

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op twee oktober.

Voor mij, **Jeroen DRYVERS**, notaris met standplaats te Bierbeek.

ZIJN VERSCHENEN:

Hierna samen genoemd "*de verkavelaar*".

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE OUD-HEVERLEE, vijfde kadastrale afdeling, deelgemeente SINT-JORIS-WEERT

Een woonhuis op en met grond en naastgelegen bouwgrond gelegen **Oude Nethensebaan 63 (woning) en Kasteelstraat 5 (bouwgrond)**, gekadastraerd volgens titels sectie B, nummer 13/i (woning) en sectie B, nummer 12/K/deel (bouwgrond) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, 0013LP0000 (woning) en sectie B, nummer 12/M/P0000 (bouwgrond), voor een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van acht are (8a) voor het huidige perceel 0013LP0000 (woning) en acht are vijf centiare (8a 5ca) voor het huidige perceel 12/M/P0000 (bouwgrond) en met een respectieve oppervlakte volgens nagemeld afpalingsplan van zeven are achtenvijftig centiare (7a 58ca) voor de woning en acht are zeven centiare (8a 7ca) voor de bouwgrond.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt duizend driehonderd drieëndertig euro (1.333,00 €) voor de woning en drie euro (3,00 €) voor de bouwgrond.

Plan-meting

Zo en gelijk dit goed staat afgebeeld onder lot 1 (bouwgrond) en lot 2 (woning) op het plan van afpaling opgemaakt door Landmeter-experten ARTOIS Johan & Jonas, te 3020 Herent, Mechelsesteenweg 378 op 3 april 2026.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **24100-10193**.

Oorsprong van eigendom

**

Al deze legatarissen werden hierboven vernoemd als verkavelaar.

II. VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar heeft mij, notaris, gevraagd overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de verkavelingsakte op te maken van het beschreven onroerend goed.

De verkavelaar verklaart dat voor het beschreven onroerend goed een afpalingsplan werd opgemaakt door landmeter-experten de heren ARTOIS Johan en Jonas te Herent op 3 april 2026, welk plan werd bijgevoegd bij de aanvraag voor het bekomen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en dat het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee voor voorschreven bouwgrond een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afleverde op 5 maart 2026 heeft verleend (referte: OMV/2025/151/VV)**.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit afpalingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van het hoger beschreven onroerend goed volgend perceel af te splitsen bestemd voor woningbouw:

Lot 1, zijnde een perceel bouwgrond gelegen Kasteelstraat 5, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0012MP0000, met een oppervlakte volgens nagemeld plan van acht are zeven centiare (8a 7ca).

Lot 2 van nagemeld plan werd uitgesloten uit de verkaveling aangezien het een bebouwd lot betreft.

III. BIJLAGEN

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "*ne varietur*" te zijn getekend door de verkavelaar en de ondergetekende notaris, en om er integrerend deel van uit te maken, er één geheel mee vormend om samen als authentieke akte te gelden:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee op 5 maart 2026 (referte: OMV/2025/151/VV);

b) het goedgekeurd afpalingsplan, opgemaakt door landmeter-experten de heren ARTOIS Johan en Jonas te Herent op 3 april 2026 alsook het goedgekeurde aanvraagplan "bestaande toestand" en het goedgekeurde aanvraagplan "voorgestelde toestand".

c) het attest afgeleverd op 17 september 2026 door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingslasten voldaan heeft.

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, met uitzondering van:

- de wetsbepalingen, die worden vermeld in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- het afpalingsplan waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **24100-10193** 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 bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.
- het attest afgeleverd op 17 september 2026 door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee.

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die samen met het afpalingsplan één geheel vormen en gehecht zijn aan huidige akte.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Omgevingsvergunningsdecreet of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst

van toepassing zullen zijn op de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

V. VERKAVELINGSVOORWAARDEN

1) De grond wordt overgedragen onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen, en die zowel de verkavelaar als de toekomstige verkrijgers binden.

De toekomstige verkrijgers zullen gehouden zijn alle vigerende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

2) Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep.

3) Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf overgedragen worden, en wel zo dat ze aangezien 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.

4) Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de verkrijgers van de bouwgrond. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, gas, elektriciteit, televisiedistributie, telefoon en eventueel andere aansluitingen.

VI. VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS

De verkrijger van het eigendomsrecht, een zakelijk recht of een persoonlijk recht betreffende het enige lot van deze verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. Elke verkrijger en zijn rechtverkrijgenden is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende het lot van deze verkaveling aan de nieuwe verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

VII. ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn weten, geen erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de onroerende goederen vermelden.

Verder verklaart de verkavelaar dat er geen bijzondere wettige of conventionele erfdienstbaarheden blijken uit vorige eigendomstitels, noch dat er erfdienstbaarheden door zijn tussenkomst of met zijn medewerking op de betrokken goederen werden gevestigd.

VIII. STEDENBOUW

I. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de verkavelaar op artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet, inzake het verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

II. Ondergetekende notaris heeft de verkavelaar lezing gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en er in het bijzonder op gewezen dat geen

van de werken vermeld in voormeld artikel mogen worden verricht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

SLOTVERKLARINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

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.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

- a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant 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.

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 **Michaël JANSSEN, Philippe MISSOUL, Jeroen DRYVERS en Jef VAN ROEY**, geassocieerde notarissen te Bierbeek, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om voor hem en in zijn naam alle eventuele verbeterende en bijkomende fiscale verklaringen, rechtzettingen, bezwaren en verzoekschriften te doen met betrekking tot de akte en haar gevolgen.

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 ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Bierbeek, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 25 september 2026.
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.