) De verkavelaar verklaart voor het sluiten van enige overeenkomst betreffende onderhavige akte het bodemattest betreffende voorschreven goed aan partijen te hebben voorgelegd, welke bodemattest werd afgeleverd door de **OVAM** op **10 april 2019**

in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.  
De inhoud van het bodemattest luidt als volgt:

**"1 KADASTRALE GEGEVENS**

...  
nummer : 0564/00C000

Verder 'deze grond' genoemd

**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het gronden informatieregister.

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

**2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen tle 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, 10.04.2019"

De grondeigenaar verklaart met betrekking tot voormelde percelen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een verkrijger van een lot of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend onderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkavelaar te goeder trouw afgelegd werd, zal de verkrijger van een lot de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen; de grondeigenaar, noch de promotor zal hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

2. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van niet-risicogronden werden toegepast. De notaris heeft



de partijen erop gewezen dat het voormelde geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dit niet verhindert dat de regels inzake het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## **II. RUIMTELIJKE ORDENING**

Aangezien de gemeente Ledegem waarin het onroerend goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 5.2.1, 5.2.3, 5.2.5 en 5.2.6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente Ledegem heeft een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening afgeleverd op **6 mei 2019**.

De gemeente Ledegem heeft op dezelfde datum eveneens een inlichtingenfiche betreffende voorschreven goed afgeleverd.

De partijen erkennen voormeld stedenbouwkundig uittreksel evenals een kopie van voormelde inlichtingenfiche van de gemeente Ledegem ontvangen te hebben en erkennen kennis te hebben van alle erin opgenomen bepalingen.

Op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Ledegem, de informatie en verklaringen van de verkavelaars en op basis van een recente hypotheekstaat bevestigt de minuuthoudende notaris bij toepassing van artikel 5.2.1 en artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voorbeschreven onroerend goed gelegen is in:

\* gewestplan 'Roeselare-Tielt' de dato 17 december 1979 met als bestemming: **woongebieden**;

\* gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrum Noord' de dato 17 maart 2011;

\* provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen – Midden West-Vlaanderen' de dato 22 juni 2017;

\* verkavelingsplan 'V/238/1 – Debrandere' de dato 5 maart 2018;

2° dat met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed voor zover bekend volgens het vergunningenregister volgende stedenbouwkundige vergunning(en) en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

\* bouwvergunning:

- dossiernummer: 36010/903956/B/2012/27

- aanvrager: Het Waterhuis

- datum beslissing gemeente: 30/07/2012

Deze vergunning werd volgens verklaring van de verkavelaar

nooit uitgevoerd.

\* omgevingsvergunning:

- dossier: PMV\_2018123225
- gemeentelijk dossiernummer: O/2018/107/EA
- onderwerp: bouwen van 8 woningen
- datum beslissing: 01/04/2019

3° dat voor het hiervoor beschreven onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht of een beslissing werd gewezen overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4° dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht 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 er betreffende voorschreven goed een verkavelingsvergunning voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing (gedeeltelijk aansluitend op de bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis) werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ledegem op 5 maart 2018, gekend onder gemeentelijk dossiernummer 36010/904368/V/238/1.

Er werden geen wijzigingen aangebracht aan de verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond.

6° dat er nog geen krachtens artikel 4.2.12, § 2, 2° voor overdracht verplicht as-builtattest is uitgereikt noch gevalideerd vermits de wettelijke bepalingen daaromtrent op heden nog niet inwerking zijn getreden.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voormelde verklaringen van de notaris worden bevestigd door de verkavelaars die daarenboven verklaren dat zij geen vergunningsplichtige werken hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan voorschreven onroerend goed zonder daartoe voorafgaandelijk de vereiste vergunningen te hebben verkregen en dat zij met betrekking tot het voorschreven onroerend goed geen kennis hebben van enige bouwovertreding of van onwettige constructies die dateren van vóór zij eigenaar waren.

Uit voormelde inlichtingenfiche en het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister is, naast diverse verordeningen, onder meer gebleken hetgeen volgt:

*"Het onroerend goed is gelegen in:*

*\* een woonvernieuwingsgebied SINT ELOOIS – TER HULST;*

*\* een woningbouwgebied SINT ELOOIS – TER HULST;*

*Het onroerend goed is opgenomen in:*

*\* het gemeentelijk register van onbebouwde percelen;*

*Op het onroerend goed zijn gemeentebelastingen van toepassing"*

De partijen erkennen door ondergetekende notaris te zijn ingelicht over de inhoud en draagwijdte van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan partijen erkennen er een kopie van te hebben ontvangen.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De minuuthoudende notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht. Meer informatie op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be) of op [www.ruimtelijkordening.be](http://www.ruimtelijkordening.be).

De notaris heeft partijen er ter inlichting op gewezen dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting mag worden opgericht en behoudens de door de wet opgesomde uitzonderingen geen bij artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalde handeling, werken of wijziging mag worden uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met een bekomen stedenbouwkundige vergunning, hetzij na verval, vernietiging, schorsing of het verstrijken van de vergunning.

### **III. WATERPARAGRAAF**

1. Ingevolge opzoeken gedaan op 16 september 2019, verklaart de minuuthoudende notaris in navolging van artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde loten bouwgrond niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

Ingevolge zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris in navolging van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat de hierboven vermelde loten bouwgrond:

- niet gelegen zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een

overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;

2. De grondeigenaar verklaart dat voormelde loten bij haar weten nog nooit zijn overstroomd.

#### **IV. ONROEREND ERFGOED / BESCHERMD ONROEREND GOED / ONTEIGENING**

De verkavelaar verklaart uitdrukkelijk geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven eigendom als monument, archeologisch waardevol patrimonium, stads- of dorpsgezicht, of als landschap.

De verkavelaar verklaart dat het voorschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart omtrent een voornemen tot bescherming 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.

De verkavelaar verklaart dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een beslissing tot of van enige kennisgeving van onteigening.

#### **V. BOS EN NATUUR**

De verkavelaar verklaart dat voorbeschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een erkend Vlaams natuurreservaat of onder toepassing valt van artikel 37 van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en natuurlijk milieu.

De verkavelaar verklaart dat het hier niet gaat om een bos in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

#### **TITEL VI: VERKLARINGEN**

##### **a) Ontslag ambtshalve inschrijving**

De algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

##### **b) Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonplaats op hun hierboven vermelde woonplaats.

#### **TITEL VII: BEPALINGEN IN DE VERKOOPAKTEN**

De akten waarbij de verkavelaar voormelde percelen zal verkopen, zullen volgende bepaling bevatten: *"De verkoper behoudt*

*zich het recht voor, mits voorafgaandelijke instemming van de bevoegde besturen, aan het verkavelingsplan alle wijzigingen te laten aanbrengen, welke hij nuttig zal oordelen. De koper verklaart uitdrukkelijk deze bepaling te aanvaarden zonder enig verhaal tegenover de verkoper. Met het oog op deze eventuele wijzigingen aan het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften, verklaart de koper hierbij onherroepelijk volmacht te geven aan de verkoper, om alle aanvragen bij de bestuurlijke overheden te tekenen en in te dienen in verband met deze eventuele wijzigingen en om de bijkomende verkavelingsakte, voorgeschreven door artikel 5.2.3 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening., hebbende tot voorwerp de wijziging in de verkaveling of in de lasten van de verkaveling, door een notaris te laten opstellen en ondertekenen. Deze volmacht wordt slechts gegeven voor wijzigingen die geen betrekking zullen hebben op het bij deze verkochte goed."*

#### **TITEL VIII: KOSTEN**

Als bijdrage in de kosten van deze akte zal de koper van elke kavel, bij het verlijden van de koopakte, een vaste som van vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) inclusief BTW moeten betalen, per kavel aan de verkavelaar.

De metingskosten, ten belope van driehonderdnegentig euro (€ 390,00) exclusief BTW, per lot, zijn ten laste van de respectievelijke kopers van de loten.

#### **TITEL IX: VOLMACHT TOT VERKOOP**

De naamloze vennootschap "Debrandere" en de besloten vennootschap "Sweet Home", beide vertegenwoordigd als gezegd, geven bij deze uitdrukkelijk volmacht aan en stellen hierbij aan als hun bijzondere lasthebbers, ieder met de macht om afzonderlijk op te treden en met de macht van de indeplaatsstelling:

- De heer [REDACTED], voornoemd;
- De heer [REDACTED], voornoemd;
- mevrouw **DEBRANDERE Bieke Maria**, geboren te Izegem op 17 juni 1993, wonende te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), Gullemgemsetraat 12B bus21.
- mevrouw **FEYS Hannelore Maria Natasha**, geboren te Roeselare op 1 november 1978, rijksregister nummer 78.11.01 204-26, wonende te 8850 Ardoorie, Onze-Lieve-Vrouwstraat 8;
- mevrouw **Dehullu Ines Andrea Marc**, geboren te Tielt op 26 juni 1996, rijksregisternummer 96.06.26-348.57, wonende te 8700 Tielt, Europalaan 17;
- mevrouw **ROELENS Lien Maria**, geboren te Roeselare op 30 november 1986, rijksregister nummer 86.11.30 256-48, wonende te 8850 Ardoorie, Veldstraat 12;

- mevrouw **MONTEYNE Marieke**, geboren te Tielt op 26 februari 1991, rijksregister nummer 91.02.26-312.57, wonende te 8880 Ledegem, Leugenstraat 2;

Om voor hen en in hun naam, geheel of gedeeltelijk, over te gaan:

a) tot wijziging van huidige verkavelingsakte, mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgevers en opstalhouders,

b) tot de verkoop uit de hand of in het openbaar van de loten van deze verkaveling, op voorwaarde dat deze verkoop samen gebeurt met verkoop van de opstalrechten op deze percelen en de opstallen die op deze loten zijn opgericht;

Dit onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden, en daartoe alle voorwaarden te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom op te stellen; alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, er kwijting en ontlasting van 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 betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletsels, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Hiertoe 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 indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### **BURGERLIJKE STAND.**

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de

Hypotheekwet, bevestigt de notaris de identiteit van partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken:

- Voor natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en - data, en woonplaats op basis van de identiteitskaarten;

- Voor rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

### **NOTARISWET**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

2. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van onderhavige akte.

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

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

### **RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).**

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR)

### **WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden te Pittem, op het kantoor van notaris Bart

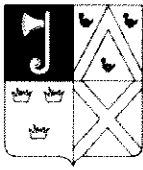
Cluyse, zoals vermeld in de aanhef van deze akte.

Op datum als bovengemeld.

Na toelichting en gehele of gedeeltelijke voorlezing zoals hoger vastgesteld, hebben alle comparanten, evenals de notaris deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen





GEMEENTEBESTUUR  
LEDEGEM

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 9 september 2019

**Aanwezig:** Bart Dochy, burgemeester-voorzitter  
Greta Vandeputte, Geert Desein, Sybille Geldhof, Wally Corneillie, schepenen  
Marijn De Vos, algemeen directeur

**Afwezig:**  
**Verontschuldigd:**

**Afleveren van een verkoopbaarheidsattest voor het verkavelen van een perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 - 49**

<b>Bevoegdheid</b>	» Decreet Lokaal Bestuur.
<b>Juridische grond</b>	» Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16.
<b>Verwijzingsdocumenten</b>	» Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 maart 2018 betreffende afgifte verkavelingsvergunning aan N.V. Debrandere, Kasteelstraat 32, 8755 te Ruiselede, voor het verkavelen van perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 - 49.
<b>Feiten, context en argumentatie</b>	» De opgelegde voorwaarden en lasten voor deze verkaveling werden uitgevoerd. » Alle dossierkosten en de kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen werden door de verkavelaar betaald. » Er is geen bezwaar tegen de verkoop van de percelen van de verkaveling.
<b>Besluit</b>	Het college van burgemeester en schepenen beslist: <b>Artikel 1</b> Een verkoopbaarheidsattest wordt afgeleverd. <b>Artikel 2</b> Vervreemding van de loten is toegestaan. <b>Artikel 3</b> De dossierbeheerder bezorgt de beslissing aan: » dienst grondgebiedszaken: 1; » notaris Bart Cluyse: 1.

*eerste stad*

Afleveren van een verkoopbaarheidsattest voor het verkavelen van een perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 - 49

1/2

get. Marijn De Vos  
Algemeen directeur

Voor eensluidend uittreksel

get. Bart Dochy  
Burgemeester-voorzitter

Marijn De Vos  
Algemeen directeur

Bart Dochy  
Burgemeester-voorzitter

---

Afleveren van een verkoopbaarheidsattest voor het verkavelen van een perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 - 49

2/2

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op  
09/09/2019 door  
Marijn De Vos, Algemeen directeur.

*M. De Vos*



Elektronisch ondertekend op  
09/09/2019 door  
Bart Dochy, Burgemeester-voorzitter.

*B. Dochy*

Getekend "na variëtur" door de partijen en Ons,  
Notaris, om gehecht te blijven aan een akte van Ons  
ambt de dato 8 oktober 2019.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

## 1. 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 hier 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, detailhandel, horeca, dienstverlening en ambacht, met uitzondering van dancings, service- en tankstations, 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 maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte..

### 1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	De niet bebouwde delen van het perceel worden ingericht als private tuin

*erste blad*  


*Aanvraag voorschriften bij VK V/238/1 & aanvraag VK plan ontvangen op 31/1/2017*

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwing, waarbij in de inbreidingszone (loten 1-8) de garages met enkel een gelijkvloerse verdieping, aan elkaar gebouwd worden, zodat er geen lange aaneengesloten rij woningen komt, maar eerder 2 kleine blokken per kant.	Halfopen bebouwing, in het inbreidingsgebied (loten 1-8) halfopen of (deels) aaneengesloten.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorbouwlijn valt minstens voor 50% samen met de rooilijn. De woningen worden bewust tegen de straat gebouwd, gezien er al een groot middenplein aanwezig is in het inbreidingsgebied, en gezien de woningen in de Sint Elooiswinkelstraat ook tegen de straat ingeplant staan.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De voorbouwlijn van de woningen valt voor minstens 50% samen met de rooilijn. Indien halfopen, blijft de afstand tot de zijkavelgrens minimaal 3 meter, tenzij een kleinere afstand aangeduid is op het verkavelingsplan.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume van de woningen dient in overeenstemming te zijn met het GRUP centrum Noord, en in verhouding met de oppervlakten van de percelen.	<p><b>BOUWDIEPTE</b> maximaal 11.50 meter voor de loten 1-8 maximaal 15 meter gelijkvloers/14 meter verdieping langs Sint-Eloois winkelstraat (loten 9-12)</p> <p><b>GABARIT</b> maximaal 2 volle bouwlagen</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Max. 0.3 meter boven het peil van de as van de aangrenzende weg, gemeten ter hoogte van de voordeur.</p>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Vrij te kiezen.</p> <p><b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinzone kan gebruikt worden om een bijgebouw, losstaand van de woning, te bouwen, waarin garage/bergplaats/... kunnen ondergebracht worden. De inplanting is vrij. De constructies kunnen eventueel tegen de perceelsgrens gebouwd worden.	De tuinzone kan voor maximaal 50 m <sup>2</sup> bebouwd worden met een bijgebouw, met een functie aansluitend bij het hoofdgebouw (berging, garage, tuinhuisje,...).

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, in overeenstemming met het GRUP.	De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 5 meter;

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

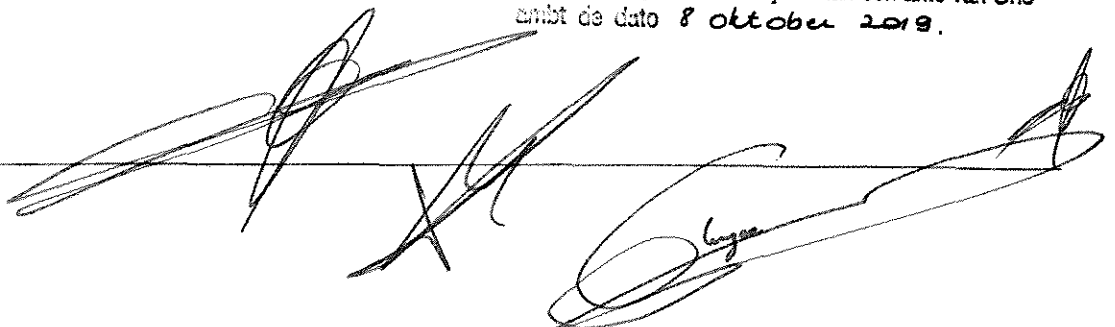
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

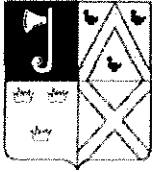
## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<b>AARD</b> Tot 5 meter achter de woning mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de rest van de perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).  <b>AFMETINGEN</b> Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

Getekend "na varietur" door de partijen en Ons,  
Notaris, om gehecht te blijven aan een akte van Ons  
ambt de dato 8 oktober 2019.





GEMEENTEBESTUUR  
LEDEGEM

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

**Zitting van 5 maart 2018**

**Aanwezig:** Bart Dochy, burgemeester-voorzitter  
Wally Corneillie, Greta Vandeputte, Geert Dessen, Bart Ryde, Geert Wylin, schepenen  
Geert Demeyere, gemeentesecretaris

**Afwezig:**  
**Verontschuldigd:**

**Afgifte verkavelingsvergunning aan [REDACTED],  
voor het verkavelen van perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten  
bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en  
gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat  
43 - 49**

Formulier III / Dossiernummer gemeente: 36010/904368/V/238/1

HET COLLEGE,

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]

De aanvraag werd ontvangen op 27 september 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 december 2017.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 8880 LEDEGEM, Sint-Eloois-Winkelstraat 43-49 en met als kadastrale omschrijving LEDEGEM 1 AFD/LEDEGEM, sectie C, nr. 0564C.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

### Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

### Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Afgifte verkavelingsvergunning aan N.V. Debrandere, Kasteelstraat 32, 8755 Ruiselede, voor het verkavelen van perceel grond voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, gedeeltelijk aansluitend op bestaande wegenis (Sint-Eloois-Winkelstraat) en gedeeltelijk gelegen langs nieuw aan te leggen wegenis, gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 43 - 49

1/8

*eerste  
blad*

### Externe adviezen

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de volgende instantie: op 4 december 2017 aan de VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer.

Dit advies, ontvangen per mail op 18 december 2017, luidt als volgt:

"We hebben een adviesaanvraag gekregen in het kader van de watertoets voor een verkaveling in Ledegem (uw kenmerk 36010/904368/V/238/1)

In het kader van de watertoets moet er in volgende gevallen verplicht advies gevraagd worden aan de VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer:

#### **Oppervlaktewater:**

- het project ligt in (mogelijk of effectief) overstromingsgevoelig gebied en het stroomt af naar een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie;
- het project voorziet een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare en stroomt af naar een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie;
- het project bevindt zich binnen de bedding van een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie of binnen een afgebakende oeverzone langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie;
- het project omvat een vegetatiewijziging zoals bedoeld in artikel 13 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en het stroomt af naar een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie.

#### **Grondwater:**

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien;
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare;
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 m onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100 m.

#### **Provincie:**

- de provincie is aanvrager van het project.

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevoegd niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be) kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen. Daarnaast reikt, indien gewenst, het instrument voorbeeldparagrafen aan voor de vergunningverlener bij dossiers waar geen advies meer gevraagd moet worden.

Brussel, 18 december 2017"

### Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 8 februari 2018 het volgende beslist:

- de aanvraag van een verkavelingsvergunning omvat de aanleg van een nieuwe verkeersweg.



- de aanvraag van een verkavelingsvergunning is gelegen binnen de grenzen van het RUP Centrum Noord, goedgekeurd door de Deputatie van West-Vlaanderen op 17 maart 2011.
- als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.
- de aanvraag van een verkavelingsvergunning voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing is ingediend op 27 september 2017.
- de aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 4 december 2017.
- de uiterste datum van behandeling van de aanvraag in het college van burgemeester en schepenen is 25 maart 2018.
- het ontwerp voor weg- en rioleringswerken werd opgemaakt door AIKO, Stationsplein 6 te 9990 Maldegem. Het is samengesteld uit het bijzonder bestek met de administratieve gegevens en de beschrijving der werken, aangevuld met een plan met referentie B01A451.
- de geplande wegenis is amper 4,50 m breed tussen lot 10 en lot 11. Het betreft echter een dubbelrichtingsrijweg. De rijweg dient hier aangepast te worden naar een breedte van 5,50 m.
- de aansluiting van de nieuwe wegenis op de Sint-Eloois-Winkelstraat zit niet vervat in het ontwerp. Deze aansluiting moet op een kwalitatieve manier gebeuren en is eveneens ten laste van de verkavelaar.

Burgemeester Bart Dochy geeft toelichting.

Na beraadslaging.

BESLUIT: met unanimiteit

#### Artikel 1

Het nieuw wegentracé, voorgesteld in de aanvraag tot het bekomen van een vergunning voor het verkavelen van een site voor 12 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, ref. gemeente V/238/1, ingediend door Debrandere NV, Kasteelstraat 32 te 8755 Ruiselede en gelegen deels langs de Sint-Eloois-Winkelstraat en deels in een ontworpen zijstraat van de Sint-Eloois-Winkelstraat te Ledegem, kadastraal bekend 1ste afdeling, sectie C, nr. 564C, wordt voorwaardelijk goedgekeurd.

#### Artikel 2

De rijweg tussen lot 10 en 11 moet minstens 5,50 m breed zijn i.p.v. de voorgestelde 4,50 m.

#### Artikel 3

De aansluiting van de nieuwe wegenis op de Sint-Eloois-Winkelstraat zit niet vervat in het ontwerp. Deze aansluiting moet op een kwalitatieve manier gebeuren en is eveneens ten laste van de verkavelaar.

#### Artikel 4

\_\_\_\_\_ zal instaan voor de volledige infrastructuur van de wegen en voor de aanleg van alle nutsleidingen zoals de openbare verlichting, het elektriciteits-, het gas-, het kabeldistributie-, het waterleidings- en het telefoonnet, zoals voorgesteld in het bijzonder bestek met de administratieve gegevens en de beschrijving der werken, aangevuld met een plan met referentie B01A451 en rekening houdend met de voorwaarden.

#### Artikel 5

Na de definitieve overname der werken zal \_\_\_\_\_ de zate van de wegen, de wegenis zelf en alle nutsleidingen die normaal aan de gemeente toebehoren, ten kosteloze titel aan de gemeente overdragen. Deze procedure tot overdracht wordt door Debrandere NV, Kasteelstraat 32 te 8755 Ruiselede zelf ingesteld.

#### Artikel 6

De dossierbeheerder bezorgt de beslissing aan:

- » dienst grondgebiedszaken: 1;
- » \_\_\_\_\_
- » AIKO, Stationsplein 6 te 9990 Maldegem: 1.

### **Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening**

- het ontwerp is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.
- de aanvraag betreft het verkavelen van een site voor 12 loten voor halfopen en gesloten ééngezinswoningen met aanleg riolerings- en wegeniswerken.
- voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is bestaat er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Centrum Noord", goedgekeurd door de Deputatie op 17 maart 2011.
- het verkavelings- en wegenisontwerp situeert zich in zone 1, "Centrumgebied", van het vigerend RUP, maar wegens inbreidingsproject is zone 2, "zone voor halfopen & aaneengesloten bebouwing", van toepassing.
- de verkaveling situeert zich in de deelgemeente Ledegem. In dezelfde straat werd eerder reeds een gelijksoortige verkavelingsvergunning afgeleverd, zijnde de verkaveling van de Peereboomstraat.
- de ontworpen verkaveling die voorziet in het oprichten van ééngezinswoningen, met hedendaagse eigenschappen qua materiaalgebruik en vormgeving, sluit aan bij de reeds divers aanwezige bouwtypologieën in de onmiddellijke omgeving en integreert zich passend tussen de aanwezige bebouwing.
- het wegentracé van de verkaveling werd, onder voorwaarden, goedgekeurd in de gemeenteraad van 8 februari 2018.
- één van de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing is dat de rijweg tussen lot 10 en lot 11 minstens 5,50 m moet bedragen in plaats van de voorgestelde 4,50 m. Deze voorwaarde heeft een impact op lot 11. De breedte van de bouwzone moet verminderd worden van 9,50 m tot 8,50 m. De breedte van het lot 11 wordt 12,50 m (breedste punt) i.p.v. de voorgestelde 13,50 m (breedste punt). De breedte van het voetpad blijft gelijk.
- tussen het plan en de voorschriften zijn een aantal contradicties.
  - met betrekking tot 2.1.B. Inplanting: de voorschriften zeggen dat bij halfopen bebouwing, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3,00 m moet bedragen, terwijl de bouwzone van lot 10 en lot 11 plaatselijk tot op 2,00 m van de perceelsgrens wordt getekend. Aan de voorschriften zal toegevoegd worden: ... 'tenzij een kleinere afstand aangeduid op het verkavelingsplan'.
  - met betrekking tot 2.1.C. Bouwvolume: het plan toont een bouwzone met een bouwdiepte van 11,50 m voor de loten 1 tot en met 8 terwijl de voorschriften 12,00 m toelaten. Het voorschrift zal aangepast worden naar 11,50 m bouwdiepte voor de loten 1 tot en met 8.
- in de voorschriften zijn een aantal onduidelijkheden.
  - met betrekking tot 2.1.C. Bouwvolume: bij vloerpeil staat: max. 0,3 meter boven straatniveau. Het is niet volledig duidelijk wat dit juist betekent. Wordt hier de nieuwe of de reeds aanwezige straat bedoeld? Het voorschrift dient aangepast te worden als volgt: maximaal 0,3 meter boven het peil van de as van de aangrenzende weg en dit gemeten ter hoogte van de voordeur.
  - met betrekking tot 3.1 Reliëfwijzigingen: Er staat 'Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan'. Dit heeft als gevolg dat geen enkele sleuf, wadi of vijver kan gegraven worden. Het voorschrift wordt geschrapt. Reliëfwijzigingen, die niet voorkomen in het vrijstellingsbesluit, zijn steeds vergunningsplichtig en kunnen, indien nodig, worden geweigerd. In de verkavelingsaanvraag wordt enkel het huidige peil opgegeven. Dit peil dient bijgevolg maximaal aangehouden te worden, zoniet dient het gewijzigde peil aangevraagd te worden. Er kan dus geen niveauverschil worden gecreëerd tussen de tuinen van de nieuwe loten en de naastliggende percelen en de nieuwe tuinen onderling.
- de verkavelaar bezorgt de gemeente, binnen de maand na afgifte van de verkavelingsvergunning, een aangepast plan en voorschriften die tegemoet komen aan de opgesomde noodzakelijke aanpassingen.
- de ontworpen verkaveling en het wegenisdossier voldoen verder aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.
- het advies van Infrac, ref. D/0000269287 d.d. 7 februari 2018, en in bijlage gehecht aan de verkavelingsvergunning, dient steeds gevolgd te worden. Het plaatsen van een eventuele cabine wordt niet mee opgenomen binnen huidige aanvraag. Indien dit nodig zou blijken dan moet de cabine op een kwalitatieve manier worden geïntegreerd in het project en dit in samenspraak met de vergunningverlenende overheid.

### **Watertoets**

Zie het gestelde in het hierboven vermeld advies van de VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer, Brussel d.d. 18 december 2017.

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

**Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05 maart 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. Vooraleer tot de verkoop van de loten over te gaan of er te bouwen, dient de verkavelaar volledig op zijn kosten (overdracht van deze verplichtingen naar toekomstige kopers niet toegelaten) in te staan voor :
  - de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel op het openbaar domein vóór de woningen en aan te sluiten op de bestaande riolering met inbegrip van, voor zover niet aanwezig, de aanleg van de greppels langs de wegenis, de straatkolken, de onderzoeksschouwen en de aansluitputjes per woning (DWA-RWA).
  - het aanpassen en/of het nieuw aanleggen van alle nutsleidingen op het openbaar domein zijnde het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet, het gasnet, de tv-distributie en de infrastructuur voor telecommunicatienet voor zover deze er nog niet aanwezig zijn, of de nodige financiële waarborgen hiervoor te stellen en het gemeentebestuur hiervan het bewijs te leveren via attesten door de nutsmaatschappijen af te leveren dat hieraan is voldaan.
  - de wegeniswerken dienen volledig uitgevoerd te zijn uiterlijk tegen de datum van bewoning van de eigenaar of huurder.
2. Voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en met de latere wijzigingen.
3. Het advies van de VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer ontvangen per mail op 18 december 2017 en welke hierboven vermeld is, strikt op te volgen.
4. Eén van de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing d.d. 8 februari 2018 betreffende het goedkeuren van het wegentracé is dat de rijweg tussen lot 10 en lot 11 minstens 5,50 m moet bedragen in plaats van de voorgestelde 4,50 m. Deze voorwaarde heeft een impact op lot 11. De breedte van de bouwzone moet verminderd worden van 9,50 m tot 8,50 m. De breedte van het lot 11 wordt 12,50 m (breedste punt) i.p.v. de voorgestelde 13,50 m (breedste punt). De breedte van het voetpad blijft gelijk.
5. Tussen het plan en de voorschriften zijn een aantal contradicties en in de voorschriften zijn een aantal onduidelijkheden:
  - met betrekking tot 2.1.B. Inplanting: de voorschriften zeggen dat bij halfopen bebouwing, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3,00 m moet bedragen, terwijl de bouwzone van lot 10 en lot 11 plaatselijk tot op 2,00 m van de perceelsgrens wordt getekend. Aan de voorschriften zal toegevoegd worden: ... 'tenzij een kleinere afstand aangeduid op het verkavelingsplan'.
  - met betrekking tot 2.1.C. Bouwvolume: het plan toont een bouwzone met een bouwdiepte van 11,50 m voor de loten 1 tot en met 8 terwijl de voorschriften 12,00 m toelaten. Het voorschrift zal aangepast worden naar 11,50 m bouwdiepte voor de loten 1 tot en met 8.
  - met betrekking tot 2.1.C. Bouwvolume: bij vloerpeil staat: max. 0,3 meter boven straatniveau. Het is niet volledig duidelijk wat dit juist betekent. Wordt hier de nieuwe of de reeds aanwezige straat bedoeld? Het voorschrift dient aangepast te worden als volgt: maximaal 0,3 meter boven het peil van de as van de aangrenzende weg en dit gemeten ter hoogte van de voordeur.
  - met betrekking tot 3.1. Reliëfwijzigingen: Er staat 'Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan'. Dit heeft als gevolg dat geen enkele sleuf, wadi of vijver kan gegraven worden. Het voorschrift wordt geschrapt. Reliëfwijzigingen, die niet voorkomen in het vrijstellingsbesluit, zijn steeds vergunningsplichtig en kunnen, indien nodig, worden geweigerd. In de verkavelingsaanvraag wordt enkel het huidige peil opgegeven. Dit peil dient bijgevolg maximaal aangehouden te worden, zoniet dient het gewijzigde peil aangevraagd te worden. Er kan dus geen niveauverschil worden gecreëerd tussen de tuinen van de




- nieuwe loten en de naastliggende percelen en de nieuwe tuinen onderling.
- de verkavelaar bezorgt de gemeente, binnen de maand na afgifte van de verkavelingsvergunning, een aangepast plan en voorschriften die tegemoet komen aan de opgesomde noodzakelijke aanpassingen.
6. Het advies van Infrac, ref. D/0000269287 d.d. 7 februari 2018, en in bijlage gehecht aan de verkavelingsvergunning, dient steeds gevolgd te worden. Het plaatsen van een eventuele cabine wordt niet mee opgenomen binnen huidige aanvraag. Indien dit nodig zou blijken dan moet de cabine op een kwalitatieve manier worden geïntegreerd in het project en dit in samenspraak met de vergunningverlenende overheid.
7. De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet dienen strikt nageleefd te worden:
- het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2941> en het naleven van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 moeten als voorwaarden worden opgenomen in de verkavelingsvergunning voor de geplande werken.
  - indien de voor vergunning aangevraagde ingreep in de bodem afwijkt van de ingreep omschreven in de bekrachtigde archeologienota, geldt de procedure overeenkomstig art. 5.4.16 tot en met art. 5.4.21 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Die houdt in dat een bekrachtigde nota bekomen moet worden, en dat het daarin voorgestelde programma van maatregelen nageleefd moet worden. Deze bepaling wordt dan eveneens als voorwaarde opgenomen in de vergunning.
  - het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem kon niet of kon niet volledig worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. De vergunningverlener dient daarom het bekomen van een bekrachtigde nota en het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in die nota als voorwaarden op te nemen in de verkavelingsvergunning voor de geplande werken.
8. De verkaveling mag niet in fasen uitgevoerd worden.
9. Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, opgemaakt door het gemeentebestuur.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

#### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

#### **Beroepsmogelijkheden**

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.
- §4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per bevestigde zending ingediend bij de deputatie. De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per bevestigde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze bevestigde zending aan de aanvrager en aan het college.
- §5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.
- §6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.
- §7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.
- §8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de bevestigde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan.

Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

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

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

niet in aanmerking;

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. ...

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

§8. De termijnen, vermeld in §§1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in de zitting van 5 maart 2018

get. Geert Demeyere  
Gemeentesecretaris

get. Bart Dochy  
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

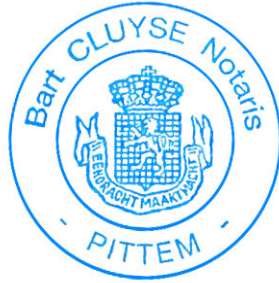


Geert Demeyere  
Gemeentesecretaris

Bart Dochy  
Burgemeester

Gestekend "na varietur" door de partijen en Ons, Notaris, om gehecht te blijven aan een akte van Ons ambt de dato 8 oktober 2019.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2019/642, verleden op 8 oktober 2019

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeëndertig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 11 oktober 2019  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 19540  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd negentien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 11 oktober 2019  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 4468  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd negentien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 11 oktober 2019  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 4468  
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 11 oktober  
2019  
Referentie: 65-T-11/10/2019-12597.  
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)