

BASISAKTE TOT VERKAVELING :

REP. NR. 2021/

Het jaar tweeduizend en éénentwintig

Op zesentwintig februari

Voor Ons, Meester Michaël PIETERS, notaris te Ninove, is verschenen :

Mevrouw **DE NEVE Hilda**, geboren te Aspelare op dertig november negentienhonderd vierenveertig, RR 44.11.30 284 11, weduwe van de Heer Segers Karel Raymond Jeanne, wonende te 9404 Ninove (Aspelare), Geraardsbergsesteenweg, 404.

Welke verschijnster verklaart een omgevingsvergunning tot verkavelen te hebben bekomen over de hierna vermelde grond, welke vergunning aan onderhavige akte gehecht zal blijven om er samen mede geregistreerd te worden en ons, notaris, verzoeken overeenkomstig artikelen 4.2.15 en 4.2.16 van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onderhavige VERKAVELINGSAKTE te verlijden.

Stad NINOVE – ELFDE AFDELING - ASPELARE

Een perceel grond aan de Geraardsbergsesteenweg, (vanop de straat gezien rechts van huisnummer 404 aan de Geraardsbergsesteenweg), ter plaatse 'Bosveld', kadastraal bekend volgens titel en volgens recente kadastrale bescheiden : sectie B nummer 440 C P0000 voor een oppervlakte van éénentwintig aren elf centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Bovenvermeld goed behoort toe aan Mevrouw Hilda De Neve om het aangekocht te hebben van 1) de Heer De Neve Gustaaf Joseph, echtgenoot van Mevrouw De Backer Maria Margaretha, te Aspelare, 2) Mevrouw Wijnant Maria Victorina, weduwe van de Heer Evenepoel Gustaaf Joseph Aimé en van de Heer Dupont Emiel Gerard, te Idegem, 3) de Heer Wijnant Petrus Nestor, echtgenoot van Mevrouw Vanhauwenhuyse Julia Elodia, te Aspelare, 4) de Heer Wijnant René,; echtgenoot van Mevrouw Van der Gucht Nelly Maria Augusta, te Gentbrugge, 5) de Heer Wijnant Jaak, echtgenoot van Mevrouw Helinck Annie Marie Zoé Marcella, te Ronse en 6) Mevrouw Wijnant Gilberte, echtgenote van de Heer Oyen Antoon Valentin Emiel te Heusden, ingevolge akte verleden voor notaris Gaston Van Rossom te Sint Lievens Esse op vijf augustus negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Oudenaarde op twaalf september daarna, boek 8.600, nummer 34.

PLAN

De hiernavermelde lot staat afgebeeld op het grondplan tot de verkavelingaanvraag, opgemaakt door Topo-Immo bv, landmeter-expert, kantoorhoudende te 9450 Denderhoutem, Nieuwstraat, 9

En vervolgens zijn de verschijners overgegaan tot de afsplitsing van dit lot het bestaand kadastraal perceel, waarop het woonhuis Geraardsbergsesteenweg, 404 werd opgericht.

Stad NINOVE – ELFDE AFDELING - ASPELARE

Een perceel bouwgrond voor open bebouwing aan de Geraardsbergsesteenweg, ter plaatse 'Bosveld', kadastraal bekend volgens titel en volgens recente kadastrale bescheiden : sectie B nummer 440 C P0000 voor een oppervlakte van éénentwintig aren elf centiare.

METINGSPLAN

Zoals dit lot staat afgebeeld op het hieraangehechte metingsplan, opgemaakt door de BV Topo-Immo op datum van dertig juni tweeduizend twintig.

De opmetingen stemmen overeen met de oppervlaktes van de respectievelijke kadastrale nummers, zodat de prekadastratie niet van toepassing is.

Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26,3^{de} lid 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4^{de} lid Hypotheekwet

VERGUNNING

Verschuister verklaart dat als gevolg van de aanvraag tot verkavelingsvergunning ingediend op 13 juli 2020, zij op 12 oktober 2020 van het College van Burgemeester en Schepenen der stad NINOVE een hieraangehechte omgevingsvergunning ' tot verkavelen' afgeleverd kregen betreffende de bovenvermelde lot.

De voorwaarden luiden :

" Besluit, met éénparigheid van stemmen

Artikel 1

Voor de aanvraag ingediend door Topo-Immo voor het verkavelen perceel voor open bebouwing gelegen te Geraardsbergsesteenweg, 9404 Aspelare wordt een vergunning verleend.

Artikel 2

De voorwaarden en/of lasten luiden als volgt :

- De voorschriften moeten als volgt aangepast worden :
 - De bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt zich tot 16m
 - De nokhoogte beperkt zich tot maximaal 13m gemeten vanaf het straatniveau
 - Er worden geen constructies, regenwater-, infiltratie- en septische putten toegestaan in de zone van achteruitbouw
- Eventueel bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen moeten vooraf gesloopt en verwijderd worden, om de verkaveling bouwrijp te maken (indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning).
- De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door de Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten hydraulisch advies

- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerders via www.intergem.be. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Fluvius.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Telenet en Proximus.
- De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden. Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding van de nutsvoorzieningen ten gevolge van bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager conform de voorwaarden opgelegd door de nutsbedrijven, zijnde : Fluvius voor elektriciteit en aardgas, De Watergroep voor watervoorziening, Proximus en Telenet voor teledistributie. Deze kosten mogen niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
- De verkavelaar moet voorliggende aanvraag aanvullen met :
 - Attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden,
 - De stukken vermeld in het rioleringsreglement voor verkavelingen.
- De percelen kunnen pas vervreemd worden, het verkoopbaarheidsattest wordt pas afgeleverd, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt pas ontvankelijk verklaard en een stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd nadat :
 - De bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen, gesloopt en verwijderd zijn, indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning;
 - De eventuele lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,
 - De attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn
 - De verkavelaar het attest van de Watergroep heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen (door beide partijen ondertekende overeenkomst Overdacht ten kosteloze titel).

Artikel 3

De plannen en de aanvraag waarop deze beslissing gebaseerd is , maken integraal deel uit van de beslissing

Artikel 4

De wetgeving voorzien een beroepstermijn. De verkaveling is pas uitvoerbaar na het verstrijken van 35 dagen en op voorwaarde dat er geen beroep is ingediend. Deze termijn start de eerste dag na de bekendmaking, die de staat voor u door middel van aanplakking behartigd."

VERKOOPBAARHEIDSATTEST

Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ninove van acht februari tweeduizend éénnentwintig werd het verkoopbaarheidsattest afgeleverd. Dit attest zal blijvend gehecht zijn aan huidige akte.

VOORWAARDEN

1. De verschijnster verklaart te weten, dat op voorgeschreven lot dient gebouwd te worden volgens de stedenbouwkundige voorschriften waarvan zij kennis heeft en die voorkomen zo op het voormelde plan tot verkavelingsaanvraag als op de verkavelingsvergunning, welke voorwaarden gezamenlijk dienen gelezen te worden, met dien verstande dat de voorwaarden, aanvullingen of wijzigingen vermeld op de verkavelingsvergunning primeren op deze, vermeld in de verkavelingsaanvraag.

2. Bovenvermelde eigendom zal verkocht worden in de toestand waarin zij zich zal bevinden op het ogenblik van de verkoping. Mogelijke gebreken in de bodem, van welke aard ook, blijven ten nadele van de koper, zonder verhaal tegen de verkavelaar.

3. De grond wordt verkocht onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in de verkavelingsvergunning en haar bijlagen, en die zowel verkavelaar als toekomstige kopers binden.

De grond zal verkocht worden met alle eventuele ondergrondse leidingen en innemingen.

4. De grond zal **vrij van het recht van gespeten erf** verkocht worden, en wel zo dat zij aangezien zal worden als hadden zij nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn. De overname van de gemeenschap van de afsluitingen zal tegen de comparanten in deze evenwel niet op één van de bij deze akte verkavelde percelen zou bouwen. Het verhaal uit dien hoofde zal slechts tegen de toekomstige kopers van de aanpalende gronden uitgeoefend kunnen worden. Het onderhoud van deze afsluitingen zal door iedere koper langs zijn zijde geschieden. Deze verplichting tot onderhoud geldt evenwel niet tegen de verkavelaar.

De toekomstige kopers zullen geen grond, voortkomende van uitgravingen of bouwmaterialen op de aanpalende gronden van comparanten mogen plaatsen of storten. Bij overtreding van dit verbod zullen de kopers verplicht zijn onmiddellijk de

gestorte of geplaatste voorwerpen op te ruimen, en wel op eigen kosten.

5. Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de verkochte kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep zijn.

6. De verplichtingen en verbodsbepalingen die voortvloeien uit onderhavige bedingen gelden voor alle kopers, alsook voor hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook. Gekweten vijftig euro als recht op geschrift.

SLOT

De ondertekende notaris bevestigt op vertoon van officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de eenzelvigheid van de verschijnster.

Verschijnster verklaart dat ondergetekende notaris haar heeft ingelicht over alle rechten, verplichtingen en lasten voortvloeiende uit huidige akte en haar op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

De algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving.

Recht op geschrift

Gekweten voor vijftig euro.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Ninove, Aalstersesteenweg, 15.

En na gedane integrale voorlezing van het bovenstaande en toelichting, heeft de verschijnster met Ons, notaris, ondertekend.