

Akte: VERKAVELINGSAKTE	Rep. nr.: 2024/15226
	Datum: 12/11/2024
20241046	

Op twaalf november tweeduizend vierentwintig om zeventien uur

ZIJN VOOR MIJ

Joannes VAN CAUWENBERGH, notaris te Lier,

AANWEZIG:

"(...) Omwille van de bescherming van natuurlijke personen en rechtspersonen in verband met de verwerking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op bid-dit.be geplaatst."

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

BEVOEGDHEID EN BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de rechtshandelingen van deze akte te stellen. Zij verklaren dat zij niet onder enige beschermingsmaatregel of een beschikkingsbeperking vallen, en verklaren evenmin hiertoe een verzoekschrift te hebben ingediend.

TOELICHTING EN VOORLEZING

De notaris informeert de partijen dat hij de akte, voor de ondertekening ervan

- volledig zal toelichten, en dat de partijen verduidelijking mogen vragen van gelijk welke bepaling;
- integraal zal voorlezen op verzoek van één van hen, of indien één van hen meent dat hij of zij het ontwerp van deze akte niet tijdig ontving.

Partijen erkennen alvast dat de notaris al hetgeen voorafgaat volledig heeft voorgelezen en ze verklaren dat hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij het ontwerp tijdig ontvingen en voldoende kennis hebben genomen van de inhoud ervan. Bijgevolg verkiezen zij dat de notaris enkel die bepalingen voorleest waarvan de wet dit vereist, met inbegrip van alle wijzigingen aan het ontwerp, dat de notaris alle overige delen van de akte toelicht en hun eventuele vragen beantwoordt.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij het ontwerp tijdig ontvingen en voldoende kennis hebben genomen van de inhoud ervan. Bijgevolg verkiezen zij dat de notaris enkel die bepalingen voorleest waarvan de wet dit vereist, met inbegrip van alle wijzigingen aan het ontwerp, dat de notaris alle overige delen van de akte toelicht en hun eventuele vragen beantwoordt.

AUTHENTICITEIT

De partijen verzoeken mij, notaris, authenticiteit te verlenen aan de overeenkomsten die zij onderling hebben afgesloten.

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verkavelaar heeft mij, notaris, verzocht in overeenstemming met artikel 5.2.3. Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, een akte op te stellen van de verkaveling van het hierna beschreven eigendom, waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd bekomen waarvan de eraan verbonden lasten hierna worden aangehaald.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.

De verkavelaar heeft mij het volgende uiteengezet:

1. dat hij de volle eigendom bezit van volgende onroerende goederen:

GEMEENTE DUFFEL – Tweede afdeling

Een **perceel grond** gelegen te **Duffel, Binnenweg 225**, thans ten kadaster gekend **sectie B nummers 144/C P0002 en 145/H P0000** voor een gezamenlijke oppervlakte van tweeduizend zeshonderdvijfenvijftig vierkante meter (2.655 m²).

Oorsprong van eigendom.

De verkavelaar verklaart dat zij sedert meer dan 30 jaar voor heden een ongestoord en ondubbelzinnig genot heeft van voorschreven eigendommen.

2. dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel met betrekking tot hoger beschreven goed een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft afgeleverd op 29 juni 2020, referte OMV/2020026/VK** voor het **verkavelen van een onbebouwd terrein in 1 lot voor open bebouwing**. Deze éénlotsverkaveling werd gunstig geadviseerd door de gemeente Duffel op voorwaarde tot naleving van de aldaar bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften.

Het beschikkend gedeelte gaat als volgt:

"De aanvraag ingediend door Studiebureau Verhaert wonende te Kasteelstraat 9 te 2280 Grobbendonk, wordt vergund. De aanvrager is verplicht het college van burgemeester en schepenen via het Vlaams Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Volgende bijzondere voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De voorwaarden opgelegd door de Provincie, dienst Waterbeleid, dienen stipt opgevolgd te worden:

• De toekomstige bouwaanvraag voor de eengezinswoning moet rekening houden met een veilige vloerplas van minimaal 6.64m TAW en een compensatie voor het verloren gegaan volume voor overstromingswater (T100 overstromingspeil 6.34m TAW) door een oppervlakkige afgraving of het werken met een overstroombare kruipkelder.

- De adviezen van de nutsmaatschappijen moeten stipt opgevolgd worden;

- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op deze verkaveling.

- Voor de afbraak van de woning dient er nog een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Volgende algemene voorwaarden zijn van toepassing:

a) De verkavelaar zal er voor zorgen dat de leidingen voor gas, water, elektriciteit, teledistributie en telefooninfrastructuur aanwezig zijn. Hij zal hiervan het schriftelijk bewijs leveren aan het gemeentebestuur vooraleer de verkavelingsvergunning ten uitvoer wordt gebracht. De bouwheer/initiatiefnemer/verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IMEA voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in verkavelingen en gebouwen strikt na te leven. De teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.imea.be.

b) De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van de vergunning

houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over de burgerlijke rechten, zoals erfdiensbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

c) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

d) Een woongebouw moet voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid en latere wijzigingen ('Het Energiebesluit van 19/11/2010').

e) Er moet worden rekening gehouden met de regelgeving grondverzet zoals bepaald in hoofdstuk 8 van het Vlarebo. Indien de uitgraving meer dan 250 m³ bedraagt moet een technisch verslag en een bodembeheerrapport opgemaakt worden. Indien de uitgraving kleiner is dan 250 m³, maar plaats vindt op een verdachte grond en de uitgegraven bodem wordt afgevoerd buiten de kadastrale werkzone, dan is eveneens een technisch verslag en een bodembeheerrapport verplicht.

f) De inrichting van een woning moet voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2014 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

g) Er moet worden rekening gehouden met het gemeentelijk reglement op het lozen van huishoudelijk afvalwater, het aansluiten op de openbare rioleering en het afkoppelen van hemelwater, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Duffel in zitting van 10.07.2000; gewijzigd in zitting van 29.01.2001 en gewijzigd in zitting van 10.12.2012.

h) Als aanvrager dient u te voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 maart 2006 houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringsplannen.

i) Per zuiveringszone bent u verplicht om bepaalde maatregelen te nemen met betrekking tot het zuiveren en het lozen van uw afvalwater. Deze maatregelen zijn per zone terug te vinden op het geoloket van de Vlaamse Milieumaatschappij (<http://geoloket.vmm.be/zonering/index.php>).

j) Elke woning moet kunnen worden aangesloten op het televisie- en frequentiemodulatiernet.

k) Een wijziging van het bodemreliëf in de bouwvrije voor- en zijtuinstrook is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

l) Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5; De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II; De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

m) De bebouwing moest ingeplant worden op de verplichte bouwlijn en uitgezet te worden door de bouwheer. De gemeente, dienst omgeving en in-

frastructuur, voert de controle uit. De controle van de bouwlijn zal worden uitgevoerd binnen de 2 weken na het verzoek aan de dienst omgeving en infrastructuur.

n) De infiltratieput moet voldoen aan artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek - de zogenaamde erfdienstbaarheid van afvloeiing - en mag geen hinder veroorzaken naar de aanpalende percelen.

o) Wanneer door de verkrijger van de vergunning voor de aanvang der werken geen plaatsbeschrijving aan het gemeentebestuur bezorgd wordt via omgeving@duffel.be of per post t.a.v. het Omgevingsloket dan gaat het gemeentebestuur ervan uit dat het openbaar domein ter hoogte van de bouwplaats zich in onberispelijke staat bevindt.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn."

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn opgenomen 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 gewijzigd worden door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

3. Ingevolge het artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de verkavelaar voorafgaandelijk aan deze akte een attest overleggen van het college van Burgemeester en Schepenen waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door de storting van een afdoende financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Uit het attest afgeleverd door de gemeente Duffel op 31 augustus 2023 overeenkomstig artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat werd vastgesteld dat aan alle verplichtingen en voorwaarden van de verkaveling de dato 29 juni 2020, referte OMV/2020026/VK, voldaan werden.

Na deze verklaringen stellen comparanten mij de volgende stukken ter hand met het verzoek ze *bij deze akte te voegen* om mede te worden geregistreerd en overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid:

a) het goedgekeurde verkavelingsplan, opgemaakt door landmeter Paul Verhaert handelend voor SB-V bvba te Grobbendonk, Kasteelstraat 9, zonder datum.

b) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 29 juni 2020 en de aan deze vergunning gehechte stedenbouwkundige voorschriften.

d) bovengemeld attest afgeleverd door de gemeente.

Partijen verklaren dat het bij deze akte aangehechte plan (zonder datum) het door de gemeente vergunde plan is.

Deze bijlagen worden "ne varietur" ondertekend door de comparanten en door mij, notaris.

INDELING NIEUWE KAVELS.

Ingevolge de hoger vernoemde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zal deze grond worden verdeeld in twee kavels, **waarvan één kavel voor een vrijstaande eengezinswoning, dewelke voorwerp uitmaakt van voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 29 juni 2020, zijnde:**

LOT ÉÉN:

GEMEENTE DUFFEL – tweede afdeling

Een perceel bouwgrond, te **Duffel, Binnenweg 225 en 225+**, thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 144/C P0002 en deel van nummer 145/H P0000, met **gereserveerd perceelnummer 732/A P0000**, voor een gemeten oppervlakte van tweeduizend honderddrieënzestig vierkante meter (2.163 m²).

Zoals voorschreven goed voorkomt onder **Lot 1** op het voormeld verkavelingsplan, zonder datum, hetwelk voorwerp uitmaakt van de voormelde verkavelingsvergunning de dato 29 juni 2020 en als Lot 1 op het hierna vermelde meetplan de dato 24 juli 2020, opgesteld door Landmeter-Experten te Grobbendonk, vertegenwoordigd door beëdigd landmeter Paul Verhaert, handelend voor SB-V bvba te Grobbendonk, en beëdigd landmeter Edwin Jacobs.

RESTANT VAN DE OPPERVLAKTE - UIT DE VERKAVELING GESLOTEN PERCEEL:

Volgend lot wordt **uit de verkaveling** gesloten:

GEMEENTE DUFFEL – tweede afdeling

Een perceel grond, te **Duffel, Binnenweg 225+**, ten kadaster gekend sectie B, deel van nummer 145/H P0000, met gereserveerd perceelnummer **732/B P0000**, voor een gemeten oppervlakte van vierhonderdvierendertig vierkante meter (434 m²).

Zoals voorschreven goed voorkomt onder **Lot 2** op het voormeld verkavelingsplan, zonder datum, hetwelk voorwerp uitmaakt van de voormelde verkavelingsvergunning de dato 29 juni 2024 en als Lot 2 op het hierna vermelde meetplan de dato 24 juli 2024, opgesteld door Landmeter-Experten te Grobbendonk, vertegenwoordigd door beëdigd landmeter Paul Verhaert, handelend voor SB-V bvba te Grobbendonk, en beëdigd landmeter Edwin Jacobs.

VERKAVELINGSPLAN EN MEETPLAN

Zo en gelijk voorschreven kavels zijn afgebeeld en aangeduid op het voormeld **verkavelingsplan**, opgemaakt door Studiebureau Verhaert, te Grobbendonk, zonder datum, plan gevoegd aan voormelde omgevingsvergunning tot verkavelen.

De hiervoor omschreven kavels zijn eveneens afgebeeld op het **meetplan**, opgesteld door beëdigd landmeter Paul Verhaert, te Grobbendonk, op 24 juli 2020.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 12302/10356 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit meetplan zal, na door de verkavelaar en de notaris "ne varietur" te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden.

De verkavelaar vraagt toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek.

Voornoemde plannen zullen als titel gelden tussen partijen.

VOORWAARDEN.

De aan de verkaveling verbonden lasten worden vastgesteld als volgt:

1. Algemene voorwaarden.

1) Voormelde eigendommen zullen worden vervreemd vrijgesteld van het recht van gespleten erf of bestemming door de eigenaar en moeten dus aanzien worden als hebbende met de naastliggende eigendommen nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.

2) De toekomstige verkrijgers en hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook, treden in alle rechten en verplichtingen van de huidige eigenaar, die in vroegere titels voorkomen, voor zover ze nog van toepassing zijn en niet gewijzigd zijn door enig besluit van de bevoegde overheid.

Zij zullen eveneens de lasten en verplichtingen in acht moeten nemen die door de huidige eigenaars, comparanten, zijn opgelegd.

2. Bijzondere voorwaarden.

a) Voorschriften opgelegd door de overheid

De voorschriften door de overheid uitgevaardigd en genomen in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen, zijn krachtens de wet verbindend voor de verkavelaar en voor de verkrijgers van de kavels. Al deze documenten werden hoger reeds aangehaald en zijn aan deze akte gehecht.

Die voorschriften moeten door de comparanten, de verkrijgers van de kavels en hun rechtsopvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheid.

Bij zulke eventuele wijziging kunnen de betrokken eigenaars geen verhaal uitoefenen tegen, noch de tussenkomst inroepen van de huidige eigenaars, vermits deze stedenbouwkundige verplichtingen eenzijdig worden opgelegd door de administratieve overheid en niet bij wederzijdse overeenkomst in het voordeel van de huidige eigenaars.

b) Voorschriften en erfdiensbaarheden

De verkavelaar verklaart **geen erfdiensbaarheden** te hebben gevestigd lastens het goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het onroerend goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van installaties die gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen transporteren en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van op de database aangesloten entiteiten.

De verkrijgers van de loten zullen zich rechtstreeks met de aanpalende eigenaars moeten verstaan wat de scheidingen en afpalingen van het perceel betreft, zonder verhaal of tussenkomst van de verkavelaar.

De afsluitingen, hagen en/of scheidingsmuren zullen dienen geplaatst te worden op de grensscheiding en zullen gemeen zijn. De verkrijger heeft het recht de gemeenheid ervan te verhalen tegen de toekomstige aanpalende eigenaar, maar niet tegen de huidige verkavelaar.

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

Nutsvoorzieningen

In de ondergrond van de verschillende loten van de verkaveling, kunnen er zich leidingen en kanalisaties bevinden die dienstig zijn voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, data, internetaansluitingen enzovoort. De aanwezigheid van deze leidingen en kanalisaties in de ondergrond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erf-dienstbaarheid ten laste van de loten die erdoor getroffen worden, en in voordeel van die loten in wiens voordeel ze bestaan.

In het algemeen zal de verkrijger van een lot uit deze verkaveling toegang moeten verlenen op zijn perceel aan de afgevaardigden en werknemers van de verschillende nutsvoorzieningmaatschappijen voor de aanleg, het nazicht, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van leidingen en kanalisaties, kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen.

Kosten aansluitingen nutsleidingen

De kosten verbonden aan de private aansluitingen op de nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de verkrijger van de loten van de verkaveling. Dit geldt onder meer voor de aansluitingen op het rioleringsnetwerk, waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk, het gasnetwerk en het data- of internetnetwerk.

Subrogatie

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of eigendomsaanwijzing zullen moeten vermelden dat, de verkrijgers van deze rechten, op de hoogte zijn van onderhavige akte met zijn bijlagen en van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en dat de titularissen van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voort-spruiten.

3. Bouwverplichting.

De kavels worden vervreemd zonder verplichting tot bouwen.

Alhoewel de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd bekomen, mag geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, worden opgericht op de kavels, zolang daarenboven geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd verkregen.

4. Algemeen plan van de verkaveling.

Voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd worden, moeten de verplichtingen betreffende de rooilijnen, de zones voor bebouwing en de inplantingen, door al de toekomstige eigenaars van de kavels in acht ge-

nomen worden, zoals deze zijn opgelegd door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen.

Elke verkrijger zal in het bijzonder alle verplichtingen door de bevoegde overheden opgelegd en inzonderheid de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, wordt vermeld dat de gemeente Duffel beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Ondergetekende notaris verwijst de comparanten naar het artikel 4.2.1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening met betrekking tot de verplichting van het aanvragen van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor vergunningsplichtige handelingen.

De verkavelaar verklaart, welke info tevens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente Duffel op 23 juli 2024:

- Voor het onroerend goed is er **geen** stedenbouwkundige **vergunning** of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd.
- Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed: **woongebieden met landelijk karakter**.
- Het onroerend goed maakt **niet het voorwerp** uit van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
- Voor het onroerend goed geldt er **geen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- Het onroerend goed is **wel** gelegen in een goedgekeurde verkaveling, met name de verkaveling van 29 juni 2020 voor het verkavelen van een grond tot 1 kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning na afbraak van de bestaande bebouwing.
- Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.)
- Het goed is niet gelegen in "watergevoelig openruimtegebied"

De verkavelaar verklaart zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd en geen kennis te hebben van een bouwmisdrijf.

Ondergetekende notaris geeft verder toelichting over artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 5.2.3 § 4 van zelfde Codex, wat de verkavelaar erkent.

7. Bodemdecreet.

a) De verkavelaar verklaart dat op of in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

Bij voormeld schrijven van de gemeente Duffel werd aan de notaris bevestigd dat er geen risico-inrichtingen gekend zijn of waren op of in het goed.

b) De verkavelaar heeft de bodemattesten die betrekking hebben op de goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 12 maart 2024, voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"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 in deze gemeente 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 risicogrond 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."

REGISTER HERSTELVORDERINGEN WONINGKWALITEITSHANDHAVING

De notaris consulteerde het register van herstellvorderingen op 7 maart 2024. (cfr. artikel 3.51 en artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen) Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De voormelde verkavelaar, alhier tevens "lastgevers" genoemd, verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen, met bevoegdheid tot subdelegatie, met de macht om afzonderlijk en alleen te handelen: alle medewerkers van UNILEXA geassocieerde notarissen.

Hierna onveranderlijk "lasthebber" genoemd;

Wie zij gelasten om voor en namens hen en uit hun naam te verkopen of te vervreemden; het geheel of een deel van de onroerende goederen voorwerp van deze akte:

En dit in der minne uit de hand of openbaar in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lastgever moet uitdrukkelijk schriftelijk goedkeuren (email ook toegelaten);

De goederen te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle basisakten, wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen of te laten wijzigen; de verkoopvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen; De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te

stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; kooprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en décharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

Van de kopers, verkrijgers en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebrek aan betaling, bij niet-uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door ondermeer te dagvaarden én voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de ingebreke gestelde koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan; Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

SLOTBEPALINGEN

CORRECTE WEERGAVE VAN BEDOELING VAN PARTIJEN

Partijen bevestigen uitdrukkelijk dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van hetgeen zij onderling overeenkwamen, zelfs indien de bepalingen van deze akte afwijken van of onverenigbaar zijn met bepalingen in de voorafgaande overeenkomst(en).

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

De partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op het recht van elke partij om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen werden vastgesteld.

De partijen bevestigen dat de notaris hen duidelijk heeft ingelicht over hun rechten en verplichtingen die uit deze akte voortvloeien, en hen op onpartijdige manier heeft bijgestaan.

De partijen verklaren dat er hier volgens hen geen sprake is van tegenstrijdige belangen, en dat zij alle bepalingen in deze akte evenwichtig vinden en aanvaarden.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

De notaris heeft deze akte integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vereist overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat, met inbegrip van alle wijzigingen ten aanzien van de ontwerpakte. De notaris heeft de volledige akte aan de partijen toegelicht.

IDENTITEIT VAN DE PARTIJEN

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens aan de hand van de door de wet vereiste documenten.

Voor wat betreft de rechtspersonen, bevestigt de notaris de rechtsvorm, naam, datum van oprichtingsakte, de zetel van vennootschap alsook het BTW- identificatienummer.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk **ontslagen** van het nemen van een ambtshalve inschrijving, nadat de aandacht van de partijen werd gevestigd op de gevolgen van het verval van het voorrecht en van de vordering tot ontbinding, die uit vrijstelling van ambtshalve inschrijving voortvloeien.

IZIMI – DIGITALE KLUIS – TOEGANG TOT NABAN

De partijen verklaren 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 elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten – eveneens te raadplegen via notaris.be).

Partijen kunnen op verzoek een afschrift van de akte, hetzij per mail, hetzij per papier ontvangen.

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Lier, in het stadskantoor te Lier, Paradeplein 2, Zaal Schrobberbeek, datum als voormeld.

Na toelichting, en na integrale of gedeeltelijke voorlezing zoals vastgesteld bij de aanvang van deze akte en bevestigd door alle partijen, hebben alle partijen en de notaris deze akte, en in voorkomend geval de hieraan gehechte stukken, waarvan partijen het ontwerp hebben ontvangen op 29 augustus 2024, ondertekend.

Voor akte met repertoriumnummer 2024/15226, verleden op 12 november 2024 FORMALITEITEN REGISTRATIE Geregistreerd twaalf blad(en), nul verzending(en) op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 14 november 2024 Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 33610 Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00). De ontvanger