

VERKAVELING

Datum: 11/08/2025
Doss.: CP - 25-035254/001
Rep. Nr.: 2025/

Reg. R.: €
Bijlage: €
Vlabel: €
Hyp. R.: €

Het jaar tweeduizend vijfentwintig.

Op elf augustus.

Voor mij, Meester **Véronique DESPIEGELAERE**, notaris met standplaats te Beringen.

ZIJN VERSCHENEN:

[...]

1. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN – OORSPRONG**GEMEENTE LUMMEN, eerste afdeling**

Een perceel grond ter plaatse genaamd "Gestel Het Gehucht", gekadastraerd volgens titel sectie C deel van perceel 196/V en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 0196ZP0000, met een oppervlakte volgens kadaster en meting van drieëntwintig are negenenvijftig centiare (23 a 59 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt zeven euro (€ 7,00).

Plan

Zoals deze goederen staan afgebeeld onder loten 1 tot en met 4 op het navermeld afpalingsplan opgemaakt door mevrouw Lutgarde Claesen, landmeter te Paal, op 24 mei 2025.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 71037-10564 en werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit grondplan dient niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te worden aangeboden

BEWIJS VAN EIGENDOM

[...]

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed is vrij en onbelast van enige schuld, hypotheek, inschrijving of overschrijving in het voordeel van derden.

2. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Lummen werd op 4 februari 2025 een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden verleend aan de comparant voor wat betreft het hiervoor beschreven goed.

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

"BESLUIT IN ZITTING VAN 4 FEBRUARI 2025

Art.1: Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de stedelijke omgevingsambtenaar en maakt zich dit eigen. Het verslag maakt deel uit van dit besluit.

Art. 2: Op basis van hierboven vermelde overwegingen komt het college van burgemeester en schepenen tot volgende beslissing:

De omgevingsvergunning wordt voorwaardelijk verleend aan [...] voor het verkavelen van een perceel in 4 loten, waarvan 2 loten (lot 1+ lot 2) bestemd zijn voor halfopen bebouwing, lot 3 en lot 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorwaarden en/of lasten:

• De twee woningen dienen architecturaal één samenhangend geheel te vormen. Indien de bouwblokken niet worden gerealiseerd als project maar als twee aparte woningen,

dient de laatst geconstrueerde woning de eerste woning te volgen op vlak van materiaalkeuze en vormgeving.

- *Loten 3 en 4 worden uitgesloten uit de verkaveling. Deze loten dienen bebost te blijven.*
- *De adviezen van Fluvius en de Watergroep en de vooropgestelde voorwaarden dienen nageleefd te worden.*
- *Het advies van het agentschap voor Wegen en Verkeer en de hierin opgenomen voorwaarden dient nageleefd te worden.*
- *Het advies van het agentschap voor Natuur & Bos dient nageleefd te worden met inbegrip van de voorwaarden in het kader van het bosdecreet. Deze voorwaarden zijn:*
 - ** Het verwijderen van het bos dient te gebeuren buiten de broedperiode (broedperiode = april tot einde juni);*
 - ** Bij het uitvoeren van werken mag de te behouden oppervlakte bos niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot het bos bewaard te worden, er mogen geen materialen in het bos gestapeld worden en de bosbodem mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.*
- *De hierbij gevoegde verkavelingsvoorschriften dienen te worden nageleefd.*
- *Overdracht van Kavel:*
 - *Alvorens tot overdracht van een kavel over te gaan, moet er een verkavelingsakte zijn opgesteld door de bevoegde ambtenaar.*
 - *De akte kan enkel worden opgesteld nadat er een attest is voorgelegd, afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen, dat bevestigt dat aan alle voorwaarden en verplichtingen van de omgevingsvergunning is voldaan conform artikel 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
 - *Indien nog niet alle verplichtingen zijn uitgevoerd, dient er een toereikende financiële waarborg te zijn gedeponneerd bij de financieel directeur, of onherroepelijk te zijn verstrekt door een bank.*
- *Meldingsplicht bij Overdracht:*
 - *Bij verkoop, verhuur voor een periode langer dan negen jaar, of het vestigen van een erfpacht of opstalrecht op een kavel, dient u het College van Burgemeester en Schepenen hiervan in kennis te stellen.*
 - *Deze kennisgeving dient vergezeld te gaan van gewaarmerkte uittreksels uit de desbetreffende akten, welke dienen te zijn geauthenticeerd door de opstellende ambtenaar of de ontvanger van de registratie.*
- *Gelijkstelling van Overdracht:*
 - *Het is belangrijk om op te merken dat nalatenschapsverdeling en schenking als verkoop worden beschouwd, met dien verstande dat slechts één kavel per mede-erfgenaar of begunstigde in aanmerking wordt genomen.”*

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 door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde verkavelingsplan; opgesteld door mevrouw Lutgarde Claesen landmeter te Paal op 4 augustus 2024;
- b) het afpalingsplan opgesteld door mevrouw Lutgarde Claesen landmeter te Paal op 24 mei 2025;
- c) de verkavelingsvergunning de dato 4 februari 2025 dragende nummer O2024-00023V als referentie voor de stedenbouw, referentie omgevingsloket OMV_2024146357;
- d) de stedenbouwkundige voorschriften door de verkavelingsvergunning opgelegd;
- e) een attest overeenkomstig artikel 4.2.16.§2 VCRO afgegeven door het Schepencollege op 28 mei 2025 dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

f) het attest van vervulling van de compensatieplicht voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het Agentschap Natuur & Bos getekend op 12 mei 2025.

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

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, overeenkomstig voormeld verkavelingsplan en omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, het voorgeschreven goed te willen verdelen, in de volgende 4 loten waarvan lot 1 en lot 2 bestemd zijn voor halfopen bebouwing, en lot 3 en lot 4, uit de verkaveling worden gesloten.

LOT 1:

GEMEENTE LUMMEN, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Gestelstraat, gekadastraerd volgens titel sectie C, deel van nummer 196/V, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, deel van nummer 0196ZP0000 met een oppervlakte volgens meting van zeven are één centiare (07a 01ca), met **gereserveerd perceelidentificatienummer 196A2P0000**, aangeduid als lot 1 op voormeld afpalingsplan, opgemaakt door mevrouw Lutgarde Claesen, landmeter te Paal, op 24 mei 2025.

LOT 2:

GEMEENTE LUMMEN, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond bestemd voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Gestelstraat, gekadastraerd volgens titel sectie C, deel van nummer 196/V, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, deel van nummer 0196ZP0000 met een oppervlakte volgens meting van zeven are één centiare (07a 01ca), met **gereserveerd perceelidentificatienummer 196B2P0000**, aangeduid als lot 2 op voormeld afpalingsplan, opgemaakt door mevrouw Lutgarde Claesen, landmeter te Paal, op 24 mei 2025.

LOT 3:

GEMEENTE LUMMEN, eerste afdeling

Een perceel achterliggende grond grenzend aan voormeld lot 1, gekadastreerd volgens titel sectie C, deel van nummer 196/V, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, deel van nummer 0196ZP0000 met een oppervlakte volgens meting van vier are twaalf centiare (04a 12ca), met **gereserveerd perceelidentificatienummer 196C2P0000**, aangeduid als lot 3 op voormeld afpalingsplan, opgemaakt door mevrouw Lutgarde Claesen, landmeter te Paal, op 24 mei 2025.

LOT 4:

GEMEENTE LUMMEN, eerste afdeling

Een perceel achterliggende grond grenzend aan voormeld lot 2, gekadastreerd volgens titel sectie C, deel van nummer 196/V, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, deel van nummer 0196ZP0000 met een oppervlakte volgens meting van vijf are vijfenveertig centiare (05a 45ca), met **gereserveerd perceelidentificatienummer 196D2P0000**, aangeduid als lot 4 op voormeld afpalingsplan, opgemaakt door mevrouw Lutgarde Claesen, landmeter te Paal, op 24 mei 2025.

6. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan worden bij de verkoop van de loten 1 en 2 opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de verkavelingsvergunning. Deze worden tevens als bijlage gehecht aan huidige akte.

7. 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.

8. 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.

9. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

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 stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

10. 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.

11. VERKOOPBAARHEIDSATTEST

Door het college van burgemeester en schepene van de gemeente Lummen werd op 28 mei 2025 het attest afgeleverd opgelegd overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaruit blijkt dat alle in de wijzigende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest bepaalt hetgeen volgt:

“Beslissingsvoorwaarden: Betaling van 7.267,28 euro op 2/05/2024 aan Fluvius. Betaling van 3.640,00 euro op 23/05/2025 aan De Watergroep. Betaling van 7.851,20 euro op

5/05/2025 aan Agentschap Natuur & Bos. Hiermee bevestigen wij dat aan alle controleerbare voorwaarden ten laste van de verkavelaar in het kader van de omgevingsvergunning tot (bijstellen van) verkavelen, werd voldaan. Dit zijn onder andere de voorwaarden gesteld door de in de vergunning vermelde nutsmaatschappijen (bijvoorbeeld vereffenen kosten), eventuele voorafgaandelijke sloping van gebouwen en de eventuele voorwaarden gesteld door de administratieve overheden (bijvoorbeeld mogelijke boscompensatie). Het attest conform artikel 4.2.16 van de VCRO wordt bijgevolg afgeleverd. Indien in de omgevingsvergunning tot verkavelen een voorwaarde werd opgenomen tot kosteloze grondafstand, dient deze mee opgenomen te worden in de verkavelingsakte. Een kopie van de verkavelingsakte dient nadien overgemaakt te worden aan onze dienst. Wij willen benadrukken dat aan de overige opgelegde voorwaarden dient voldaan te worden bij de bebouwing op de vergunde loten. Tevens dienen de verkavelingsvoorschriften nageleefd te worden.”

12. 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.

13. 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.

BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

- a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoekingen in het rijksregister.
- b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

KEUZE VAN WOONPLAATS

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

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant erkent dat hem 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 §1 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De comparant geeft volmacht aan de notaris en/of haar medewerkers, 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.

Volmacht verbeterende akte

De comparant geeft volmacht aan de notaris en/of haar medewerkers, elk met macht om alleen te handelen, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële mislag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

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 mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

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.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De comparant verklaart te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft de comparant toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door Meester **Véronique DESPIEGELAERE**, notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Beringen (Beverlo), in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
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.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend samen met mij, notaris.