

VERKAVELING

Van : grond gelegen te Zonhoven, Vaartstraat
Dd. 15/12/2021
Dossiernr. : 2021-0692/001

Heden, vijftien december tweeduizend eenentwintig.

Voor mij, **NATHALIE BOVEND'AERDE**, notaris met standplaats te Zonhoven.

TE VERKAVELLEN ONROEREND GOED:

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE ZONHOVEN, tweede afdeling

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de **Vaartstraat**, volgens titel gekend sectie C, nummers 685, 686 en deel van nummers 676/A en 677, thans ten kadaster gekend sectie **C**, nummer **685/H P0001** met een oppervlakte van drieënveertig are vijfenzestig centiare (**43 a 65 ca**).

VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN:

Verkaveling

De verkavelaar heeft verklaard dat betreffende voormeld onroerend goed een voorwaardelijk omgevingsvergunning voor het verkavelen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zonhoven op 31 maart 2020.

Vervolgens heeft de verkavelaar aan ondergetekende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte toegevoegd te blijven en om er samen mee neergelegd te worden op het bevoegd kantoor Rechtszekerheid:

a) een afschrift van de **verkavelingsvergunning** verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Gemeente Zonhoven op 31 maart 2020, waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

*“Het College van Burgemeester en Schepenen volgt **integraal** het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van omstrent het sluiten van het openbaar onderzoek en tot het afleveren van een **omgevingsvergunning met voorwaarden** van de aanvrager.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen beslist tot het afleveren van een **omgevingsvergunning met voorwaarden** aan de aanvrager.*

*De omgevingsvergunning omvat **het verkavelen van een grond in 1 lot open bebouwing (lot 1) en 3 loten halfopen bebouwing (loten 2 t.e.m.4)**, zoals voorgesteld op de voorgebrachte plannen die als bijlage aan deze omgevingsaanvraag zijn verbonden en voor zover rekening gehouden wordt met de gestelde voorwaarden.*

De omgevingsvergunning wordt aldus afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1) Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door **Eandis System Operator**.
- 2) Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door **De Watergroep**.
- 3) Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door **Proximus**.
- 4) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door **Dienst Contractmanagement Interne Zaken**.
- 5) Te voldoen aan volgende voorwaarden met betrekking tot watertoest:
 1. De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moet alleszins nageleefd worden.
 2. Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.

3. Een permanente drainage, ook al is dit in functie van aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.
- 6) De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
- 7) Kosten voor het voorzien/verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar;
- 8) Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager.
Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.
- 9) Het programma van maatregelen horende bij de **archeologienota** dient nageleefd te worden.
- 10) Gelet op **artikel 4.2.17** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel **een machtiging wordt verleend tot het afbreken van alle constructies op het perceel.**
- 11) Alle bebouwing dient te worden **gesloopt** vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een omgevingsvergunning voor het bouwen van een lot kan verkregen worden.
Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal / afval van het terrein bedoeld. Alle materialen / afval dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.
De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval.
- 12) De **afbraak** van de constructies dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4;
- 13) De paalstenen aan de rooilijnen dienen geplaatst worden.**
- 14) De **gemeenteraad** dient akkoord te gaan met de gratis grondafstand aan de gemeente, alsook de definitieve aanvaarding van het wegtracé.
- 15) De **akte van deze gratis grondafstand** aan de gemeente en de definitieve aanvaarding wegtracé dient beschreven te zijn alvorens een lot kan vervreemd worden of een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.
- 16) Bij de effectieve gratis grondafstand van lot 9, dient een **aangevuld opmetingsplan** van de landmeter gevoegd te worden waarop het af te staan perceelsdeel wordt weergegeven met al zijn afmetingen en zijn oppervlakt (XY-coördinaten), alsook de benaming van dit lot.
- 17) De **kosten van de akte** overdracht openbaar domein dienen gedragen te worden door de verkavelaar.

18) De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing. **Te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften in bijlage, opgesteld door de gemeente.**

19) **Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.**

20) **Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.12.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.**

21) **Na het afleveren van het attest conform artikel 4.12.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en het verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen."

b) de **stedenbouwkundige voorschriften** door voormelde verkavelingsvergunning opgelegd.

c) het door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde **verkavelingsplan**, opgemaakt door landmeter-expert Guy Gillissen te Beringen op 23 september 2019, aangepast op 22 juni 2021, welk plan ten behoeve van partijen aan deze akte wordt gehecht.

Het afbakeningsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **71442-10309** en werd sindsdien, volgens verklaring van de partijen, niet meer gewijzigd.

Het plan wordt aan deze akte gehecht en "ne varietur" door de partijen en ondergetekende notaris(sen) getekend om er één geheel mee te vormen met toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht het plan over te schrijven met toepassing van artikel 1, 4^{de} lid van de Hypotheekwet.

d) het **attest** de dato 30 november 2021 van het College van burgemeester en schepenen waaruit het volgend blijkt, hierna woordelijk aangehaald:

"Attest conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

*Het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven, in vergadering van 30 november 2021, verklaart dat **aan alle voorwaarden en lasten** opgelegd in de verkavelingsvergunning **wordt voldaan** van de volgende verkaveling:*

<i>Verkavelingsnummer:</i>	<i>1297.C.874.2</i>
<i>Datum goedkeuring:</i>	<i>31 maart 2020</i>
<i>Kadastrale ligging:</i>	<i>Afd. 2, Sectie C, nr. 685H</i>
<i>Perceelsadres:</i>	<i>Gelegen aan Vaartstraat 15</i>

...

Er werd voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 3) *Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door Proximus.*
- 4) *Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door Dienst Contractmanagement Interne Zaken.*
- 10) *Gelet op artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel een machtiging wordt verleend tot het afbreken van alle constructies op het perceel.*
- 11) *Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de*

verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een omgevingsvergunning voor het bouwen van een lot kan verkregen worden. Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal / afval van het terrein bedoeld. Alle materialen / afval dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval.

- 12) De afbraak van de constructies dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4;
- 13) De paalstenen aan de rooilijnen dienen geplaatst worden.
- 14) De gemeenteraad dient akkoord te gaan met de gratis grondafstand aan de gemeente, alsook de definitieve aanvaarding van het wegtracé.
- 15) De akte van deze gratis grondafstand aan de gemeente en de definitieve aanvaarding wegtracé dient beschreven te zijn alvorens een lot kan vervreemd worden of een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.
- 16) Bij de effectieve gratis grondafstand van lot 9, dient een aangevuld opmetingsplan van de landmeter gevoegd te worden waarop het af te staan perceelsdeel wordt weergegeven met al zijn afmetingen en zijn oppervlakte (XY-coördinaten), alsook de benaming van dit lot.
- 17) De kosten van de akte overdracht openbaar domein dienen gedragen te worden door de verkavelaar.
Gemeenteraadsbesluit d.d. 13/09/2021, art.3: alle kosten van deze transactie (akte, registratie, hypotheek en attesten) zijn ten laste van het gemeentebestuur.
- 19) Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- 20) Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.12.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.

Er werd gedeeltelijk voldaan aan de volgende voorwaarden, andere onderdelen zijn pas uit te voeren bij de ontwikkeling waardoor de voorwaarde geldig blijft:

- 1) Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door Eandis System Operator. (vloerpeil)
- 2) Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door De Watergroep.(watermeter, aftakkingen)

Wel dient opgemerkt te worden dat de volgende verplichtingen geldig blijven:

- 5) Te voldoen aan volgende voorwaarden met betrekking tot watertoets:
 1. De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moet alleszins nageleefd worden.
 2. Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.

3. Een permanente drainage, ook al is dit in functie van aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.
- 6) De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
- 7) Kosten voor het voorzien/verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar;
- 8) Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.
- 9) Het programma van maatregelen horende bij de archeologienota dient nageleefd te worden. (meldingsplicht archeologische vondsten)
- 18) De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing. Te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften in bijlage, opgesteld door de gemeente.
- 21) Na het afleveren van het attest conform artikel 4.12.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.”

Deze bijlagen zullen “ne varietu” ondertekend worden door de comparanten en de notaris.

Beschrijving van de loten

De verkavelaar verklaart overeenkomstig voormelde verkavelingsvergunning en voormeld verkavelingsplan voormeld onroerend goed te verdelen in 4 afzonderlijke percelen bestemd voor woningbouw, als volgt:

A. Loten bestemd voor woningbouw

Lot 1

Een perceel **bouwgrond**, bestemd voor open bebouwing, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van negen are één centiare (**9 a 01 ca**), zoals afgebeeld als **lot 1** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/K P0000**.

Lot 2

Een perceel **bouwgrond**, bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van vijf are vijftien centiare (**5 a 15 ca**), zoals afgebeeld als **lot 2** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/L P0000**.

Lot 3

Een perceel **bouwgrond**, bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van vijf are zestien centiare (**5 a 16 ca**), zoals afgebeeld als **lot 3** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/M P0000**.

Lot 4

Een perceel **bouwgrond**, bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van vijf are zeven centiare (**5 a 07 ca**), zoals afgebeeld als **lot 4** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/N P0000**.

B. Loten uit de verkaveling gesloten:

Lot 5

Een perceel **achterliggende grond**, met aanhorigheden, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van drie are tweeëntwintig centiare (**3 a 22 ca**), zoals afgebeeld als **lot 5** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/P P0000**.

Lot 6

Een perceel **achterliggende grond**, met aanhorigheden, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van vijf are veertien centiare (**5 a 14 ca**), zoals afgebeeld als **lot 6** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/R P0000**.

Lot 7

Een perceel **achterliggende grond**, met aanhorigheden, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van vijf are eenenvijftig centiare (**5 a 51 ca**), zoals afgebeeld als **lot 7** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/S P0000**.

Lot 8

Een perceel **achterliggende grond**, met aanhorigheden, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster als sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een gemeten oppervlakte van vijf are drieënzeventig centiare (**5 a 73 ca**), zoals afgebeeld als **lot 8** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/T P0000**.

Deze loten **5, 6, 7** en **8** afgebeeld op voormeld afbakeningsplan worden **uit deze verkaveling gesloten**.

Lot 9

Een perceel **voorliggende grond**, gelegen aan de **Vaartstraat**, thans gekend volgens kadaster sectie **C**, deel van nummer **685/H P0001** met een oppervlakte van negenentachtig centiare (**89 ca**), zoals afgebeeld als **lot 9** op voormeld afbakeningsplan, en waarvoor volgend perceelnummer werd gereserveerd: **685/V P0000**.

Dit lot wordt **uit de verkaveling gesloten** aangezien het zijn bestemming reeds heeft verkregen en reeds bij het openbaar domein van de gemeente Zonhoven gevoegd werd ingevolge voormelde akte van gratis grondafstand verleden voor ondergetekende notaris op 18 november 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt I op 19 november 2021 onder refertenummer 70-T-19/11/2021-13786.

LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKAVELING:

Stedenbouwkundige voorschriften

De verkavelaar verklaart dat als lasten en voorwaarden aan de vermelde verkavelingsvergunning verbonden zijn, de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de vergunning, alsook de wettelijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De stedenbouwkundige voorschriften opgenomen op het verkavelingsplan gelden voor zover zij niet gewijzigd en/of aangevuld zijn door voormelde verkavelingsvergunning.

Deze lasten en voorwaarden regelen de verplichtingen tussen de naburige eigenaars en het statuut van de verkaveling.

Deze voorschriften vormen dan ook een wettelijke erfdienstbaarheid ten laste en ten voordele van elk perceel van de gemelde verkaveling en kunnen slechts gewijzigd worden door de bevoegde besturen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de verkavelingsvergunning die zijn overgenomen in deze verkavelingsakte niet statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de verkavelingsvergunning te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de wijziging van de verkavelingsvergunning.

Verbindende kracht voor toekomstige eigenaars

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in deze verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder voormelde verkavelingsvergunning, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. De bepalingen van onderhavige verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder, voormelde verkavelingsvergunning, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van deze verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van deze verkavelingsakte en haar bijlagen.

Stedenbouwkundige vergunning

De verkavelaar verklaart en ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onroerend goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang er nog géén stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

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 van de 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.

Oppervlakte der loten

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

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

Afsluitingen

De afsluitingen tussen de verschillende loten onderling mogen op de grensscheidingen worden geplaatst, voor zover rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften en mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

De verkavelaar kan in géén geval gedwongen worden tussen te komen in de kosten van afsluitingen tussen verkochte loten en eventuele loten die nog aan de verkavelaar zouden toebehoren.

Bodemdecreet

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

Bosdecreet

De notaris wijst de partijen voor zoveel als nodig op volgende bepalingen van het bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet art. 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Onderhoud van de kavels

De verkrijger van een lot uit de verkaveling zal, indien niet onmiddellijk met de bouwwerken wordt gestart, het door hem verkregen lot onderhouden en het eventuele onkruid verdelgen rekening houdend met de normale gebruiken en de van toepassing zijnde (milieu)wetgeving.

Bij gebrek hieraan zal de verkavelaar de nodige onderhoudswerken kunnen (laten) uitvoeren op kosten van de eigenaar, die de gemaakte kosten zal dienen terug te betalen na eerste kennisgeving vanwege de verkavelaar, op straf van bijkomende schadeloosstelling en verwijlrenten en dit zonder dat daartoe een voorafgaandelijke ingebrekestelling nodig is.

In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies, zal de verkrijger zich onthouden tijdelijke of verplaatsbare verblijfsinrichtingen te plaatsen op het verkregen goed.

Het is de verkrijger ook niet toegestaan werken uit te voeren, materialen of afval te leggen op aanpalende percelen zonder voorafgaandelijke toestemming.

DIVERSE VERKLARINGEN:

1. Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen keuze van woonplaats in hun hoger vermelde woonplaatsen.
2. De partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.
3. De partijen verklaren dat de notaris hen, voor zoveel als nodig, gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen, aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht van partijen moet vestigen 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 partijen hebben hierop verklaard dat zich volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet in deze akte en dat zij alle bedingen van deze akte als evenwichtig aanvaardden. De partijen bevestigen ook dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
4. In toepassing van artikel 11 van de Organieke Wet op het Notariaat en van de Hypotheekwet verklaart ondergetekende notaris dat de identiteit van de partijen haar werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en dat de gegevens, vermeld in de akte, overeenstemmen met de gegevens in deze identiteitsbewijzen.
5. De partijen verklaren een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlijden ervan, namelijk op 7 december 2021. Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen, vervat in artikel 12, alinea 1 en 2

van de Organieke Wet Notariaat, evenals voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door de notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

6. Ondergetekende notaris verklaart dat het recht op geschriften voor onderhavige akte vijftig euro (50,00 EUR) bedraagt, waarvoor kwijting.

7. Voornoemde partijen geven hierbij, voor zoveel als nodig, volmacht aan notaris Nathalie Bovend'aerde te Zonhoven, 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.

8. Notariële Aktebank

Partijen zijn door ondergetekende notaris erop gewezen dat een digitaal afschrift van deze akte kan geraadpleegd worden via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Zonhoven op het kantoor op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend samen met mij, notaris.