

**VERKAVELING**

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op vijftiend wintig maart.

Voor mij, **Stefanie HENDRIKX**, notaris met standplaats te Lummen, handelend voor rekening van de Besloten Vennootschap "Jan Lambrecht & Stefanie Hendrikx, geassocieerde notarissen" te 3560 Lummen, Ringlaan 20, BTW BE0786.396.024, RPR Hasselt.

**IS VERSCHENEN:**

(...)

Hierna genoemd "**de verkavelaar**".

Welke verkavelaar mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen. Wat gebeurd is als volgt:

**I. NEERLEGGING OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET  
VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Bij een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen werd op 23 augustus 2022 een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan de comparant verleend voor wat betreft het hierna beschreven onroerend goed.

Deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden omvat onder meer volgende tekst, van welke hier een deel letterlijk wordt overgenomen:

**"HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING  
VAN 23/08/2022 HET VOLGENDE BESLIST:**

*Het College van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.*

*Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel.*

*De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of na voorafgaandelijke afspraak op de dienst Bouwen, Milieu en Wonen van de gemeente Lummen tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.*

(...)

**Voorwaarden**

*De hierbij gevoegde verkavelingsvoorschriften dienen te worden nageleefd.*

*Volgende adviezen dienen nageleefd te worden:*

*- advies De Watergroep*

*- advies Fluvius*

*de groenaanplanting dient uitgevoerd te worden met inheems en streekeigen groen en dit binnen het eerstvolgend plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw.*

*het bestaande reliëf dient maximaal bewaard te worden (enkel een nivellering ter hoogte van het bouwkader is toegestaan). De hierbij gevoegde verkavelingsvoorschriften dienen te worden nageleefd.*

*Vervreemding van een kavel kan slechts nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Deze akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend. De verkoop of de verhuren voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van iedere kavel moet aan het college worden medegedeeld door middel van uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de*

registratie gewaarmerkt zijn. Met verkoop worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van bovenstaand advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

#### BESLUIT IN ZITTING VAN 23 AUGUSTUS 2022

Art.1: Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de stedelijke omgevingsambtenaar en maakt zich dit eigen. Het verslag maakt deel uit van dit besluit.

Art. 2: Op basis van hierboven vermelde overwegingen komt het college van burgemeester en schepenen tot volgende beslissing:

De omgevingsvergunning wordt voorwaardelijk verleend aan Lummen gevestigd te Gemeenteplein 13 te 3560 Lummen voor het verkavelen van een perceel.”

Aansluitend heeft de verkavelaar in handen van de minuuthoudende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partijen en de minuuthoudende notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a) Een afschrift van de **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** met als intern dossiernummer van de gemeente Lummen 02022-00004V en referentie omgevingsloket OMV\_2021077118, inclusief de **lasten en voorwaarden** door de omgevingsvergunning opgelegd.

b) De **stedenbouwkundige voorschriften** door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegd.

c) Een afschrift van het door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde **verkavelingsplan**, opgesteld op 27 april 2021 door landmetersbureau Intertopo bvba te Diest.

Op 10 oktober 2022 heeft voornoemd landmetersbureau een aangepast **afbakeningsplan** opgemaakt met het oog op de prekadastratie waarbij de buitenomtrek van de loten niet werd gewijzigd. Dit opmetingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **refertenummer 71542-10268** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris *ne varietur* te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van Registratierechten en van artikel 3.30 § 3 van het Burgerlijk Wetboek.

d) Een afschrift van het **attest** afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 17 oktober 2023 in toepassing van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waaruit blijkt dat de in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

Het door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde attest bepaalt letterlijk hetgeen volgt:

“Op 23/08/2022 werd de omgevingsvergunning voor het verkavelen afgeleverd aan Gemeente Lummen gevestigd te Gemeenteplein 13 te 3560 Lummen voor perceel afdeling 2 sectie B nr. 5393 gelegen Rekhovenstraat 80A, BOB en St.-Jakobusstraat 6 onder de volgende voorwaarden:

- De hierbij gevoegde verkavelingsvoorschriften dienen te worden nageleefd.
- Volgende adviezen dienen nageleefd te worden:
  - Advies van De Watergroep
  - Advies van Fluvius
- De groenaanplanting dient uitgevoerd te worden met inheems en streekeigen groen en dit binnen het eerstvolgend plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw.
- Het bestaande reliëf dient maximaal bewaard te worden (enkel een nivellering ter hoogte van het bouwkader is toegestaan).
- Vervreemding van een kavel kan slechts nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Deze akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat

*alle in de omgevingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend. De verkoop of de verhuren voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van iedere kavel moet aan het college worden medegedeeld door middel van uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn. Met verkoop worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.*

**Beslissingsvoorwaarden :**

- Betaling van 13.759,00 euro op 06/10/2022 aan Fluvius

- Betaling van 4.615,00 euro op 13/10/2023 aan De Watergroep

*Hiermee bevestigen wij dat aan alle controleerbare voorwaarden ten laste van de verkavelaar in het kader van de omgevingsvergunning tot (bijstellen van) verkavelen, werd voldaan. Dit zijn onder andere de voorwaarden gesteld door de in de vergunning vermelde nutsmaatschappijen (bijvoorbeeld vereffenen kosten), eventuele voorafgaandelijke slooping van gebouwen en de eventuele voorwaarden gesteld door de administratieve overheden (bijvoorbeeld mogelijke boscompensatie). Het attest conform artikel 4216 van de VCRO wordt bijgevolg afgeleverd.*

*Indien in de omgevingsvergunning tot verkavelen een voorwaarde werd opgenomen tot kosteloze grondafstand, dient deze mee opgenomen te worden in de verkavelingsakte. Een kopie van de verkavelingsakte dient nadien overgemaakt te worden aan onze dienst.*

*Wij willen benadrukken dat aan de overige opgelegde voorwaarden dient voldaan te worden bij de bebouwing op de vergunde loten. Tevens dienen de verkavelingsvoorschriften nageleefd te worden.”*

## **II. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN**

Beschrijving *in globo* van het onroerend goed waarop deze verdelingsakte van de verkaveling betrekking heeft:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

### **GEMEENTE LUMMEN, tweede afdeling,**

Een perceel grond gelegen ter plaatse genaamd “Rekhoven het gehucht”, gekadastraerd of het geweest, volgens kadaster als **sectie B, nummer 0539 B P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van drieëndertig are dertien centiare (**33 a 13 ca**).

### **Oorsprong van eigendom**

Voorschreven onroerend goed is eigendom van de verkavelaar om het te hebben verkregen ingevolge akte aankoop verleden voor burgemeester Roger Renders destijds te Lummen op 8 december 1997, overgeschreven op het toenmalig tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 8 januari daarna, boek 4845, nummer 2, aankoop vanwege de Kerkfabriek O.L.V.-Hemelvaart.

## **III. GEBRUIK EN PACT –**

### **ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD**

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

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdiensbaarheden, 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 hunnen laste te nemen.

De verkavelaar 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 verkavelaar, spruitende uit de erfdiensbaarheden 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.

#### **IV. SPLITSING - BESCHRIJVING VAN DE LOTEN**

Vervolgens verklaart de verkavelaar het hiervoor beschreven onroerend goed te willen verdelen in vijf loten, waarvan twee loten voor halfopen bebouwing (loten 1 en 2), één lot voor open bebouwing (lot 3), één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten (lot 4) en één lot dat ingelijfd zal worden bij het openbaar domein (lot 5):

##### **Gemeente LUMMEN, tweede afdeling,**

**LOT 1:** Een perceel **bouwgrond** voor **halfopen bebouwing** gelegen aan de Rekhovenstraat, gekadastraerd of het geweest, volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie B, deel van nummer 539B P0000**, met een gemeten oppervlakte van vier are veertig centiare (**04a 40ca**), zoals afgebeeld als 'Lot 1' op het afbakeningsplan opgemaakt door landmetersbureau Intertopo bv te Diest, op 10 oktober 2022, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71542/10268.

Voor dit goed werd het volgende **perceelidentificatienummer** gereserveerd: **71542 B 539F P0000**.

**LOT 2:** Een perceel **bouwgrond** voor **halfopen bebouwing** gelegen op de hoek van de Rekhovenstraat en de St.-Jakobusstraat, gekadastraerd of het geweest, volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie B, deel van nummer 539B P0000**, met een gemeten oppervlakte van vier are negenendertig centiare (**04a 39ca**), zoals afgebeeld als 'Lot 2' op het afbakeningsplan opgemaakt door landmetersbureau Intertopo bv te Diest, op 10 oktober 2022, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71542/10268.

Voor dit goed werd het volgende **perceelidentificatienummer** gereserveerd: **71542 B 539G P0000**.

**LOT 3:** Een perceel **bouwgrond** voor **open bebouwing** gelegen aan de St.-Jakobusstraat, gekadastraerd of het geweest, volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie B, deel van nummer 539B P0000**, met een gemeten oppervlakte van vier are tweeëntachtig centiare (**04a 82ca**), zoals afgebeeld als 'Lot 3' op het afbakeningsplan opgemaakt door landmetersbureau Intertopo bv te Diest, op 10 oktober 2022, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71542/10268.

Voor dit goed werd het volgende **perceelidentificatienummer** gereserveerd: **71542 B 539H P0000**.

**LOT 4:** Een perceel **grond** gelegen aan de St.-Jakobusstraat, gekadastraerd of het geweest, volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie B, deel van nummer 539B P0000**, met een gemeten oppervlakte van veertien are zesenvijftig centiare (**14a 56ca**), zoals afgebeeld als 'Lot 4' op het afbakeningsplan opgemaakt door landmetersbureau Intertopo bv te Diest, op 10 oktober 2022, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71542/10268.

Voor dit goed werd het volgende **perceelidentificatienummer** gereserveerd: **71542 B 539K P0000**.

Dit lot is grotendeels gelegen in een *bufferzone* en is bijgevolg **uit de verkaveling gesloten**.

**LOT 5:** Een perceel **grond** gelegen op de hoek van de Rekhovenstraat en de St.-Jakobusstraat, gekadastraerd of het geweest, volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie B, deel van nummer 539B P0000**, met een gemeten oppervlakte van drie are vierenzeventig centiare (**03a 74ca**), zoals afgebeeld als 'Lot 5' op het afbakeningsplan opgemaakt door landmetersbureau Intertopo bv te Diest, op 10 oktober 2022, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71542/10268.

Voor dit goed werd het volgende **perceelidentificatienummer** gereserveerd: **71542 B 539L P0000**.

Dit lot wordt door de gemeente Lummen geaffecteerd bij het *openbaar domein* en wordt bijgevolg **uit de verkaveling gesloten**.

## **V. VOORWAARDEN**

1. De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de omgevingsvergunning.
2. De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken 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.
3. Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door voornoemde landmeter-schatter, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.  
Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.
4. 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.
5. 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 zoals televisiedistributie en telefoonnet.
6. Elke koper van een perceel zal voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

## **VI. SLOTBEPALINGEN**

(...)