

VERKAVELINGSAKTE

In het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op negentien oktober.

Voor meester **Erika ROOSEN**, notaris met standplaats te Balen, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Erika Roosen", met zetel te 2490 Balen, Kerkstraat 50, ondernemingsnummer BE0838.159.281, RPR Antwerpen afdeling Turnhout.

ZIJN VERSCHENEN

**

Hierna samen 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 op te stellen:

I. OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Bij een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen, in datum van **22 februari 2023**, gemeentelijk dossiernummer A2022/26 OMV, werd **een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden** verleend aan de comparant voor wat betreft het hierna beschreven goed.

Deze omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden 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 22 februari 2023:

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol inzake het slopen van de bestaande constructies en het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande ééngesinswoningen te Balen, Esdoornstraat zn, en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B nr. 1325/02/T/38 te vergunnen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- de plannen zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan;

- de door de gemeente bijgevoegde verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast;

- de verkavelingsvoorschriften zijn aangepast op de volgende punten:

° horecafuncties moeten uitdrukkelijk worden uitgesloten in het bestemmingsvoorschrift (art. 1.1.B.);

° de maximale nokhoogte dient beperkt te worden tot max. 11,00 meter i.p.v. 11,50 meter, zoals gebruikelijk is in de omgeving voor wat betreft ééngesinswoningen met twee bouwlagen onder de kroonlijst van een zadeldak (art. 2.1.C.);

° ter hoogte van de achterste perceelgrens is een gracht gesitueerd. De bijgebouwen dienen een afstand van min. 3,00 meter t.o.v. deze gracht te respecteren (art. 2.2.A.);

° bij inplanting van bijgebouwen tot tegen de perceelgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.

- De verleende voorwaardelijke adviezen van Pidpa (distributie leidingen - drinkwater) d.d. 16/11/2022, Pidpa (riolering) d.d. 16/11/2022 met offerte d.d. 09/12/2022, Telenet d.d. 15/11/2022 en Fluvius System Operator d.d. 28/11/2022 dienen strikt te worden nageleefd;

- het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke Verkeersdienst d.d. 15/11/2022 dient strikt te worden nageleefd: "de oprit van elke woonentiteit dient minimum 5m lang te zijn zodat het parkeren van een extra voertuig op eigen terrein mogelijk is. Minimum 1 stalplaats voor auto's per woonentiteit. De aansluiting van de oprit op het openbaar domein dient haaks te gebeuren";

- voordat het verkavelingsattest kan worden bekomen, dient het perceel bouwrijp te zijn, d.w.z. alle constructies op loten 1 en 2 dienen te zijn gesloopt en de materialen verwijderd. Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal) dient vakkundig verwijderd te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond;

- bij vervreemding dient de instrumenterende notaris de gemeente Balen op de hoogte te brengen van welk lot er aan wie verkocht is en de datum dat de akte geregistreerd is;

- artikel 4.2.16§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke: de verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na het voorleggen van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de 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 in zijn voordeel op

onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;

- de verkavelaar moet zich schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius, Telenet, Pidpa en Proximus;

- indien er verlichtings- of elektriciteitspalen dienen verplaatst te worden voor of in de verkaveling vallen de kosten ten laste van de verkavelaar;

- alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van de grond (binnen de rooilijn) aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar;

- alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van distributienetten gas, elektriciteit en openbare verlichting door de verkavelaar aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar, evenals de daarbij horende aktekosten voor verdere verkoop aan Iveka;

- eventuele kosten voor het plaatsen van hydranten voor de brandweer zijn op kosten van de verkavelaar."

En aanstonds heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris neergelegd, na door partij en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a) het door het college van burgemeester en schepenen **goedgekeurde verkavelings- en afbakeningsplan**, gevoegd bij het vergunningbesluit A2022/26 OMV de dato 22 februari 2023, opgesteld door de heer Johan Schoeters, landmeter te Mol, op **25 oktober 2022**.

Voormeld plan opgesteld door landmeter Johan Schoeters te Mol op 25 oktober 2022 werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en heeft volgend referentenummer bekomen: 13342/10553. De comparant bevestigt dat voormeld plan sedertdien niet werd gewijzigd en vraagt de overschrijving ervan in toepassing van artikel 1,4^{de} lid Hypotheekwet.

Aldus dient voormeld plan noch ter registratie noch ter overschrijving te worden aangeboden.

b) de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden dragende nummer A2022/26 OMV als referentie voor de gemeente.

c) de stedenbouwkundige voorschriften door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegd.

d) het advies van Pidpa Riolering van 16 november 2022.

e) een attest afgegeven door het schepencollege op 9 augustus 2023 dat de werken en lasten opgelegd door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden volledig uitgevoerd zijn.

Deze bijlagen, die samen één ondeelbaar geheel vormen, zullen samen met de akte van verkaveling worden

overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid en samen met de akte worden geregistreerd, behoudens het verkavelings- en afbakeningsplan van landmeter Johan Schoeters te Mol van 25 oktober 2022, waarvan de overschrijving gevraagd wordt in toepassing van artikel 1,4^e lid Hypotheekwet.

II. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN - OORSPRONG

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

Gemeente BALEN - tweede afdeling

Een perceel grond gelegen Esdoornstraat, kadastraal bekend volgens titel sectie B nummer 1325/02/T/38 voor een oppervlakte van achttien aren acht centiaren (18a08ca), thans kadastraal bekend sectie B nummer 1325/02/T/38 P0000 voor dezelfde oppervlakte.

BEWIJS VAN EIGENDOM

III. 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.

IV. 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.

V. SPLITSING - BESCHRIJVING DER LOTEN

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar, het voorbeschreven goed te willen verdelen, zoals hierna beschreven.

Gemeente Balen - tweede afdeling

Lot 1

Een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen Esdoornstraat, kadastraal bekend volgens titel sectie B

deel van nummer 1325/02/T/38 voor een totale grotere oppervlakte, thans kadastraal bekend sectie B deel van nummer 1325/02/T/38 P0000 voor een oppervlakte volgens meting van negen aren acht centiaren (09a08ca), en met als nieuwe gereserveerde perceelidentificatie sectie B nummer 1325/02/A/47 P0000; zijnde lot 1 van voormeld verkavelings- en afbakeningsplan opgemaakt door landmeter Johan Schoeters te Mol op 25 oktober 2022.

Lot 2

Een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen Esdoornstraat, kadastraal bekend volgens titel sectie B deel van nummer 1325/02/T/38 voor een totale grotere oppervlakte, thans kadastraal bekend sectie B deel van nummer 1325/02/T/38 P0000 voor een oppervlakte volgens meting van negen aren zeven centiaren (09a07ca), en met als nieuwe gereserveerde perceelidentificatie sectie B nummer 1325/02/B/47 P0000; zijnde lot 2 van voormeld verkavelings- en afbakeningsplan opgemaakt door landmeter Johan Schoeters te Mol op 25 oktober 2022.

Attest opgemaakt in toepassing van artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen werd op 10 augustus 2023 een attest afgeleverd zoals opgelegd door artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaruit blijkt dat alle in de vergunning 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 in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Bovendien wordt de comparant gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

VI. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

VII. 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 gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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.

XI. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

XII. 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.

XIII. BURGERLIJKE STAAT

a) De identiteit en identiteitsgegevens van de natuurlijke personen die deze akte ondertekenen zijn aangetoond met hun identiteitskaart en uittreksel uit het rijksregister.

b) Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van een uittreksel uit het rijksregister.

XIV. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in zijn hierboven vermelde woonplaats.

XV. BIJZONDERE VOORWAARDEN - VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN TZI

Is alhier tussengekomen:

PIDPA, opdrachthoudende vereniging intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, gevestigd te 2280 Grobbendonk, Vierselse baan 5, met ondernemingsnummer 0204.908.936, rechtspersonenregister Turnhout.

Vennootschap opgericht op 14 juli 1913, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 10 juli 1913, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 juli 1913, onder nummer 5.582.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij besluit van de buitengewone algemene vergadering bij akte verleden voor notaris Steve Wellekens op 18 oktober 2019, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2020, onder nummer 20018959, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 28 november 2019.

Alhier vertegenwoordigd en voor dewelke verklaart te aanvaarden **, handelende ingevolge volmacht hem verleend bij beslissing van de Raad van Bestuur in dato 12 september 2016, en bij akte verleden op 20 september 2016 voor meester Johan Rooms, notaris te Boom, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 oktober 2016, onder nummer 16150265.

Hierna genoemd "**Pidpa**".

De verkavelaar en Pidpa verzoeken ondergetekende notaris te akteren wat volgt en zetten voorafgaandelijk uiteen wat volgt:

In de omgevingsvergunning werd de aanleg van een tijdelijke zuiveringsinstallatie (TZI) opgelegd aan de verkavelaar. Deze wordt geplaatst in de zone zoals voorzien op de **bijgevoegde schets**. Pidpa staat in voor het onderhoud van de TZI en neemt de kosten ten laste voor de stroom, nodig voor de werking van de TZI. Hiertoe verleent de verkavelaar een recht van toegang, zodat de toegang tot de TZI steeds verzekerd is. Deze kosteloze erfdienstbaarheid van toegang heeft betrekking op het voormelde perceel (lot 1), en staat afgebeeld op voormelde schets. Voormelde schets duidt een erfdienstbaarheidszone aan van 8 meter breedte op 4 meter diepte. In deze erfdienstbaarheidszone bevinden zich een TZI voorzien van een sturingskast (elektriciteitskast), de leidingen/installaties.

Het recht van toegang wordt gevestigd overeenkomstig **volgende voorwaarden en lasten**:

1. Pidpa bevestigt haar burgerlijke aansprakelijkheid voor schade en ongevallen veroorzaakt door het plaatsen, vervangen en herstellen van ondergrondse/bovengrondse nutsleidingen/installaties in voormelde grond. Op vraag van Pidpa dient de verkavelaar de ligging van alle andere bestaande leidingen mede te delen. Bij in gebreke blijven vervalt de verantwoordelijkheid van Pidpa.

2. Het verlenen van voormelde erfdienstbaarheid ten gunste van Pidpa, zoals hiervoor omschreven, zal voortduren in geval de verkavelaar voormelde grond zou verkopen of zijn rechten zou afstaan aan derden of ingeval Pidpa zijn uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.

3. De voormelde strook grond zal ten voordele van de erfdienstbaarheid, zoals deze hierboven is omschreven, bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid van toegang en doorgang, zodat Pidpa en haar rechthebbenden en aangestelden eventueel met zwaar materiaal te allen tijde onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden toegang hebben tot deze strook en de ondergrond ten einde herstellingen, bezichtiging en onderhoud van de instellingen uit te voeren en hierop alle maatregelen van toezicht uit te oefenen.

4. Bij het aanleggen of bij de latere eventuele hernieuwing, verplaatsing of uitbreiding van de instellingen zullen Pidpa en de aannemer(s) van de werken over een voldoende strook bovengrond mogen beschikken die noodzakelijk is om de werken op normale wijze te kunnen uitvoeren.

5. Indien bij de uitoefening van de rechten, onder 3 en 4 voornoemd, schade wordt veroorzaakt aan vruchten, beplantingen, afsluitingen en inrichtingen van allerlei aard toebehorend aan de eigenaar of de huurder van de bovengrond zal deze schade worden hersteld of vergoed, desgevallend volgens schatting door een expert te benoemen door de plaatselijke vrederechter.

6. De verkavelaar ziet af van het recht diepwortelende gewassen te planten of te laten planten en gebouwen op te richten of te laten oprichten op de beschreven strook grond. Er mogen geen monolieten verhardingen in de strook aangelegd worden.

De verkavelaar zal de grond en het peil van de grond in de beschreven strook slechts mogen wijzigen na schriftelijk akkoord van Pidpa. De verkavelaar gaat tevens de verbintenis aan deze bepalingen te doen naleven door huurders, pachters of gebruikers. Ingeval van overtreding van deze bepalingen verkrijgt Pidpa en haar rechthebbenden het recht om de aangeplante gewassen te rooien, de opgerichte gebouwen te slopen en de zich opdringende maatregelen te treffen op kosten van de verkavelaar zonder dat Pidpa hem uitdrukkelijk in gebreke hoeft te stellen. Bij werken dient Pidpa voldoende tijd vooraf verwittigd te worden.

7. De verkavelaar zal dulden dat nutsleidingen / installaties bovengronds en/of ondergronds in deze strook dienen te worden geplaatst, indien Pidpa dit noodzakelijk acht.

8. In de nabijheid van voormelde erfdienstbaarheid mogen er geen mazouttanken of gelijkaardige hinderlijke inrichtingen geplaatst worden, dit om enerzijds het plaatsen, herstellen, en vervangen van de ondergrondse leidingen van Pidpa niet te belemmeren en anderzijds om bezoedeling te voorkomen.

9. Uitgegraven grond blijft ter plaatse op het perceel of wordt indien nodig afgevoerd door of op kosten van de verkavelaar.

10. De kosten voor het buiten dienst stellen van de TZI door Pidpa en het aansluiten op de riolering van de vuilvracht, wanneer in de groene cluster de rioleringsinfrastructuur wordt aangelegd die aangesloten is op een zuiveringsinstallatie, zijn ten laste van de kopers van de kavels. Bovenvermelde erfdienstbaarheid neemt automatisch een einde van zodra de huizen zijn aangesloten op het rioleringsnetwerk van de gemeente.

11. De kosten van de notariële akte zijn ten laste van de verkavelaar.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld 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.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

AFSCHRIFT VAN DE AKTE

Een digitaal afschrift van onderhavige akte kan door de partijen steeds worden geconsulteerd op: www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De partijen werden ingelicht van het feit dat zij geen digitale kopie per mail of een afschrift op papier zullen ontvangen.

De partijen verklaren ingelicht te zijn dat zij een digitale kopie per mail of een afschrift op papier van onderhavige akte kunnen verkrijgen na uitdrukkelijk schriftelijk verzoek hiertoe aan notaris Erika Roosen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Balen. De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen meer dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zijnde op 10 oktober 2023.

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

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met ons, notaris.