

Repertoriumnr : 2025/28694
Datum : 02/10/2025

2024-0179/004
PV

VERKAVELING

Het jaar tweeduizend vijftientwintig.

Op twee oktober

Voor mij, Meester **Philippe FLAMANT**, notaris met standplaats te Ronse

ZIJN GEKOMEN:

1. Mevrouw **VANDYSTADT Lucette Marie**, geboren te Ronse op 28 juni 1954, rijksregisternummer 54.06.28-264.72, uit de echt gescheiden, wonende te 9600 Ronse, Elzeelsesteenweg 412/A000.

2. Mevrouw **VANDYSTADT Paulette Marie**, geboren te Ronse op 28 juni 1954, rijksregisternummer 54.06.28-266.70, uit de echt gescheiden, wonende te 9600 Ronse, Wodecqstraat 51.

Hierna genoemd "**de comparant**".

Welke comparant mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen.

Wat gebeurd is als volgt:

1. VERKAVELINGSVERGUNNING

Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ronse werd op 25 november 2024 een verkavelingsvergunning verleend voor wat betreft de hierna beschreven goederen

Dossiernummer omgevingsloket : OMV_2024093886

Gemeentelijk dossiernummer: 2024/145

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Ronse, tweede afdeling

Percelen grond met bijhorend woonhuis gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat 32, gekadastraerd sectie C, nummers 1629RP0000 en 1629SP0000 met een totale oppervlakte volgens nagamelde meting van (23a 25ca)

Deze verkavelingsvergunning omvat onder meer volgende tekst, van welke hier een deel letterlijk wordt overgenomen:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **25-11-2024**

HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2024093886 - 2024/145) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten, gelegen Mgr. Beylsstraat 32 , aangevraagd door Vandendriessche Olivier, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

VOORWAARDEN

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

1.1. Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit

(<https://www.ronse.be/nl/inname-openbaar-domein>). Deze aanvraag dient ten laatste 7 werkdagen voor aanvang van de werken ingediend te worden.

eerste
dubbel blad



1.2. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 22-08-2024 van Fluvius, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

1.3. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 24-09-2024 van Farys, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

1.4. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 13-08-2024 van Wyre, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

1.5. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 21-08-2024 van het Agentschap Wegen en Verkeer, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

1.6. Het private rioleringsstelsel van de toekomstige woningen moet voldoen aan volgende voorwaarden:

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing. De percelen zijn volgens het zoneringsplan gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- *een gescheiden rioleringsstelsel (RWA en DWA) is verplicht.*
- *een regenwaterput met hergebruik is verplicht.*
- *een voorzuivering via een septische put (min. 3000 liter, zgn. ‘alle waters’) is verplicht voor elke woning.*
- *afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.*

- Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden.

- De RWA uitlaat mag op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld geplaatst worden (aansluiting dient te gebeuren op de bestaande gracht. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met diepte gracht).

De geldende verordeningen inzake hemelwateropvang (gewestelijke hemelwaterverordening 10-02-2023) moeten worden gerespecteerd.

1.7. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest/Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake “privé-verkavelingen – sociale verkavelingen – industriële verkavelingen” strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder.

1.8. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

1.9. Alle bouw materiaal en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

BUSNUMMERS/ADRESSEN

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van een nieuw adres. Volgende adres kan toegekend worden:

LOT 1 (LOT A): Mgr. Beylstraat 26

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden integraal overschreven door onderstaande verkavelingsvoorschriften:

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN	
Terrein	
Voorschrift	Toelichting
De gelijkvloerse vloerpas mag niet hoger liggen dan maximaal 35cm boven het bestaande gemiddelde maaiveld (bepaald o.b.v. de hoekpunten van de woning).	-
Terreinwijzigingen blijven beperkt tot strikt	Voorts zijn reliëfwijzigingen enkel toegelaten

tweede
dubbel blad



noodzakelijke aanpassingen i.f.v. het oprichten van de woning.	indien ze voldoen aan de vrijstellingsregels zoals geformuleerd in het Vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering.
Type, vorm en invulling van het hoofdgebouw	
Voorschrift	Toelichting
Lot A is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning.	Het lot is gelegen in een residentiële wijk die door het gewestplan ruimtelijk is bestemd als woongebied en wordt gekenmerkt door halfopen en vrijstaande eengezinswoningen.
Complementaire functies naast de hoofdfunctie zijn toegestaan.	Complementaire functies naast de woonfunctie zijn toegestaan voor zover ze voldoen aan de vrijstellings-regels zoals geformuleerd in het Vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering.
De woning beperkt zich qua footprint tot maximaal de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.	Zie verkavelingsplan. Maximale footprint is 168m ² .
De voorgevel dient de dominerende voorgevellijn in de straat te volgen.	Concreet dient de voorgevel gelijk te lopen met de voorgevellijn van de naburige woningen op huisnummers 22 en 24.
De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen zowel links als rechts minstens 4m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.	-
De maximale bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximaal 10m.	Dit voorschrift zorgt voor een goede ruimtelijke inpasbaarheid in de directe omgeving wat betreft bouwdiepte op de verdiepingen.
Het hoofdgebouw telt maximaal 2 volwaardige bouwlagen.	Onder volwaardige bouwlaag wordt het gelijkvloers en een eerste verdieping verstaan. Een bewoonbaar dakvolume is hierin niet inbegrepen. Het bouwen van een kelderverdieping is toegestaan.
Maximale kroonlijsthoogte is 6,5m.	Kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de gelijkvloerse nulpas.
Maximale nokhoogte ligt op 10m.	Nokhoogte wordt gemeten vanaf de gelijkvloerse nulpas.
Dakvorm is vrij te kiezen, behalve lessenaarsdak of vlinderdak. Dakuitbouwen en -kapellen zijn niet toegestaan.	Zadeldak, schilddak, wolfsdak, plat dak of vergelijkbaar zijn toegelaten. Dakuitbouwen en -kapellen zijn niet toegestaan indien wordt gebouwd met twee volwaardige bouwlagen. Een plat dak kan geen aanleiding geven tot een teruggetrokken derde bouwlaag. Lessenaars- en vlinderdaken hebben de neiging enorme verticale vlakken te creëren die moeilijk in te passen zijn in het straatbeeld. Daarom worden deze niet toegestaan.
Een maximale dakoversteek van 0,50m is toegestaan.	De dakoversteek mag de grenzen van de bebouwbare zone overschrijden.
Kleur- en materiaalgebruik is vrij te kiezen	Vrij te kiezen, maar moet zich harmonieus inpassen in de omgeving.
Bijgebouwen	
Voorschrift	Toelichting
Het oprichten van bijgebouwen is beperkt toegestaan.	Het oprichten van bijgebouwen wordt beperkt tot wat mogelijk binnen de bepalingen van het

	vigerend vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering.
In de zijtuin worden geen opgaande constructies toegestaan, met uitzondering van een carport.	Een carport is enkel toegestaan indien geen inpandige garage wordt voorzien. De carport wordt tegen de linkerzijgevel aangebouwd, en dient zowel qua dimensies als qua inplanting te worden gespiegeld met de bestaande carport op het links aanpalend terrein (huisnummer 24). De constructie is langs drie zijdes open.
Verharding en niet-opgaande constructies	
Voorschrift	Toelichting
Het aanleggen van verharding en nietopgaande constructies (zwembad, vijver) is toegestaan.	Het aanleggen van verharding en nietopgaande constructies wordt beperkt tot wat mogelijk is volgens de bepalingen van het vigerend vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering. Strikt noodzakelijke verhardingen worden hierin niet meegerekend. Niet-opgaande constructies kunnen in enkel in de achtertuin worden aangelegd.
Verharding in de voortuin wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot voordeur en garage/carport.	De meest recente inzichten o.a. inzake duurzaam en klimaatvriendelijk bouwen (droogte, hitte, esthetiek,...) nopen ertoe erg zuinig om te springen met de mate waarin de bodem nog verhard kan worden.
Alle verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.	Met uitzondering van een terraszone van maximaal 30m ² in de achtertuin die in nietwaterdoorlatende verharding kan worden aangelegd. Om zijn doel niet voorbij te schieten vereist waterdoorlatende verharding ook een waterdoorlatende onderliggende stabilisatielaag.
Perceelsgrenzen	
Voorschrift	Toelichting
Het plaatsen van afsluitingen t.h.v. de perceelsgrenzen is toegelaten.	Het plaatsen van afsluitingen t.h.v. de perceelsgrenzen wordt beperkt tot wat mogelijk is volgens de bepalingen van het vigerend vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering. Hier bovenop komt dat massieve (baksteen, beton,...) afsluitingen niet zijn toegestaan.
Artikel 3: Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:	
LASTEN	
Er kan slechts worden overgegaan tot de verkoop van de loten (en de beoogde bebouwing) nadat: - o de plannen van de verkaveling werden overgemaakt in een digitaal formaat (*.dxf en/of *.dwg); deze bestanden dienen gegeorefereerd te zijn en opgebouwd conform de technische richtlijnen van het GRB (de gegevens dienen overgemaakt te worden aan de stedelijke technische dienst op volgend mailadres: ontwerp bureau@ronse.be). - o er afdoende bewijzen voorgelegd zijn aangaande het bouwrijp zijn van deze percelen (bestaande bebouwing integraal gesloopt en het lot voorzien van de aansluitpunten voor nutsleidingen en	

openbare riolering); de kosten voor het bouwrijp maken zijn integraal ten laste van de verkavelaar.

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

En aanstonds heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partij en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

A) Het afbakeningsplan opgesteld door de heer Olivier Vandendriessche, beëdigd landmeter-expert, te Ardooie op 6 december 2024 (vervangende het voorheen opgemaakte plan van 17 maart 2024);

B) de verkavelingsvergunning met bijhorende verkavelingsvoorschriften afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van 25 november 2024

Dossiernummer Omgevingsloket : OMV_2024093886

Gemeentelijk dossiernummer 2024/145

C) een attest afgegeven door het Schepencollege op 17 juli 2025 dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

Deze bijlagen zullen "ne varietur" ondertekend worden door de comparanten en de notaris.

2. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN – OORSPRONG

De hiervoor beschreven goederen werden verdeeld in 3 loten

Lot A: een perceel bouwgrond voor open-bebouwing gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat, gekadastraerd sectie C, deel van de EX-nummers 1629SP0000 en 1629RP0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van acht aren achtenzestig centiaren (8a68ca)

Aan dit lot werd volgend PRECAD-nummer toegekend: sectie C nummer 1629D2P0000

Lot B: een woonhuis met aanhorigheden op en met grond gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat 32, gekadastraerd sectie C, deel van de EX-nummers 1629SP0000 en 1629RP0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van elf aren achtentachtig centiaren

Aan dit lot werd volgend PRECAD-nummer toegekend: sectie C nummer 1629E2P0000

Lot C: een perceel grond gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat, gekadastraerd sectie C, deel van het nummer ex 1629SP0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van twee aren negenenzestig centiaren (2a 69ca)

Aan dit lot werd volgend PRECAD-nummer toegekend: sectie C nummer 1629F2P0000

OPMETINGSPLAN -PREKADASTRATIE

Het splitsingsplan opgesteld door Olivier Vandendriessche te Ardooie op 6 december 2024 is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **45422//10742** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Lot B WERD UITDRUKKELIJK UIT DE VERKAVELING UITGESLOTEN.

Bij mail van 10 januari 2025 gaf Stad Ronse toestemming aan ondergetekende notaris om de verkoopakte van lot 2 te verlijden alvorens het verkoopattest werd verleden.

De verkoop van LOT B werd dan ook verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Laurent Devreux te Lessines op 27 februari 2025 en overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Oudenaarde op 28 februari 2025, formaliteit 69-T-28/02/2025-03082.

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze basisakte betrekking heeft:

derde
dubbel blad



Rekeninghoudend met het bovenstaande zijn Mevrouw VANDYSTADT Lucette Marie en mevrouw VANDYSTADT Paulette Marie thans eigenaar van:

STAD RONSE, tweede afdeling

1. Een grond met aanhorigheden gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat, gekadastraerd sectie **C**, nummer **1629GP0000** met een oppervlakte van twee aren zesenzestig centiareen (2a 66ca);

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: twaalf euro (12,00€).

2. Een perceel grond met aanhorigheden op en met grond gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat, gekadastraerd sectie **C**, nummer **1629H2P0000** met een oppervlakte van zeven aren tachtig centiareen (7a 80ca) (na onteigening van 10a 79ca in het jaar 1937).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt twaalf euro (12,00 €).

BEWIJS VAN EIGENDOM

Deze goederen behoorden oorspronkelijk toe aan de heer Van der Hauwaert Remy Richard en zijn echtgenote mevrouw Pieters Zulma Maria Bertha Magdalena om de gebouwen zelf te hebben laten oprichten op grond in grotere oppervlakte aangekocht van mevrouw Hubau Judith te Ronse, echtgenote van de heer Meunier Omer, bij verkoopakte verleden voor notaris Depratere te Ronse op 27 mei 1935, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde.

Mevrouw Pieters Zulma is overleden te Ronse op 10 mei 1968.

Haar nalatenschap is vervallen aan haar echtgenoot de heer Van der Hauwaert Remy krachtens een schenkingsakte tussen echtgenoten verleden voor notaris Cambier te Ronse op 12 april 1949.

De heer Van der Hauwaert Remy is overleden te Ronse op 22 september 1978. Zijn nalatenschap is vervallen krachtens de wet aan zijn enige dochter mevrouw Vander Hauwaert Denise.

Mevrouw Vander Hauwaert Denise is op haar beurt overleden te Ronse op 24 april 2025. Haar nalatenschap is ingevolge de wet en de termen van haar authentiek testament gedictieerd aan notaris Erwin Markey te Ronse op 14 oktober 2013, geregistreerd, vervallen aan haar 2 kinderen Vandystadt Lucette en Paulette, elk voor de onverdeelde helft, onder last van uitvoering van een bijzonder legaat voordelens mevrouw Vandystadt Paulette betreffende een eigendom gelegen te Ronse, Wodecqstraat 51.

De akte van onroerende erfopvolging verleden voor ondergetekende notaris op 30 juni 2025 werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Oudenaarde op 7 juli 2025, formaliteit 69-T-07/07/2025-09279.

3. BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACT

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

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

5. SPLITSING - BESCHIJVING DER LOTEN

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar, de voorbeschreven goederen te willen verdelen in de twee voornoemde loten, thans gekadastraerd als volgt:

Lot A: een perceel bouwgrond voor open-bebouwing gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat, tgekadastraerd sectie C, 1629G2P0000 en deel van 1629H2P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van acht aren achtenzestig centiaren (8a68ca)
Aan dit lot werd volgend PRECAD-nummer toegekend: sectie C nummer 1629D2P0000

Lot C: een perceel grond gelegen aan de Monseigneur Beylsstraat, thans gekadastraerd sectie C, deel van het nummer 1629H2P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van twee aren negenenzestig centiaren (2a 69ca)

Aan dit lot werd volgend PRECAD-nummer toegekend: sectie C nummer 1629F2P0000

OPMETINGSPLAN -PREKADASTRATIE

Zoals hierboven reeds uiteengezet staan deze loten vermeld op het splitsingsplan opgesteld door de heer Olivier Vandendriessche te Ardooie op 6 december 2024 en werd dit plan opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer **45422//10742**. Dit plan werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Een door mij, notaris, voor eensluidende verklaarde afdruk van het plan, zoals dit werd gedownload uit voormelde databank onder voormeld nummer, zal - na door de comparanten en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie worden aangeboden. De comparanten vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit. Ondergetekende notaris verzoekt de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om overschrijving in toepassing van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

6. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemding van het door hen verkregen perceel of percelen, alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en 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.

Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris bevestigt dat stad Ronse reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;

Voor het perceel 1629G2P0000

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:

het aanbouwen van een badkamer



vierde en laatste

dubbel blad

Referentie: 45041_1969_86
Gemeentelijk dossiernummer: 45041/5201/B/1969/3208
Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 04/08/1969
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status:
Motivering: Niet onderzocht
Externe documentatie:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)
2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de ontvangen stedenbouwkundige inlichtingen is:

Voor het perceel 1629H2P0000

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00011_00001
Beschrijving: origineel gewestplan Oudenaarde
Bestemmingen: • reservatie-gebieden
• woongebieden
• aan te leggen hoofdverkeerswegen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 24/02/1977

Externe documentatie: • https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00011_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=40
• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00011_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=1
• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00011_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=45
• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00011_00001

Algemeen Plan van Aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Bijzonder Plan van Aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_02000_212_00490_00001

Beschrijving: Rond Ronse

Bestemmingen: • Gebied voor landschappelijke en functionele inpassing van de infrastructuur

- Op te heffen reservatiestrook
- Gebied voor wegeninfrastructuur
- Gebied voor landschappelijke en functionele inpassing van infrastructuur

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 23/11/2023

Externe documentatie: • https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_02000_212_00490_00001.NA.8.Dossierstuk.SV.1_1#page=7
• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_02000_212_00490_00001.NA.8.Dossierstuk.SV.1_1#page=12
• <https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi>

stukonderdeel.RUP_02000_212_00490_00001.NA.8.Dossierstuk.SV.1_1#page=3

• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_02000_212_00490_00001

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_40000_213_00031_00001

Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse

Bestemmingen: Afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Ronse

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 22/12/2008

• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_40000_213_00031_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=-1

• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_40000_213_0

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Planbaten of -schade

Beschrijving: Rond Ronse

Referentie: RUP_02000_212_00490_00001

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/40f70b90-51ae-43f1-ae1c-03a88eed9318>

Compensatie type: Zones zonder plancompensatie

Oorspronkelijke bestemming: Wonen

Nieuwe bestemming: Buiten RUP

Dossiertype: gewRUP

Dossiernummer: ZPC_02000_219_00490_00001

Planfase:

Status: Natraject

Datum: 08/12/2023

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Voor het perceel 1629H2P0000

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00011_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Oudenaarde

Bestemmingen: woongebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 24/02/1977

Externe documentatie: • https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00011_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=1

• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00011_00001

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

Omgevingsvergunning

Beschrijving: verkavelen van een perceel in 2 loten

OMV-nummer: OMV_2024093886

Project type: OMV2017_VK_NIEUW

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 25/11/2024

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Verkavelingen van gronden:

Type: Nieuw

Omschrijving:

Lot informatie:

Nummer: 1

Status: Niet vervallen

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° *Soort weg waarlangs het perceel gelegen is (perceel 1629H2P0000)*

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg

Straatnaam: Mgr. Beylsstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is (perceel 1629H2P0000)

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg

Straatnaam: Papekouters

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

8° Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 174-225

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 01/09/2025)

9° Onbebouwde Percelen

Referentie: 45422C1629/00H002

Beschrijving: Mgr. Beylsstraat

Categorie: Onbebouwde kavel

Lotnummer: 1

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 05/09/2025)

De verkavelaar verklaart dat hij betreffende de goederen stedenbouwkundige uittreksels heeft ontvangen, die ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 9 september 2025.

De notaris wijst partijen erop dat voor de goederen verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemeld uittreksel beschreven zijn.

De notaris verwijst de comparanten naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan.

2. Planbatenheffing

De verkavelaar verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

8. ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT

De verkavelaar verklaart dat er hem voor het goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat zij evenmin weet hebben van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkavelaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van een vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

9. ROOIILIJN

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

10. RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 1 september 2025 verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

Perceel 1629H2P0000

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

G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

Perceel 1629G2P0000

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

3. De notaris informeert dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

11. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

1. De verkavelaar verklaart dat er op de gronden die het voorwerp zijn van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkavelaar heeft de bodemattesten die betrekking hebben op de hiervoor beschreven goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 4 september 2025 voorgelegd.

De inhoud van elk bodemattest luidt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie: Meer informatie over de aanpak van de PFASverontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest.

Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

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

4. De notaris wijst er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparant en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

12. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden opgelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

13. OPPERVLAKTE DER LOTEN

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

14. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

15. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

- Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

- De privatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

16. BOUWVERPLICHTING

Op voorschreven goederen is geen bouwverplichting opgelegd door de verkavelaar. Nochtans zal geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mogen opgericht worden op de grond waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

17. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

18. AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

19. BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partij aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

20. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren de comparant woonst te kiezen in haar hierboven vermelde zetel.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant erkent dat hij door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Aanhechting

Worden aan deze akte gehecht om er één en ondeelbaar geheel mee te vormen:

1. de omgevingsvergunning van 25/11/2024 met bijhorende plannen;
2. het verkoopattest;
3. het afbakeningsplan van 6 december 2024 welke werd neergelegd voor precad; welke samen met deze akte door alle comparanten in aanwezigheid van de notaris toegelicht en ondertekend worden op dezelfde datum en plaats als deze akte. Na ondertekening door de notaris zelf zullen de bijlagen gehecht blijven aan deze akte.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekende van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Fiscale volmacht

De comparant geeft hierbij volmacht aan de bedienden van het kantoor van Meester Philippe FLAMANT, Notaris te Ronse, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 €).

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparant is gewezen op de mogelijkheid om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via naban.be, hetzij via www.myminf.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst de partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

De comparant verklaart te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Ronse, in het kantoor.

En na integrale voorlezing en toelichting van deze akte hebben de comparanten getekend samen met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE

