

M234695

09/07/2024

Bijlage(n):

REP.N°:

1. Omgevingsvergunning voor het verkavelen in één lot, met:
  - verkavelingsplan; en
  - verkavelingsvoorwaarden;
2. Verkoopbaarheidsattest;
3. Prekadplan.

Kantoor RZ: Turnhout II

---

**VERKAVELINGSAKTE -  
VOLMACHT TOT VERKOOP**

---

*Op negen juli tweeduizend vierentwintig*

*Te 2440 Geel, Antwerpseweg 8/b.*

Voor mij, **Alec BENIJTS**, notaris te Geel, die zijn ambt uitoefent in de BV "**Benijts & Colson**" notarisvennootschap, met zetel te 2440 Geel, Antwerpseweg 8 b.

**IS VERSCHENEN**

[...]

Hierna de "**verkavelaar**" genoemd.

**VOORWERP VAN DE AKTE: VERKAVELING**

---

De verkavelaar heeft mij, notaris, verzocht overeenkomstig de artikelen 4.2.16 en 5.2.3 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de verkavelingsakte op te maken van het hierna beschreven onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

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

**STAD GEEL- tweede afdeling**

Een huis op en met aanhorigheden en grond, gelegen te Geel, **Retieseweg 94**, gekend volgens titel voor een oppervlakte van zevenennegentig are zesendertig centiare (97a 36ca), gekadastraerd volgens zelfde titel sectie A nummer 951/D/19, thans ten kadaster bekend sectie A nummer 951L28 P0000 met een oppervlakte van negenenveertig are vijfenzeventig centiare (49a 75ca).

**Oorsprong van eigendom:**

[...]

**VERKAVELING**

**BESCHRIJVING VAN DE NIEUW TE VORMEN LOTEN**

---

De verkavelaar verklaart dat betreffende het hoger beschreven onroerend goed een verkavelingsplan werd opgemaakt door landmeter Stef Geukens (LSG Landmeters) te Geel op 18 januari 2024, en dat betreffende zelfde onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Geel op 15 april 2024 met referentie omgevingsloket OMV\_2024007717 en referentie gemeente V\_202400002.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden het hoger beschreven onroerend goed te verdelen in volgende loten:

**Perceel in de verkaveling bestemd voor woningbouw:**

**Lot 1**

Een perceel bouwgrond gelegen **Retieseweg**, volgens titel gekend sectie A deel van nummer 951/D/19 thans ten kadaster bekend sectie A deel van nummer 951L28 P0000, thans met als gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie A nummer 951Z32 P0000, met een oppervlakte volgens meting van tien are vijftig centiare (10a 50ca).

**Perceel buiten de verkaveling omdat het reeds bebouwd is:**

**Lot A**

Een huis op en met aanhorigheden en grond, staande en gelegen, **Retieseweg 94**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 951L28 P0000 met een oppervlakte van negenenveertig are vijfenzeventig centiare (49a 75ca), met een

oppervlakte volgens nagemelde meting van negenendertig are vierentwintig centiare (39a 24ca).

**Plan:** zoals deze loten staan afgebeeld op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter Stef Geukens (LSG Landmeters) te Geel op 6 mei 2024.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer **13372/10399**. Partijen bevestigen dat het plan sinds voormelde datum niet werd gewijzigd. Partijen verzoeken om vrijstelling van registratie van het plan op basis van voormeld referentienummer en overschrijving van het plan in toepassing van artikel 1 Hypotheekwet op basis van voormeld referentienummer.

#### **VOORWAARDEN**

---

**1) Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden**

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden betreffende het hoger beschreven onroerend goed werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 15 april 2024, met referentie omgevingsloket OMV\_2024007717 en referentie gemeente V\_202400002.

**2) Attest opgemaakt overeenkomstig artikel 4.2.16 §2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening**

Het voormelde college van burgemeester en schepenen leverde op 19 juni 2024 het attest af zoals opgelegd door artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

Het voormelde attest bepaalt hetgeen volgt:

*“Beste*

*De dienst Vergunningen ontving uw vraag tot het bekomen van een verkavelingsattest voor volgende verkaveling:*

*Dossiënummer omgevingsloket: OMV\_2024007717*

*Intern nummer: V\_202400002*

*Adres van de werken: Retieseweg 94 2440 Geel*

*Kadasternummer: (afd. 2) sectie A 951 L28*

*Uit het onderzoek door de dienst Vergunningen blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden en lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning.*

*Dit schrijven geldt als verkavelingsattest, omschreven volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, artikel 4.2.16 §2.*

*Er mag gestart worden met het opstellen en verlijden van de verkoopakten.”.*

**3) Bijzondere lasten opgelegd door de verkavelaar**

De verkavelaar legt volgende voorwaarden op bij de vervreemding van elk der bovenbeschreven loten:

1. De toekomstige eigenaars moeten hun ongebouwd perceel zuiver, onkruid- en afvalvrij houden.
2. Het is de toekomstige eigenaars verboden materialen of afval te leggen op aanpalende gronden.
3. De toekomstige kopers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de comparant.
4. De toekomstige eigenaars kunnen geen aanspraak maken op eventuele terugbetalingen op infrastructuurwerken. Deze komen ten goede aan de verkavelaar, voornoemd.
5. De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen, welke zij nuttig of nodig achten, mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits deze wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden.

De kopers zullen, voor zoveel als nodig, indien dit ooit moest blijken, volmacht verlenen aan de verkavelaar, voornoemd, of haar gevolmachtigde en/of rechthebbende, om in de meest brede zin van het woord, niets uitgezonderd, datgene te doen wat nodig is of zal blijken, om wijzigingen aan de verkaveling door te voeren der oorspronkelijke verkaveling, en dit wat betreft de indeling en/of inplantingen van hoofd- en bijgebouwen, en/of de bouwvoorschriften dezer, en/of de ééngezinsbestemming of meergezinsbestemming of andere bestemming.

6. Eventuele toekomstige werken en kosten van nivellering, ophoging vallen ten laste van de verkrijgers van de respectievelijke loten. Het is de toekomstige eigenaars op de meest volstreekte wijze verboden het niveau en/of natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.
7. De toekomstige kopers van bouwgronden, begrepen in deze verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.  
Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

#### 4) **Erfdienstbaarheden**

De verkavelaar verklaart:

- zelf geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan te hebben;
- dat zijn eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden bevat(ten)
- geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

De verkavelaar verklaart dat er door deze verkaveling geen bijzondere erfdienstbaarheden worden gevestigd – *uitgezonderd deze door bestemming van de huisvader ten voordele van het aanpalende voorschreven lot A.*

#### 5) **Bijlagen**

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de hiervoor vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na “ne varietur” te zijn getekend door de verkavelaar en de ondergetekende notaris:

1. een voor eensluidend verklaard afschrift van de **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden verleend door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Geel op 15 april 2024;
2. een voor eensluidend verklaard afschrift van het **verkavelingsplan** omvattend situatieplan, plan van de ontworpen toestand en vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, opgemaakt door landmeter Stef Geukens (LSG Landmeters) te Geel op 18 januari 2024, welk plan bij zelfde vergunning is gevoegd en werd goedgekeurd onder de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel in de zitting van 15 april 2024;
3. het **attest** afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 19 juni 2024 in toepassing van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### 6) **Verbindende kracht voor toekomstige verkrijgers**

1. De stedenbouwkundige voorschriften of voorwaarden die de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaar opgelegd overeenkomstig de wet. Ze worden in deze akte ter inlichting vermeld en creëren aldus geen privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, waarop de eigenaars van loten uit de verkaveling zich zouden kunnen op beroepen.

Deze voorschriften worden dus geacht niet te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van administratieve aard. Deze kunnen dus door de bevoegde overheid

- worden gewijzigd zonder akkoord van de verkavelaar of hun opvolgers en zonder verhaal tegen hen.
2. Deze voorschriften, zelfs als de overheid ze in de toekomst zou wijzigen, moeten worden nageleefd door de verkavelaar, de kopers van de loten en hun opvolgers.
  3. De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.
  4. Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

#### ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

---

##### 1) Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

###### Algemeen

De notaris vestigt de aandacht erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de VCRO) hier van toepassing is, en verwijst naar de bepalingen van artikel 4.2.1 VCRO. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

In het Belgisch Staatsblad werd **gepubliceerd** dat de Stad waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen - zoals voorzien in de VCRO - van toepassing.

Het **stedenbouwkundig uittreksel** werd afgeleverd op minder dan 1 jaar voor heden.

###### Artikel 5.2.1. VCRO

De notaris deelt - **op basis van de afgelegde verklaringen en op basis van de ontvangen stukken** - mee dat:

1. geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:
  - de vergunning afgeleverd op 8 september 1997 voor het oprichten van een woonhuis (referentie 13008\_1997\_273 en gemeentelijk dossiernummer 12504);
  - de vergunning afgeleverd op 7 maart 2022 voor bronbemaling voor de aanleg van nutsvoorzieningen (OMV nummer: OMV\_2022028612).
  - de vergunning afgeleverd op 15 april 2024 voor het verkavelen in 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning (OMV nummer: OMV\_2024007717).
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming(en) van het goed de volgende is(zijn):
  - deels **“woongebied met landelijk karakter”** en deels **“agrarisch gebied”** volgens origineel gewestplan Herentals-Mol de dato 28 juli 1978;
  - **“overdruk zonevremde woningen II”** volgens gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP zonevremde woningen’ de dato 29 januari 2009; en dat er geen zekerheid is dat deze bestemming(en) kan (kunnen) worden gewijzigd;
3. voor het goed **geen** maatregel geldt als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, **noch** een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht (artikel 2.4.1 VCRO en artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten);
5. het goed **deel uitmaakt** van een **verkaveling**;
6. het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, 7° VCRO);

7. op heden niet kan nagegaan worden of het goed gelegen in watergevoelig openruimtegebied (artikel 5.6.8, §1 VCRO), aangezien er nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest inhoudende de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden.

## 2) Bodemdecreet

1. De verkavelaar verklaart dat het goed bij zijn weten **geen risicoground** is; met name dat op het goed geen inrichting gevestigd is of was of op het goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in van het Bodemdecreet.

Hij verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt **melding** van volgende milieuvergunning: vergunning afgeleverd op 23 februari 1998 voor "Afvalwaterzuiveringsinstallatie", met dossiernummer 199759 en referentienummer 1997/M3/02383, risicoklasse 3.
3. De OVAM heeft op 17 juni 2024 een bodemattest afgeleverd waarvan de inhoud als volgt luidt:

*"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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De notaris herinnert eraan dat voormeld(e) attest(en) **geen waarborg** biedt(bieden) omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven.

4. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkavelaar te goeder trouw werden afgelegd, is hij hiervoor niet tot enige vrijwaring gehouden.

## VOLMACHT TOT VERKOOP

[...]

### Belasting op het verkavelen van gronden

De verkavelaar verklaart door ondergetekende notaris te zijn ingelicht van het feit dat de stad Geel een belasting heft op het verkavelen van gronden, terug te vinden op <https://www.geel.be/gemeentebelasting>.

De verkavelaar geeft toestemming aan de notaris om in zijn naam binnen een termijn van 1 maand na heden een aangifte doen bij de stad.

## FISCALE VERKLARINGEN

### 1) Algemeen

#### Tekortschatting - prijsbewimpeling

Partijen erkennen door de notaris te zijn gewezen op de artikelen 3.18.0.0.13 (tekortschatting), 3.18.0.0.14 §1, 1° en 3.4.7.0.6 (prijsbewimpeling) en 3.18.0.0.14 (veinzing) Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna VCF). Partijen verklaren kennis te

hebben van het feit dat de wet sancties voorziet ingeval een partij onjuiste verklaringen zou afleggen of niet zou voldoen aan de gestelde voorwaarden die de wet oplegt.

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door de notaris.

**Fiscale volmacht**

Partijen geven hierbij volmacht aan de notaris(sen) om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF.

**SLOTBEPALINGEN**

---

**1) Bekwaamheid - Bevestiging identiteit - Waarmerking**

Partijen bevestigen dat hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn en niet het voorwerp uit te maken van enige vorm van faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind of andere. De notaris bevestigt dat de identiteit en woonplaats van partijen hem werden aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (en onder meer de identiteitskaart).

Om te voldoen aan de Hypotheekwet waarmerkt de notaris - op zicht van door de wet vereiste stukken - de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van verkavelaar, alsook de woonplaats.

**2) Informatieplicht - raadgeving**

Partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's 2 en 3 Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. Partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Partijen bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De partijen verklaren meer dan vijf dagen voor heden het ontwerp van de akte te hebben ontvangen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte. De gehele akte en haar bijlage(n) werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

**3) Afschrift van deze akte**

De notaris informeert over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Hierdoor heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (de authentieke bron van notariële akten).

Partijen kunnen indien ze dat wensen ook een afschrift op papier bekomen op het kantoor van de notaris.

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing en toelichting van deze akte en de bijlagen, ondertekent de verkavelaar, hier aanwezig, samen met mij, notaris.