

R 2024/0048  
D 2021-0588/001 - LB  
Verkaveling

Het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op twee februari.

Voor mij, Meester **Michaël VAN der LINDEN**, Notaris met standplaats te Hasselt (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Michaël Van der Linden", met zetel te 3500 Hasselt, Toekomststraat 56.

eerste blad

<b>ZIJN VERSCHENEN:</b>
-------------------------

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

De comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

**Beschrijving van het goed**

**GEMEENTE DIEPENBEEK, derde afdeling**

Een **perceel grond**, gelegen aan de **Russelbeekstraat**, gekadastreerd volgens titel sectie G, nummers I6-a, I8-b, I9-b en 2I-d deel, met een totale oppervlakte van zesenzeftig are (46a), thans gekend op recent kadastraal uittreksel **sectie G, nummer 0018DP0001**, met eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierendertig euro (€ 34,00).

**Eigendomsprong**

### **Verklaringen in verband met de bodemtoestand**

1. De comparant verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Diepenbeek heeft bij brief van 16 januari 2023 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De comparant heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkavelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 19 januari 2023, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest 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 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 risicogrand 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3. OPMERKINGEN**

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden*

gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

3. De comparant verklaart met betrekking tot het verkavelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparant en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

#### **OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Vervolgens heeft de comparant verklaard dat er een aanvraag tot verkaveling werd ingediend op 13 september 2022 die ontvankelijk en volledig werd verklaard door de gemeente Diepenbeek op 16 november 2022.

De verkavelingsaanvraag kreeg het dossiernummer V20220018.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft advies uitgebracht en de verkavelingsaanvraag werd behandeld op de zitting van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Diepenbeek op 10 januari 2023.

De vergunning werd afgeleverd voor het verkavelen van gronden in vier open bouwpercelen.

De comparant bevestigt dat geen beroep tegen de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd ingediend, en dat bovendien de termijn voor het indienen van een beroep intussen ook reeds verstreken is.

Het attest, afgeleverd door de gemeente Diepenbeek overeenkomstig artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van 16 januari 2024, bevestigt dat aan alle in de afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten voldaan is.

#### **NEERLEGGING VERKAVELINGSPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Vervolgens heeft de comparant de hierna volgende documenten aan ondergetekende notaris overhandigd om als bijlage aan de minuut van

onderhavige akte te hechten, teneinde samen met de akte geregistreerd te worden en op het Kantoor Rechtszekerheid overgeschreven of neergelegd te worden:

1) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Diepenbeek op 10 januari 2023, met de verkavelingsvoorschriften;

2) het door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Diepenbeek goedgekeurde verkavelingsplan, opgesteld door beëdigd landmeter-expert, de heer Luc Market, te Diepenbeek, op 28 april 2022, hetwelk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 71403-10275 en hetwelk sindsdien niet meer werd gewijzigd.

Dit plan zal – na door partijen en ondergetekende notaris “ne varietur” te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie, doch wel ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet.

3) het attest van 16 januari 2024, afgeleverd door de gemeente Diepenbeek, overeenkomstig artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het beschikkend gedeelte van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zonhoven op 26 april 2022, luidt als volgt:

*“BESLUIT IN ZITTING VAN 10 januari 2023*

*1) De aanvraag ingediend door Luc Market wonende te Varkensmarkt 8 te 3590 Diepenbeek, wordt voorwaardelijk vergund*

*Voorwaarden*

*-Uitbreidingen van de nutsvoorzieningen volgens offerte van Fluvius ref. 5000019892 dd. 22/11/2022 ten bedrage van €20.516,02 zijn ten laste van de verkavelaar en de aanvrager dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius.*

*- De aanwezige bomen dienen optimaal behouden te worden. De boom vooraan op lot 1 is beeldbepalend in de straat en dient behouden evenals de haag met bomenrij links van lot 4 tot achteraan in agrarisch gebied die een landschappelijk element vormt. Het behoud van de boom op lot 1 impliceert dat de toegangen tot de loten 1+2 en 3+4 gebundeld dienen te worden zodat de open grachten meer lengte krijgen en dus hun functie beter vervullen.*

*- De aangepaste bijgevoegde voorschriften dienen integraal gevolgd te worden.*

- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn.
- De adviezen van de Watergroep en Fluvius dienen integraal nageleefd te worden.
- Het programma voor uitstel van maatregelen in het kader van het archeologisch onderzoek dient integraal nageleefd te worden.
- Loten A, B en C worden uit de verkaveling gesloten.

#### Lasten

- De kosten volgens offerte van de Watergroep en Fluvius (€20.516,02) dienen vereffend alvorens de kavels vervreemd kunnen worden.
- De loten kunnen pas vervreemd worden na het vereiste archeologisch onderzoek. Het uitgestelde vooronderzoek met ingreep in de bodem dient uitgevoerd alvorens de kavels vervreemd mogen worden.
- De boom vooraan op lot 1 dient behouden evenals de haag met bomenrij links van lot 4. De toegangen dienen gebundeld (lot1+2 en lot 3+4) aangelegd te worden.”

#### **VERDELING – BESTEMMING**

Voormeld goed wordt, op basis van het voormelde en hier aangehechte plan, opgedeeld in **7 loten**, waarbij loten 1 tot en met 4 de bestemming open bebouwing krijgen en de loten A, B, en C uit de verkaveling worden gesloten, als volgt:

- **Lot 1: perceel bouwgrond** voor open bebouwing, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot negen are achtenzeventig centiare (9a 78ca), zijnde lot 1 zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018EP0000**.
- **Lot 2: perceel bouwgrond** voor open bebouwing, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot negen are achtenzeventig centiare (9a 78ca), zijnde lot 2 zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018FP0000**.
- **Lot 3: perceel bouwgrond** voor open bebouwing, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot negen are vijftig centiare (9a 50ca), zijnde lot 3 zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018GP0000**.
- **Lot 4: perceel bouwgrond** voor open bebouwing, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot zes are drieënnegentig centiare (6a 93ca), zijnde lot

4 zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018HP0000**.

- **Lot A: perceel grond**, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot zeven are dertien centiare (7a 13ca), zijnde lot A zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018KP0000**.

- **Lot B: perceel grond**, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot vier are achttien centiare (4a 18ca), zijnde lot B zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018LP0000**.

- **Lot C: perceel grond**, gelegen aan de Russelbeekstraat, gekend volgens kadaster sectie G, deel van nummer 0018DP0001, groot vijfenzeventig centiare (75ca), zijnde lot C zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan van 28 april 2022 met referentienummer 71403-10275, en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer **sectie G nummer 0018MP0000**.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

#### **Gebruik en pacht**

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

#### **Erfdienstbaarheden en verplichtingen door vorige titels opgelegd**

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor

gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de verkavelingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bepaalt hieromtrent onder meer letterlijk hetgeen volgt:

*“De aangepaste bijgevoegde voorschriften dienen integraal gevolgd te worden.”*

#### **Voorwaarden**

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welchen hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

#### **Oppervlakte der loten**

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

#### **Stedenbouwkundige vergunning**

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

#### **Algemeen plan van de verkaveling**

- Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

- De privatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

#### **SLOTBEPALINGEN**

#### **Overschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

#### **Rechtsbekwaamheid**

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

#### **Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten 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 comparanten erkennen dat hen 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 comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

#### **Fiscale volmacht**

De comparanten geven hierbij volmacht aan Meester Michaël VAN der LINDEN, Notaris te Hasselt (1ste kanton), elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **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 comparanten zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via [www.naban.be](http://www.naban.be), hetzij via [www.myminf.be](http://www.myminf.be), hetzij via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).

De comparanten verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparanten verklaren 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 comparanten 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](http://www.izimi.be).

Via zijn digitale kluis heeft elke 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](http://notaris.be)).

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

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door Meester Michaël VAN der LINDEN, notaris.

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Hasselt (1ste kanton), in het kantoor.

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 17 januari 2024.
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 comparanten.

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

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

GELIJKVORMIG VERKLAARD



### **Registratierelaas**

Akte van notaris Michaël Van der Linden te Hasselt van 02/02/2024, repertorium 2024/0048

Blad(en): 9 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 1 op 22 februari 2024

(22-02-2024)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0004248

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger

### **Registratierelaas**

Bijlage aan akte van notaris Michaël Van der Linden te Hasselt van 02/02/2024, repertorium 2024/0048

Blad(en): 19 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 1 op 22 februari 2024

(22-02-2024)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000804

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

### **Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Michaël Van der Linden te Hasselt van 02/02/2024, repertorium 2024/0048

Ingeschreven op het hypotheekkantoor van : Hasselt 1

12 februari 2024 (12-02-2024)

**Ref. : 70-T-12/02/2024-01545**

Bedrag: tweehonderd vijftachtig euro (€ 285,00)

**Total € 285,00**

Information\_Fee € 0,00

Various\_taxes € 0,00

Inscription\_tax € 285,00

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329

De hypotheekbewaarder