

Het jaar tweeduizend vijftwintig.
Op tweeëntwintig oktober.

Voor Mij, **Kim RUYSEN**, geassocieerd notaris ter standplaats Antwerpen, tweede kanton, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Van den Abbeele & Ruysen", Geassocieerde notarissen" te 2000 Antwerpen, Britselei 10.

REP. 2025/806

ZIJN VERSCHENEN :



Hierna aangeduid als "**de eigenaar**" of ook "**de comparant**".

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige lezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledige en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is medegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VERKAVELINGSAKTE

A. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

1. De comparant, vertegenwoordigd als gezegd, heeft mij, notaris, verklaard te willen overgaan tot een verkaveling van gronden overeenkomstig het artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.), bij authentieke akte de akte van verdeling en de voorwaarden van de

verkaveling vast te stellen, zoals hierna uitvoerig uiteengezet en heeft in dat opzicht het volgende verklaard:

1.1 Beschrijving van het eigendom:

De comparant is eigenaar van volgende eigendom:

GEMEENTE ZOERSEL - tweede afdeling - HALLE

Een blok grond met inmiddels afgebroken handelspand gelegen EIKENLAAN 2, gekadastreerd volgens titel en huidig kadaster **sectie A, nummer 61/H** met partitienummer P0000, groot volgens titel en kadaster drieduizend vierhonderd éénenvijftig vierkante meter (3.451 m²).

Perceelsidentificatie: 11017 A 0061HP0000

1.2 Dertigjarige oorsprong van eigendom



2. Administratieve en wettelijk verplichte verklaringen omtrent voormelde eigendom.

2.1 Bodemdecreet

De comparant verklaart overeenkomstig artikel 2, 18° van het Bodemdecreet dat de bij deze beschreven eigendom bij zijn weten **geen**

risicoground is, dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld conform artikel 6 van het Bodemdecreet, hetgeen wordt bevestigd in nagemeld schrijven van de gemeente Zoersel van 14 februari 2025.

De comparant legt het bodemattest voor dat werd afgeleverd door OVAM op **19 februari 2025**, de inhoud van dit attest luidt als volgt:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 11017 ZOERSEL 2 AFD/HALLE/

straat + nr. : Eikenlaan 2

sectie : A

nummer : 0061/00H000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

De comparant verklaart met betrekking tot de voorschreven grond **geen** kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige eigenaars van de loten of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaringen door de comparant te goeder trouw afgelegd werden, dienen de toekomstige eigenaars van de hierna beschreven kavels de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen, en te verklaren dat de comparant tot geen vrijwaring zal dienen gehouden te worden.

2.1 Ruimtelijke Ordening

2.1.1 Ondergetekende notaris verklaart, bij toepassing van art. 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) op basis van verklaring van de comparant en het **stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Zoersel op 14 februari 2025:**

a) dat voor voorschreven onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen (omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen) zijn bekend, met name :

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het uitbreiden van een verbruikszaal

Referentie: 11055_2006_5279

Gemeentelijk dossiernummer: 190

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 05/03/1968

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

b) dat voorschreven onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed aangeduid wordt in het plannenregister:

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00016_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Turnhout

Bestemmingen:

- agrarische gebieden met ecologische waarde
- woonpark

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 30/09/1977

Gemeentelijke Verordening

Beschrijving: verkavelingsverordening 2010

Referentie: VVO_11055_232_00002_00001

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 14/10/2010

Verordening type: Verkavelingsverordening

Gemeentelijke Verordening

Beschrijving: gemeentelijke bouwverordening betreffende het stallen van personenwagens

Referentie: BVO_11055_231_00001_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/05/1996

Verordening type: Bouwverordening

Gemeentelijke Verordening

Beschrijving: reglement op het vellen van bomen

Referentie: BVO_11055_231_00002_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/11/1979

Verordening type: Bouwverordening

d) dat voor voorschreven onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

Omgevingsvergunning

Beschrijving: een verkaveling voor de realisatie van 2 kavels voor vrijstaande

bebouwing na afbraak van de bestaande constructies

OMV-nummer: OMV_2024086278

Project type: Verkaveling

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 09/12/2024

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Verkavelingen van gronden:

Type: Nieuw

Lot informatie:

Nummer: Lot 1

Status: Niet onderzocht

Nummer: Lot 2

Status: Niet onderzocht

e) dat er op voorschreven onroerend goed **geen** voorkeurecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 Decreet Complexe Projecten.

f) volgens raadpleging van de website geopunt.be blijkt dat het goed **niet** wordt aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

g) dat voorschreven onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2.1.2 De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op het feit dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden mag opgericht worden op de eigendommen waarop deze akte betrekking heeft zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

2.1.3 Het goed maakt deel uit van volgende rooilijnplan en onteigeningsplan:

Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving: RO Driesheide, Eikenlaan, Halle-Dorp, Berkenlaan (R)

Referentie: ROO_11055_243_00015_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 16/03/1966

Gemeentelijk Onteigeningsplan

Beschrijving: RO Driesheide, Eikenlaan, Halle-Dorp, Berkenlaan (O)

Referentie: ONT_11055_252_00025_00001

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 09/05/1960

2.3 Watertoets

Uit consultatie van de online overstromingskaarten (www.water-info.be/informatieplicht) en het geoloket blijkt dat het eigendom **niet** gelegen is in :

- een door de overheid afgebakende risicozone voor overstroming, zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet op de Verzekeringen;
- een overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering
- een signaalgebied
- een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd bij decreet op 15 juni 2018 onder de benaming "Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018" en gewijzigd bij Besluit van 25 november 2022.

Volgens het digitale overstromingsrapport van **14 februari 2025** blijkt dat het perceel een perceelscore **A** heeft toegekend gekregen.

Toelichting: Score A : geen overstroming gemodelleerd

2.4 Vlaamse Wooncode

De comparant verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een bijzonder erkend woningbouw- of woonvernieuwingsgebied zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

2.5 Erfgoed

De comparant verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2.6 Natuur – ruilverkaveling-bos

a) De comparant verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een of in aanmerking komt voor ruilverkaveling noch gelegen is in een gebied onderworpen aan de ruilverkaveling noch dat het gelegen is in een Vlaams Ecologisch Netwerk (V.E.N.), een natuur-inrichtingsproject, een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (I.V.O.N.), noch gelegen is in een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter binnen de groen- en bosgebieden, noch dat het deel uitmaakt van een bosuitbreidinggebied, noch gelegen is in "grote eenheden natuur" (G.E.N.) noch in "grote eenheden natuur in ontwikkeling" (G.E.N.O.).

b) Het goed is volgens comparant **niet** beschouwen als bos zoals bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

Hij verklaart met betrekking tot het bij deze verkochte eigendom **geen** verplichtingen te hebben die voortspuiten uit de artikelen 13, 43 paragraaf 3,

81, 85, 87 en 90 bis van het Bosdecreet en dat er evenmin een beheersplan bestaat.

2.7. Erfdienstbaarheden - mandeligheden

a) De comparant verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van voorschreven eigendom en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens deze opgenomen in het proces-verbaal van verkoopvoorwaarden opgemaakt door notaris Philip Van den Abbeele op 8 maart 2023 waarin het volgende letterlijk vermeld staat:

In de aankooptitel van de eigenaar (akte verleden voor notaris Wim De Smedt te Wommelgem op 11 augustus 2011) staat het volgende letterlijk vermeld:

In een vorige eigendomsakte verleden voor notaris Paul van den Hove d'Ertsenryck te Zandhoven op 14 december 2007 wordt het volgende letterlijk vermeld :

"In voormelde akte van notaris De Weert staat letterlijk: de kopers en/of hun rechtsopvolgers verbinden zich voor zichzelf en voor hun rechtsopvolgers de aangekochte grond slechts te gebruiken hetzij als landbouwgrond, hetzij voor zoveel zij hier toelating voor krijgen, tot het oprichten van een villa of landhuis; of tot de oprichting van een deftig café-restaurant-hotel, doch dan op zulke wijze dat dit geen storing teweeg brengt voor eventuele villa's of landhuizen, die op aanpalende percelen later zouden worden opgericht.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de kopers en/of hun rechtsopvolgers om de aangekochte grond voor enig ander doeleinde te gebruiken of aan te wenden. Het is hun onder andere verboden een autokerkhof te maken, een industrie op te richten of gelijk welke daad te stellen die in tegenstrijd zou zijn met de algemene hiervoor gemelde verbodsbepalingen.

Voorschreven goed wordt eveneens verkocht vrij het recht van gespleten erf, zodat het moet beschouwd worden als hebbende samen met aanpalende eigendommen nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoord."

b) Ingevolge artikel 4.2.22 van het V.C.R.O. zijn in principe de erfdienstbaarheden gevestigd bij overeenkomst of door 's mensen toedoen tenietgedaan door de verkavelingsvergunning, **voor zover ze ermee in strijd zijn**, onverminderd het recht op schadeloosstelling door de houders van die rechten ten laste van de comparanten.

c) De comparant verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van overeenkomsten inzake overdracht van mandeligheid zowel wat de muren, hagen, grachten op de grenslijn als wat de afsluitingen betreft. De toekomstige koper van nagemelde loten zal bijgevolg zijn eigen zaak maken van alle problemen die daaromtrent in de toekomst zouden ontstaan met burenen of derden die er aanspraak zouden op maken.

B. VERKAVELINGSAKTE

1. Verkavelingsplan – verdeling – vergunning – verkoopbaarheidsattest

1. 1. Verkavelingsplan (plan van afpaling) en plan van deling

Met het oog op de valorisatie van voorschreven eigendom en de vervreemding ervan als verschillende onderscheiden kavels heeft de comparant een plan van afpaling en een plan van deling in verschillende kavels laten opmaken en die in hoofdzaak de verkaveling, voorwerp van deze akte, uitmaken.

Het plan van afpaling en plan van deling is opgemaakt door de heer Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op **19 december 2024** en zijn als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie waar zij **het referentnummer 11017-10359** hebben toegekend gekregen.

1.2 Verkavelingsvergunning – verkoopbaarheidsattest

1.2.1 Ondergetekende notaris heeft comparant erop gewezen dat artikel 4.2.15 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort V.C.R.O.) voorschrijft dat geen grond mag verkaveld worden zonder voorafgaande verkavelingsvergunning en dat conform artikel 4.2.16 § 1 en 5.2.3 § 1 er geen enkel kavel mag vervreemd worden zolang er geen verkavelingsakte is verleden.

1.2.2 Ondergetekende notaris wijst comparanten op de inhoud van artikel 4.2.17 van de V.C.R.O. waarin gesteld wordt dat de vergunningverlenende overheid lasten kan opleggen in het kader van het verlenen van de verkavelingsvergunning. De lasten moeten in verhouding zijn tot de te ontwikkelen projecten. De lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast voor haar, de eigendom wordt overgedragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten.

1.2.3 De akte van verdeling kan aldus slechts opgesteld worden na ontvangst van het attest door het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Zoersel waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

1.2.4 De comparant heeft hierop verklaard en aan ondergetekende notaris volgende documenten overhandigd:

- een **verkavelingsvergunning** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zoersel op **17 december 2024** (zitting van 9 december 2024) onder nummer OMV_2024086278 om voorschreven grond te verdelen in **twee bouwkavels elk bestemd voor een vrijstaande ééngezinswoning en een restperceel**. Bij deze vergunning werden de verkavelingsvoorschriften toegevoegd.

De verkavelingsvergunning werd afgegeven onder de volgende voorwaarden:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af onder de volgende voorwaarden:

BEOORDELING

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig beoordeeld:

- *de voorwaarden vermeld de externe adviezen dienen strikt te worden nageleefd.*

- de grond voor de rooilijn dient kosteloos aan de gemeente worden overgedragen.
- het in het rood aangepaste verkavelingsplan en voorschriften dienen strikt te worden nageleefd.
- er dient per kavel minstens 4 hoogstammige inlandse loofbomen (plantmaat 10/12) te worden aangeplant na voltooiing van de bouwwerken. De bomen dienen tot volle wasdom te komen, zoniet dien de aanvrager te voorzien in een heraanplant.
- het achtergelegen restperceel gelegen in agrarisch gebied ecologisch belang maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag, maar moet worden toegevoegd aan minstens 1 van de voorliggende kavels om een structureel onderhoud te kunnen garanderen.
- Bestaande bomen, verkeersborden, schuilhuisje / fietsenstalling op het openbaar domein dienen behouden te blijven. Mogelijke kosten voor het verplaatsen van deze bomen / constructies zijn ten laste van de verkavelaar.
- Voor de aanleg van een overwelling dient de aanvrager contact op te nemen met de gemeentelijke Technische dienst. De kosten voor de aanleg van een overwelling vallen ten laste van de aanvrager.
- de gemeentelijke belasting op de realisatie van een verkaveling is van toepassing. Deze bedraagt 1.000 euro per kavel en 5 euro per m² perceelsoppervlakte.

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van **9 december 2024** het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen verleent een vergunning voor een verkaveling voor met 2 kavels voor vrijstaande bebouwing na afbraak van de bestaande constructies met voorwaarden:

- de voorwaarden vermeld de externe adviezen dienen strikt te worden nageleefd.
- de grond voor de rooilijn dient kosteloos aan de gemeente worden overgedragen.
- het in het rood aangepaste verkavelingsplan en voorschriften dienen strikt te worden nageleefd.
- er dient per kavel minstens 4 hoogstammige inlandse loofbomen (plantmaat 10/12) te worden aangeplant na voltooiing van de bouwwerken. De bomen dienen tot volle wasdom te komen, zoniet dien de aanvrager te voorzien in een heraanplant.
- het achtergelegen restperceel gelegen in agrarisch gebied ecologisch belang maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag, maar moet worden toegevoegd aan minstens 1 van de voorliggende kavels om een

structureel onderhoud te kunnen garanderen.

- Bestaande bomen, verkeersborden, schuilhuisje / fietsenstalling op het openbaar domein dienen behouden te blijven. Mogelijke kosten voor het verplaatsen van deze bomen / constructies zijn ten laste van de verkavelaar.

- Voor de aanleg van een overwelling dient de aanvrager contact op te nemen met de gemeentelijke Technische dienst. De kosten voor de aanleg van een overwelling vallen ten laste van de aanvrager.

- de gemeentelijke belasting op de realisatie van een verkaveling is van toepassing. Deze bedraagt 1.000 euro per kavel en 5 euro per m² perceelsoppervlakte.

In deze verkavelingsvergunning zit de stedenbouwkundige vergunning tot sloping van de bestaande bebouwing vervat.

- In toepassing van artikel 4.2.16 § 2 van de V.C.R.O. werd **een verkoopbaarheidsattest** afgeleverd door de gemeente Zoersel op **24 september 2025** waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden en lasten van de verkaveling is voldaan en aldus de bouwloten als zodanig mogen verkocht worden.

- **De stedenbouwkundige voorschriften** bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning opgelegd door de gemeente Zoersel en welke van toepassing zijn op de loten van de verkaveling en welke aan deze akte gehecht worden.

2. Beschrijving van de loten die ingevolge de verkavelingsvergunning in aanmerking komen als bouwgrond

Voormelde verkavelingsvergunning afgeleverd door de gemeente Zoersel staat de verdeling van voorgeschreven goed aldus toe in 2 loten bouwgrond voor open bebouwing zoals deze loten opgemeten zijn en voorkomen op het plan van afpaling ervan opgemaakt door landmeter Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op 19 december 2024 en zijn als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **het referentnummer 11017-10359**.

Gemeente Zoersel, tweede afdeling

A. Lot 1

I **een perceel bouwgrond** voor open bebouwing gelegen aan de EIKENLAAN, gekadastraerd sectie A deel van nummer 61/H, groot volgens nagemelde meting duizend tweehonderd vijftig vierkante meter (1.250 m²).

Zoals dit lot voorkomt als **lot 1** op het goedgekeurde verkavelingsplan gevoegd bij voormelde verkavelingsvergunning en aangeduid op het meetplan opgemaakt door de heer Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op 19 december 2024 en opgenomen als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentnummer 11017-10359

Gereserveerde perceelsidentificatie: 11017 A 61LP0000

B. Lot 2

II. **een perceel bouwgrond** voor open bebouwing gelegen aan de EIKENLAAN hoek vormend met de LEMMEKENSBAAN, gekadastraerd sectie A deel van nummer 61/H, groot volgens nagemelde meting duizend driehonderd tweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²).

Zoals dit lot voorkomt als **lot 2** op het goedgekeurde verkavelingsplan gevoegd bij voormelde verkavelingsvergunning en aangeduid op het meetplan opgemaakt door de heer Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op 19 december 2024 en opgenomen als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het refertenummer 11017-10359

Gereserveerde perceelsidentificatie: 11017 A 61MP0000

3. Verdeling van de loten die niet in aanmerking komen als bouwgrond

3.1. De comparant heeft naast de verkaveling van voormelde loten bouwgrond tevens gewenst op voormelde blok grond 2 loten als gewone grond te willen verdelen en waarvan het de bedoeling is dat zij samen met de voormelde loten bouwgrond uit de verkaveling zullen worden verkocht.

Deze loten zijn opgemeten en komen voor op het voormelde plan van deling ervan opgemaakt door de heer Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op 19 december 2024 en opgenomen als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het refertenummer 11017-10359

Gemeente ZOERSEL, tweede afdeling

A. Lot 3

I. **een perceel grond** gelegen aan de LEMMEKENSBAAN, gekadastraerd sectie A deel van nummer 61/H, groot volgens nagemelde meting duizend vijfhonderd zesendertig vierkante meter twintig vierkante decimeter (536,20 m²).

Zoals dit lot voorkomt als **lot 3** op het meetplan opgemaakt door de heer Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op 19 december 2024 en opgenomen als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het refertenummer 11017-10359

Gereserveerde perceelsidentificatie: 11017 A 61NP0000

B. Lot 4

II. **een perceel grond** gelegen aan de LEMMEKENSBAAN, gekadastraerd sectie A deel van nummer 61/H, groot volgens nagemelde meting tweehonderd negenendertig vierkante meter twintig vierkante decimeter (239,20 m²).

Zoals dit lot voorkomt als **lot 4** op het meetplan opgemaakt door de heer Dries Roos, landmeter-expert te Brasschaat op 19 december 2024 en opgenomen als afbakeningsplan neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het refertenummer 11017-10359

Gereserveerde perceelsidentificatie: 11017 A 61PP0000

3.2. De comparant verklaart dat artikel 4.2.15. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) dat een voorafgaande verkavelingsvergunning verplichtend stelt is niet van toepassing op deze verdeling omdat deze kavels **niet** in aanmerking komen voor woningbouw. Comparant heeft verklaard niet te willen gebruik maken van de mogelijkheid tot vergunning zoals voorzien in §

2 van zelfde artikel. In het licht van het arrest van het Grondwettelijk Hof de dato 23 mei 2019 is voorgaande bevestigd door het Departement Omgeving bij de Vlaamse overheid.

3.3. Conform artikel 5.2.2 van de V.C.R.O. heeft ondergetekende notaris het plan van verdeling en de bestemming van de kavels betekend per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel

Uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van **1 augustus 2025** wordt letterlijk aangehaald:

attest van verdeling op de locatie Eikenlaan 2 - goedkeuring

feiten en context

■ toelichting

Op 10 juli 2025 werd door notaris Philip Van den Abbeele met adres Britselei 49, 2000 Antwerpen, een attest van verdeling ingediend voor het perceel op de locatie Eikenlaan 2, kadastraal gekend als Zoersel, 2de afdeling, sectie A nr. 61H.

Op 9 december 2024 werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend door het college van burgemeester en schepenen voor de realisatie van 2 kavels voor vrijstaande bebouwing. De aanvraag situeert zich vooraan het betrokken perceel tegen de Eikenlaan en ligt volgens het gewestplan in woonparkgebied.

Het achterst gedeelte van het perceel ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied met ecologisch belang en wordt in 2 delen verdeeld.

Deel 1 (op het plan aangeduid als lot 3) heeft een oppervlakte van 536 m². Deel 2 (op het plan aangeduid als lot 4) heeft een oppervlakte van 239 m². Beide delen worden toegevoegd aan voorliggende kavels tegen de Eikenlaan. Geen constructies worden toegestaan gelet op de bestemming van beide delen in agrarisch gebied met ecologisch belang volgens het geldende gewestplan.

Het college van burgemeester en schepenen heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde verdeling, op voorwaarde dat geen constructies worden toegestaan op beide delen.

■ juridisch kader

beslissingsbevoegdheid

- *decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, zoals gewijzigd, artikel 15*

juridische basis

- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, zoals gewijzigd, artikel 5.2.2*

besluit

artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen keurt het attest van verdeling goed van notaris Philip Van den Abbeele met adres Britselei 49, 2000 Antwerpen, voor het perceel op de locatie Eikenlaan 2, kadastraal gekend als Zoersel, 2de afdeling, sectie A nr. 61H.

3.4. De comparant verklaart uitdrukkelijk deze kavels in hun aard blijvend te bestemmen als gewone grond voor wat betreft het gedeelte dat erin ligt en dit als voorwaarde op te leggen de toekomstige kopers van deze loten.

Er zal in dat verband tevens de voorwaarde opgenomen worden dat de loten niet afzonderlijk mogen verkocht worden conform voormeld schrijven van de gemeente.

4. Voorwaarden van toepassing op de loten onder de verkaveling en onder de verdeling

De lasten en voorwaarden van voormelde verkaveling omvatten zowel de voorschriften opgelegd door de openbare overheden als de conventionele voorschriften, hierna omschreven.

Artikel 1.

De bepalingen uitgevaardigd door de openbare overheden, zoals ze zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning, de wetten, decreten en besluiten, gewestplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen gelden onverkort voor comparant en voor de verwervers van de loten, en zij worden in deze akte als inlichting overgenomen.

Deze voorschriften dienen nageleefd te worden door comparant en de verwervers van de verschillende loten en hun rechtsopvolgers.

De verwervers dienen de stedenbouwkundige voorschriften welke van toepassing zijn op deze verkaveling stipt na te leven, zoals deze vermeld staan op de verkavelingsvergunning.

Alle hierna volgende bepalingen en bedingen vormen werkelijke erfdienstbaarheden in voordeel van alle gronden deel uitmakend van de verkaveling lastens elk van de afzonderlijke loten.

Indien één of andere der voorwaarden moest blijken geen erfdienstbaarheid te zijn dan zal deze toch blijven gelden als persoonlijke verplichting ten laste van de kopers en hun rechthebbenden en ten voordele van de comparanten en hun rechtverkrijgenden ten bijzondere titel.

Artikel 2.

a) Behoudens hetgeen alhier wordt bedongen, worden de loten verkocht vrijgesteld van het recht van gespleten erf of bestemming van de huisvader.

Ieder van de loten afzonderlijk zal dan ook, in zijn betrekkingen met de loten die aan de verkavelaars blijven toebehoren of hen hebben toebehoord, moeten beschouwd worden als hebbende nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.

b) Alle loten van de verkaveling zullen toegankelijk zijn langs de bestaande wegen zoals aangeduid op de plannen van verdeling en mits inachtnaam van de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning.

De kopers zullen op hun eigen grond alle regen- en huishoudelijke waters moeten afleiden, geen enkele dienstbaarheid op aanpalende eigendommen mag hieruit ontstaan.

c) De loten 3 en 4 zijn respectievelijk onlosmakelijk verbonden met het lot 1 en 2 in het verlengde waarvan zij liggen gezien vanuit de straat en

mogen nooit afzonderlijk op enigerlei wijze overgedragen worden ten bezwarende titel of om niet. Zij zullen ook enkel mogen uitwegen of overgang hebben over het lot met hetzelfde nummer in het verlengde waarvan zij liggen gezien vanuit de straat.

Artikel 3.

Voor alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan betreffende de afbakening en de ligging van de verkochte gronden wordt, imperatief verwezen naar de arbitrage van de landmeter, opmaker van voormelde verdelingsplannen. Zijn besluiten zullen beslissend zijn en bindend voor de partijen en dit zonder verhaal.

Alle op te richten afsluitingen zullen op de scheidingslijn moeten geplaatst worden. Voor wat betreft het materiaal, de aard en de hoogte van afsluitingen zullen de kopers zich moeten houden aan de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door de overheid.

Wat betreft de overname van scheimuren, afsluitingen, enzovoort zullen de kopers alleen verhaal kunnen uitoefenen tegenover de naburige eigenaars, met uitsluiting van de verkavelaar, tenware deze zelf op de naburige grond zullen bouwen.

Artikel 4.

In geval van bouwen zullen de kopers zich moeten houden aan de stedenbouwkundige voorschriften zoals deze ter beschikking liggen op de gemeente.

Zij worden geacht van deze stedenbouwkundige voorschriften kennis te hebben genomen door het ondertekenen van de verkoopovereenkomst of wederzijdse aan- en verkoopbelofte.

Zij zullen geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaar ingeval de gezegde stedenbouwkundige voorschriften later nog zouden gewijzigd worden.

Artikel 5.

In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies mits de vereiste bouwtoelating zullen de kopers de aangekochte loten zuiver moeten maken en houden en zich onthouden er tijdelijk zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen. De loten gelegen buiten de bouwzone dienen hun 'agrarisch' karakter te behouden tot aan het moment dat zij door de overheid een andere bestemming krijgen.

Artikel 6.

De bouwmaterialen en het werkmaterieel zullen zonder schriftelijke toestemming van de comparant niet op de naastliggende gronden mogen neergelegd worden, evenmin als op de straten en voetpaden, die voor het verkeer van voertuigen en voetgangers steeds moeten vrij blijven.

Evenmin is het toegelaten afval of grond te storten op aanpalende loten.

Ingeval van overtreding zal het de comparant steeds toegelaten zijn de naleving te doen uitvoeren op kosten van de kopers die hetzij zelf hetzij door hun aangestelde of aannemer de overtreding begingen.

Artikel 7.

Zonder dat de kopers dienaangaande enig verhaal tegen de comparant zullen kunnen uitoefenen, zal het deze laatste steeds toegelaten zijn afwijkingen toe te staan van de hiervoor gaande bepalingen of bedingen mits deze afwijkingen geen inbreuk maken op de bestaande stedenbouwkundige voorschriften en de standing van de verkaveling niet verminderen.

De kopers van hierboven beschreven kavels zullen noch de verantwoordelijkheid, noch de waarborg van de comparant kunnen inroepen, in geval, hetzij door de comparant, hetzij door de koper van het andere lot, hetzij door een openbare overheid een afwijking of een herziening van eender welke bepaling van de verkavelingsvergunning of van de oppervlakten, gevelbreedten of afmetingen van de hierboven beschreven kavels wordt verkregen.

Artikel 8.

a. De voorwaarden en de lasten opgelegd in de verkaveling door de bevoegde overheden hebben uitwerking krachtens de wet. Zij worden in deze akte of aangehechte stukken vermeld, enkel ten titel van voorlichting.

b. De in deze akte vermelde conventionele voorwaarden en lasten worden aan de kopers opgelegd en het aanvaarden ervan geschiedt automatisch door het ondertekenen van de aankoopakte.

Zij kunnen gewijzigd en afgeschaft worden door reglementen van de bevoegde overheden. Deze conventionele verplichtingen worden als voorwaarden opgelegd aan de toekomstige kopers, hun erfgenamen of rechthebbenden, welke allen en elk ervan zullen moeten uitvoeren en ten hunnen laste nemen, zonder enig verhaal of recht op tussenkomst tegen de verkopers en de verkavelaars. De kopers verplichten zich ook deze conventionele verplichtingen op te leggen aan hun gebeurlijke rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer kiest de comparant woonst op het adres van zijn zetel.

BEVESTIGING

De notaris bevestigt de nauwkeurigheid van bovenstaande naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de natuurlijke personen op zicht van officiële stukken vereist door de wet en bewijskrachtige identiteitsbewijzen, en dat de opgave van de rijksregisternummers gebeurt met uitdrukkelijke toestemming van de partijen.

SLOTBEPALINGEN

De comparant verklaart en bevestigt dat de minuuthoudende notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Hij bevestigt dat, nadat de minuuthoudende notaris hem erop gewezen heeft, dat er zich geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet, noch onevenwichtige bedingen vervat zijn in deze akte.

De comparant erkent tenslotte dat hem door de notaris gewezen werd op het recht op vrije keuze dat elke partij 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.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum voormeld.

Na integrale of gedeeltelijke voorlezing en toelichting heeft de comparant, vertegenwoordigd als gemeld, met mij, notaris, deze akte ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT
DE NOTARIS