

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op NEGENTIEN MAART,

Voor mij, meester Koen SCHEURWEGHS, notaris te Grobbendonk, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notadux" met zetel te Grobbendonk,

ZIJN VERSCHENEN:

(...)

Welke comparanten mij, overeenkomstig artikel 4.2.16 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening de dato 15 mei 2009 hierna ook genoemd de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verzocht hebben de verdelingsakte van de verkaveling welke hierna beschreven wordt, op te stellen.

Wat gebeurt als volgt:

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zandhoven de dato 11 december 2023 werd op dezelfde datum een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend aan de comparanten voor wat betreft de hierna beschreven goederen.

En aanstonds hebben de comparanten in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte gevoegd te blijven:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het Schepencollege van de gemeente Zandhoven op 11 december 2023, dragende het nummer OMV_2023119093 en 2023008 als referentie voor de Stedenbouw, met alle opgelegde stedenbouwkundige voorschriften en het door het Schepencollege en het Bestuur van de Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening goedgekeurde verkavelingsplan opgemaakt door Christof De Ridder, landmeter, te Kessel;

b) het opmetingsplan opgemaakt door Christof De Ridder, voornoemd, op 2 februari 2024;

c) het attest afgeleverd door de gemeente Zandhoven overeenkomstig artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waaruit blijkt dat er mag worden overgegaan tot verkoop van nagemelde loten.

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

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3, met uitzondering van:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- het opmetingsplan waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer 11033-10181 en dat het

sindsdien niet meer werd gewijzigd. Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie, noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 aangeboden worden. De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° W.REG. en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek;

- het attest afgeleverd op 18 maart 2024 door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zandhoven.

BESCHRIJVING VAN DE TE VERKAVELLEN GOEDEREN.

GEMEENTE ZANDHOVEN- tweede afdeling - PULDERBOS

Een perceel grond, gelegen Molenheide, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 342/A, thans kadastraal bekend, sectie B, nummers 342/B/P0000 en 342/C/P0001, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van vijfduizend vierhonderd vierkante meter (5.400 m²), te verdelen in 2 kavels en 2 loten uitgesloten uit de verkaveling, als volgt:

LOT EEN: Een perceel bouwgrond voor vrijstaande bebouwing gelegen aan de Molenheide, thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 342/C/P0001 en deel van nummer 342/B/P0000, groot in oppervlakte volgens meting negenhonderdnegentien vierkante meter (919 m²), zoals dit goed staat afgebeeld onder lot één op hiervoor aangehaald opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie **342/D/P0000**

LOT TWEE: Een perceel bouwgrond voor vrijstaande bebouwing gelegen aan de Molenheide, thans ten kadaster gekend sectie B, deel van nummer 342/B/P0000, groot in oppervlakte volgens meting achthonderdvijfenzeventig vierkante meter (875 m²), zoals dit goed staat afgebeeld onder lot twee op hiervoor aangehaald opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie **342/E/P0000**

PERCELEN ACHTERGROND (UITGESLOTEN UIT DE VERKAVELING)

LOT DRIE / A: Een perceel grond, thans ten kadaster gekend sectie B, deel van nummer 342/B/P0000, groot in oppervlakte volgens meting duizend achthonderdeenenvijftig vierkante meter (1.851 m²), zoals dit goed staat afgebeeld onder lot drie-A op hiervoor aangehaald opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie **342/F/P0000**

LOT DRIE / B: Een perceel grond, thans ten kadaster gekend sectie B, deel van nummer 342/B/P0000, groot in oppervlakte volgens meting duizend achthonderdeneen vierkante meter (1.801 m²), zoals dit goed staat afgebeeld onder lot drie-B op hiervoor aangehaald opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie **342/G/P0000**

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

VOORWAARDEN

ALGEMENE VOORWAARDEN.

De kopers of hun medeverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de tegenwoordige eigenaars die in voorgaande titels voorkomen en nog van toepassing zijn en niet gewijzigd door beslissingen van de bevoegde overheden.

Zij zullen eveneens de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die

door de eigenaars, comparanten in deze, worden opgelegd.

De verplichtingen en verbodsbepalingen welke voortspuiten uit de hierna volgende bedingen, worden opgelegd aan de kopers en hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn/haar weten, geen erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden bevatten, op uitzondering van hetgeen hierna vermeld:

In de brief van de landmeter Christof De Ridder van 23 februari 2024 staat vermeld hetgeen volgt:

“In de hogervermelde akte van aankoop verleden voor notaris Georges van der Gracht de Rommerswael te Grobbendonk op 15 november 1947, staat ondermeer het volgende te lezen :

“ ...

VOORWAARDEN

Voorgescreven perceel wordt verkocht en overgedragen in den staat en gelegenheid zoals hetzelve zich thans bevindt, met al zijn voor- en nadelige erfdienstbaarheden, wegenissen, waterleidingen en andere gerechtigheden, ...

en met deze byzondere bepaling dat koper de wegenis zal eerbiedigen welk zyn aangekocht perceel deels zou belasten.

... “

De wegenis waarvan sprake hier, betreft geen erfdienstbaarheid, dienstig voor een achterliggend, heersend erf, maar in feite de toegang via een voormalige overwelling van de toenmalige open straatgracht langs Molenheide, gesitueerd rechts vooraan op de huidige kavel 2 ter hoogte van de perceelgrens met het rechtsaanpalende perceel nr. 343 A.

Diverse opzoekingen en (onafhankelijke) documentatie wijzen op de toenmalige aanwezigheid van een lokale overwelling van de open straatgracht met een breedte van ongeveer 5 meter, gelegen ter hoogte van de perceelgrens tussen de huidige percelen nrs. 342 B en 343 A. Samen met het feit dat deze tussenliggende perceelgrens ook nog eens een schuine richting kent ten opzichte van de voorliggende straat, zorgde dit destijds voor een moeilijke toegang voor elk van beide percelen afzonderlijk.

Deze “wegenis”, die vermeld staat in de akte uit 1947 duidt dus louter op een toegangsrecht voor beide percelen (huidige nrs. 342 B en 343 A) om elk gebruik te maken van de volledige fysieke breedte van één en dezelfde overwelling (± 5 meter breed) die toen voorhanden was. Dit resulteerde er dus in dat elke eigenaar, voor wat de eerste meters betrof, voor een klein gedeelte telkens ook reed over het aanpalend perceel.

Ik voeg in bijlage de volgende stukken ter verduidelijking :

- Uittreksel proces-verbaal van eindelijke toewijzing gesloten door notaris Guido Goossens te Grobbendonk op 20 september 1971 met aangehecht opmetingsplan (uittreksel toenmalig lot 4), opgemaakt door landmeter Ludo Van den Heuvel te Herentals op 16 juli 1971.

(het volledige proces-verbaal en plan zijn reeds in uw bezit)

- Uittreksel rooilijnplan Molenheide dd. 17 maart 1983 met aanduiding ligging fysieke toegang.

- Luchtfoto 1971 met aanduiding eigendom consoorten Geentjens.

- Foto met weergave van de huidige plaatselijke situatie.

In het proces-verbaal van eindelijke toewijzing gesloten door notaris Guido Goossens te Grobbendonk op 20 september 1971 staat onder "BIJZONDERE VOORWAARDEN – Wegenissen" voor het toenmalige lot 4 nergens een aanwijzing vermeld over een mogelijke erfdiensbaaerheid van doorgang, noch als last, noch als recht.

Op het aangehecht opmetingsplan, opgemaakt door landmeter Ludo Van den Heuvel te Herentals op 16 juli 1971, is er ter hoogte van de betrokken zone wel een aanduiding met stippellijnen te zien, gelegen aan weerszijden van de tussenliggende perceelgrens.

Het archief van landmeter Ludo Van den Heuvel wordt bewaard door landmeter Dirk Van den Schoor te Lichtaart. Uit nazicht van de notities in het toenmalige dossier van landmeter Van den Heuvel blijkt dat het inderdaad gaat over een praktische toegang tot de percelen eerder dan een gevestigde erfdiensbaaerheid van doorgang.

Dit verklaart ook het ontbreken van een vermelding van een weenis, betrokken op het toenmalige lot 4, in het proces-verbaal van eindelijke toewijzing uit 1971.

Vervolgens is op het rooilijnplan van Molenheide uit 1983 (betrokken zone aangeduid in blauwe kleur) en op de luchtfoto uit 1971 (verschil in lichte en donkere stroken langsheen Molenheide, ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens) de ligging van de grachtoverwelling duidelijk te zien.

Tenslotte vindt u hier in bijlage een foto van de betrokken zone, die de huidige plaatselijke toestand anno 2024 weergeeft.

Ondertussen werd de open straatgracht dus volledig ingebuisd en is sindsdien de moeilijke toegang voor beide percelen voortaan verleden tijd. Ze beschikken beide over hun eigen afzonderlijke en voldoende brede oprit. Ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens werd tevens een stevige groene draadafsluiting opgericht.

Mogelijk kan, door het verdwijnen van het nut en het gebruik hiervan, deze bepaling eventueel uit de bijzondere voorwaarden geschrapt worden."

De latere verkrijgers treden desbetreffend in alle rechten en verplichtingen van de verkavelaars.

2. Voorschriften opgelegd door de publieke overheden.

De voorschriften door de publieke overheden uitgevaardigd en die in de verkavelingsvergunning en haar bijlage voorkomen, worden aan de verkavelaar en de kopers van loten overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften moeten door de verschijners, de kopers van kavels en hun opvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

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

3. Voorschriften en erfdiensbaaerheden opgelegd door de comparanten.

Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf

overgedragen worden, en wel zo dat ze aanzien zullen worden als hadden ze nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn.

De verkavelaar kan nooit aangesproken worden om omheiningen of afsluitingen te plaatsen.

De toekomstige eigenaars zullen geen grond, voortkomende van uitgravingen of bouwmaterialen op de aanpalende gronden van comparanten mogen plaatsen of storten. Bij overtreding van dit verbod zullen zij verplicht zijn onmiddellijk de gestorte of geplaatste voorwerpen op te ruimen, en wel op eigen kosten.

Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de verkrijgers.

Deze bedingen en voorwaarden worden door de comparanten opgelegd als erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 3.120 van het Burgerlijk Wetboek.

De kopers zullen deze bedingen tussen hen doen gelden zonder verkavelaar te kunnen doen tussenkomen of te doen tussenkomen en zonder verhaal tegen hem.

Indien enig beding geen erfdienstbaarheid mocht uitmaken zal het toch blijven bestaan als persoonlijke verplichting ten laste van de kopers en hun rechtverkrijgenden en ten voordele van de verkopers en hun rechtverkrijgenden.

Zij kunnen alleen gewijzigd, vervolledigd of vervallen verklaard worden door openbare verordeningen.

OPPERVLAKTEN VAN DE KAVELS.

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

Zijn beslissing zal verbindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

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 bijlagen en door de plans die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

Elke koper zal in het bijzonder alle verplichtingen door de bevoegde overheden opgelegd inzonderheid die van de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

WEGENIS.

Alle kavels zullen hun uitweg nemen langs de straat waaraan zij palen.

TOELATING TOT VERKOOP.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven heeft bij brief van 18 maart 2024 het volgende laten weten in verband met voormelde verkaveling gelegen te Zandhoven (Pulderbos), Molenheide:

"Ondergetekenden, dhr. Luc Van Hove en mevr. Annick Smeets, respectievelijke burgemeester en algemeen directeur van de gemeente Zandhoven, verklaren hierbij dat met betrekking tot de eigendom gelegen te Molenheide 126B

en 126C, kadastraal gekend afdeling 2, sectie B, perceelnummer 342B en 342C aan alle voorwaarden gesteld in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel naar twee loten voor vrijstaande bebouwing met ontbossing van een gedeelte van het perceel van 11 december 2023 met kenmerk 20238 is voldaan."

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Tot uitvoering van deze akte doen de verschijners keuze van woonst op hun adres.

WAARMERKING.

Ondergetekende notaris bevestigt de juiste identiteit van verschijners zoals hierboven opgegeven, op zicht van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro.

SLOTBEPALINGEN

1. Nadat ondergetekende notaris gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel negen paragraaf 1 alinea twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat hebben de verschijners verklaard dat de notaris hen gewezen heeft 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 er tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De verschijners bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De verschijners erkennen ieder voldoende tijdig een ontwerp van de akte ontvangen te hebben en dat zij het ontwerp voorafgaandelijk hebben nagelezen.

De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf alinea één en twee van de Organieke Wet op het Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die aangebracht werden aan het ontwerp van de akte.

De gelezen akte werd door mij, notaris, toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Grobbendonk, datum als gezegd.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners met mij notaris deze akte ondertekend.