
Akte: OV TOEW bouwgronden te Sint- Rep.nr: 224
Katelijne-Waver, Stationsstraat 121,
121A, 123, 123A
Dossier: 2220561-8/BV

PROCES-VERBAAL VAN DEFINITIEVE TOEWIJZING

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op vijftwintig juni.

In de Parochiezaal te Sint-Katelijne-Waver, Markt 28A.

Zal er door Ons, Meester **Gauthier CLERENS**, Notaris te Mechelen, en Meester **Marc VERDONCK**, geassocieerd notaris met standplaats te Sint-Katelijne-Waver, aandeelhouder van de besloten vennootschap "VLAEYMANS, VERDONCK & KNEVELS", geassocieerde notarissen met zetel te Sint-Katelijne-Waver, en notaris **Sofie VAN BIERVLIET**, te Putte, ten overstaan van de Vrederechter van het kanton *** overgegaan worden tot de definitieve toewijzing der hierna uitvoerig omschreven goederen, aan de laatste bieder:

I. TEN VERZOEKE VAN

"(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op biddit.be geplaatst."

Hierna **'de verkopers'** genoemd.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

"(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op biddit.be geplaatst."

GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER - tweede afdeling

Lot 1.

Een perceel **bouwgrond voor half-open bebouwing**, gelegen **Stationsstraat 121**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000, met een grootte volgens hierna vermeld plan van duizend drieënveertig vierkante meter (1.043,00 m²) en een perceel **achterliggende grond**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000 met een grootte volgens hierna vermeld plan van achthonderdveertien vierkante meter (814,00 m²).

Gereserveerd perceelnummers D 220 P3 P0000 (bouwgrond) en D 220 V3 P0000 (achterliggende grond).

Voormeld lot 1 staat als loten 1 en A voor een totale oppervlakte van duizend achthonderd zeventig vierkante meter (1.857,00 m²) afgebeeld op het opmetingsplan de dato 22 november 2023 opgemaakt door de heer Jan Belmans, landmeter-expert te Duffel, opgenomen in de databank van de afbakeningsplannen onder respectievelijk referentienummer 12422/10541, en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan werd aan de verkavelingsakte verleden voor notaris Gauthier Clerens, te Mechelen, op 29 april 2024 gehecht en zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend- eveneens aan het proces-verbaal van toewijzing worden gehecht.

Alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan betreffende de grenzen van voorschreven goed of om andere redenen zullen door de landmeter die de plannen plan heeft opgemaakt scheidsrechterlijk worden beslecht. Zijn uitspraak zal beslissend zijn en niet vatbaar voor beroep.

Lot 2.

Een perceel **bouwgrond voor half-open bebouwing**, gelegen **Stationsstraat 121/A**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000, met een grootte volgens hierna vermeld plan van vijfhonderd vierkante meter (500,00 m²) en een perceel **achterliggende grond**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000 met een grootte volgens hierna vermeld plan van driehonderd vijfendertig vierkante meter (335,00 m²).

Gereserveerd perceelnummers D 220 R3 P0000 (bouwgrond) en D 220 W3 P0000 (achterliggende grond).

Voormeld lot 2 staat als loten 2 en B voor een totale oppervlakte van achthonderd vijfendertig vierkante meter (835,00 m²) afgebeeld op het voormelde opmetingsplan de dato 22 november 2023 opgemaakt door de heer Jan Belmans, landmeter-expert te Duffel.

Lot 3.

Een perceel **bouwgrond voor half-open bebouwing**, gelegen **Stationsstraat 123**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000, met een grootte volgens hierna vermeld plan van vijfhonderd vierkante meter (500,00 m²) en een perceel **achterliggende grond**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000 met een grootte volgens hierna vermeld plan van tweehonderd zevenendertig vierkante meter (237,00 m²).

Gereserveerde perceelnummers D 220 S3 P0000 (bouwgrond) en D 220 X3 P0000 (achterliggende grond).

Voormeld lot 3 staat als loten 3 en C voor een totale

oppervlakte van zevenhonderd zevenendertig vierkante meter (737,00 m²) afgebeeld op het voormelde opmetingsplan de dato 22 november 2023 opgemaakt door de heer Jan Belmans, landmeter-expert te Duffel.

Lot 4.

Een perceel **bouwgrond voor half-open bebouwing**, gelegen **Stationsstraat 123/A**, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000, met een grootte volgens hierna vermeld plan van vijfhonderd zevenentachtig vierkante meter (587,00 m²) en een perceel achterliggende grond, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie D deel van nummer 220N3P0000 met een grootte volgens hierna vermeld plan van honderd en tien vierkante meter (110,00 m²)

Gereserveerde perceelnummers D 220 T3 P0000 (bouwgrond) en D 220 Y3 P0000 (achterliggende grond).

Voormeld lot 4 staat voor een totale oppervlakte van zeshonderd zevenennegentig vierkante meter (697,00 m²) als loten 4 en D afgebeeld op het voormelde opmetingsplan de dato 22 november 2023 opgemaakt door de heer Jan Belmans, landmeter-expert te Duffel.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

"(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopvoorwaarden op bidit.be geplaatst."

De koper zal zich met deze oorsprong van eigendom tevreden stellen en kan van de verkoper geen andere titel vragen dan een uitgifte van dit proces-verbaal van inwijding en latere toewijding.

III. ALGEMENE VOORWAARDEN

Voor zover er in de "bijzondere voorwaarden" hierna niet wordt van afgeweken, zal deze verkoping geschieden onder de **EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN** voor fysieke openbare verkopen, die aan onderhavige akte worden gehecht en die als bijlage hieraan zullen worden geregistreerd en overgeschreven als bijlage op het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

De koper zal samen met een uitgifte van deze akte een kopie ontvangen van het algemeen lastenkohier conform artikel vijfentwintig van de organieke wet op het notarisambt.

Partijen bevestigen dat al deze stukken één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Alle nagemelde bedingen en voorwaarden van dit proces-

verbaal, evenals van voormeld lastenkohier zullen niet als stijlclausules kunnen aanzien worden. Het zijn essentiële voorwaarden der verkoping, naar dewelke de partijen zich zullen te gedragen hebben. Indien er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen tussen de bijzonder en de algemene verkoopsvoorwaarden zullen de bijzondere verkoopsvoorwaarden primeren.

A. ONKOSTEN DER VERKOPING:

1. a) Een forfaitaire bijdrage in de kosten, rechten en erelonen der verkopingen, zal door de kopers moeten voldaan worden in euro, in handen en tegen kwijting der verkopers, op het kantoor van werkende notaris.

De niet betaling gebeurt op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van de prijs en van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkoop.

b) Deze forfaitaire bijdrage bedraagt zoals vermeld in het voormeld algemeen lastenkohier.

c) In deze procentkosten zijn begrepen de kosten voor akte van kwijting, pro fisco geraamd op nul komma vijf procent (0,5%) van de koopprijs en aankleven, maar niet de kosten voor afzonderlijke akten van commandsverklaring en borgstelling, noch de kosten voor doorhaling van ambtshalve inschrijving bij laattijdige betaling van hoofdprijs en aankleven, of gedeelten ervan.

d) De bovenvermelde percentages zullen berekend worden op:

- 1) De toewijzingsprijs
- 2) Op de bijkomende kosten en lasten welke de verkoop kunnen bezwaren zoals onroerende voorheffing en andere lasten en taksen; allerhande vergoedingen voor mest- en afzaairst, voor bomen en voor allerhande mogelijke kleine kosten, hiervan zelfs niet vermeld.
- 3) Op de na vermelde kosten voor plan en meting

e) Ingeval door de fiscale administratie een meerwaarde zou worden vastgesteld op het hierbij verkochte onroerend goed, en dit ten definitieve titel, zullen de desbetreffende registratierechten rechtstreeks door de kopers betaald worden.

2. de kosten van opmeting en plan, welke bedragen:

- LOT 1: 1.681,90 euro inclusief BTW
- LOT 2: 1.488,30 euro inclusief BTW
- LOT 3: 1.488,30 euro inclusief BTW
- LOT 4: 1.488,30 euro inclusief BTW

3. De instelpremie van één procent (1,00 %) van het bedrag van de voorlopige toewijzingsprijs, indien deze wordt toegekend. Er wordt in casu geen instelpremie voorzien.

B. WIJZE VAN BETALING

De koopsommen zullen moeten betaald worden binnen de maand te rekenen vanaf de dag van het definitief worden van de verkoping en de hiervoor gemelde onkosten, binnen de vijf (5) dagen.

C. WIJZE VAN VERKOPING

De verkoping geschiedt in één zitdag, zonder mogelijkheid van hoger bod. De fysieke biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan en niet op gedematerialiseerde wijze.

De enige zitdag of definitieve toewijzing heeft plaats op:

Dinsdag 25 juni 2024 om 17.00 uur in de Parochiezaal te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Markt 28A.

De verkoper behoudt zich eveneens het recht voor, een of meerdere goederen uit de verkoping terug te trekken wanneer bij de definitieve toewijzing de laatst geboden prijs onvoldoende zou blijken.

In tegenstelling tot wat vermeld wordt in de voormelde Eenvormige Algemene Verkoopsvoorwaarden is sterkmaking niet toegelaten.

D. GEHUWDE KOPERS.

Ingevolge de gewijzigde wet op het huwelijksvermogensrecht van veertien juli negentienhonderd zes en zeventig, artikel *** (oud artikel 1418 van het Burgerlijk Wetboek), zullen gehuwde kopers welke onder de toepassing ervan vallen steeds samen moeten aanwezig zijn, of vertegenwoordigd bij volmacht van de afwezige echtgenoot of echtgenote. Zo deze volmacht niet werd opgesteld en verleden in authentiek vorm voor een notaris, doch slechts onderhands zou zijn opgesteld, dan zal de vertegenwoordigde echtgenoot de definitieve toewijzing moeten bekrachtigen uiterlijk één (1) maand na de definitieve toewijzing. De notaris zal nochtans naar eigen oordeel, het bod van de aanwezige echtgenoot aanvaarden en de volmacht akteren en aanhechten. Tot zolang zal de toewijs geschieden onder de opschortende voorwaarde van bekrachtiging.

In geval van ontstentenis van bekrachtiging binnen de gestelde termijn, zal de voorgaandeieder als koper kunnen aangewezen worden.

Mocht echter de afwezige echtgenoot de verkoop niet komen bekrachtigen binnen de gestelde termijn, dan zal de notaris verder alle verantwoordelijkheid van de hand wijzen bij de overschrijving van de toewijzing door de algemene administratie Patrimoniumdocumentatie van het betrokken

ambtsgebied, zo deze zou weigeren de overschrijving te doen op naam der beide echtgenoten.
Optreden bij sterkmaking is niet toegelaten.

E. MASSA'S EN VOORBEHOUD VAN TERUGTREKKING.

De verkopers behouden zich het recht voor voormelde loten deels of geheel in massa te verenigen, of voor de definitieve toewijzing, zoveel loten uit de verkoop terug te trekken, als zij zullen goedvinden.

Bij het aanbieden van massa's is het verboden onder te verdelen, zodat de koper van een massa niet zal mogen verklaren, een koop of gedeelte van een koop, te hebben aangekocht voor een ander persoon of derde. Het minimumbod op afzonderlijke loten of op gevormde massa's zal door de notaris mogen bepaald worden. Nochtans zal een bod op een afzonderlijk lot nooit minder dan vijfentwintig Euro (25 €) mogen bedragen en op gevormde massa nooit minder dan tweehonderd vijftig Euro (250 €).

De koper verklaart er kennis van te hebben dat bij massavorming hij zelf het nodige zal dienen te doen voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor een verkavelingswijziging.

IV. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Eigendom, genot en gebruik.

A. Op voorwaarde dat de koopsommen en aankleven voldaan zijn, verkrijgen de kopers van voormeld goed:

a) in eigendom vanaf de definitieve toewijzing; het risico met betrekking tot dit goed gaat ook over op dat ogenblik. Inmiddels heeft de verkoper de taak het als een goed huisvader te bewaren.

b) het genot: één maand na de dag van de definitieve toewijs, mits betaling van de koopprijs en aankleven indien het goed onverhuurd en niet verpacht is. Indien het goed verhuurd/verpacht is zullen de huur/pachtgelden ten goede komen van de koper vanaf de eerste der maand volgend op de ingenottreding, mits betaling koopprijs en aankleven.

c) het gebruik: door zich eventueel vrij te maken van de huidige gebruikers of huurders, hetzij bij onderlinge overeenkomst of bij opzeg, volgens de wet en eventueel plaatselijk gebruik, zonder tussenkomst van de werkende notaris.

Ter inlichting:

De verzoekers hebben verklaard dat voormelde loten op datum van de definitieve toewijzing onverhuurd en onverpacht zullen zijn en niemand hierop enig recht van voorkoop of voorkeur kan laten gelden.

ONROERENDE VOORHEFFING

De koper zal de voorheffingen op de verkochte goederen

dragen vanaf de eerste der maand volgende op de definitieve toewijzing.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De kopers van voormelde loten 2, 3 en 4 verklaren er kennis van te hebben dat, wat betreft de achterliggende loten B, C en D zij aan de bevoegde diensten toegang dienen te verlenen om het nodige te doen voor het onderhoud van de gracht 'Drevendalloop', welke gekend is als gracht van algemeen belang nummer 17, dit zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan de dato 22 november 2023.

RUIMTELIJKE ORDENING

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendommen zouden onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed,
- voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht; hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was,
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1° volgende omgevingsvergunningen voor het stellen van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

* een vergunning de dato 5 maart 2018 voor het slopen van een woning met een bergplaats/garage (referte gemeente: BA/2017/337)

* een vergunning de dato 27 augustus 1984 voor de gevelverandering van de tuinberging (referte gemeente: BA/1984/10100)

* een vergunning de dato 13 april 1960 voor het verbouwen van de woning (referte gemeente: BA/1960/2637)

* een vergunning de dato 12 april 1956 voor het uitbreiden van de woning, gevelverandering (referte gemeente:

BA/1956/1283);

2° - de goederen volgens het gewestplan Mechelen goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976, gelegen is in: deels woongebieden met landelijk karakter, deels woonuitbreidingsgebied en deels agrarisch gebied

- de goederen begrepen zijn in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen' met als bestemming: Art. 3 zone voor centraal deelgebied;

3° de goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° er op deze goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° de bouwgronden deel uitmaken van een goedgekeurde en niet vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Katelijne-Waver op 22 juli 2019 (referte gemeente: OV/2019/091/VK).

Met betrekking tot bedoelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd een verkavelingsakte opgemaakt door notaris Gauthier Clerens, te Mechelen, op 29 april 2024, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Mechelen op *** 2024.

De koper verklaart dat de notaris hem in kennis heeft gesteld van de bedoelde verdelingsakte en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvoorschriften. De koper verklaart er kopie van te hebben ontvangen.

De koper wordt voor zoveel nodig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit voormelde akte en bijlagen.

6° de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat krachtens artikel 4.2.12 §2, 2° het voor de overdracht verplichte as-builtattest nog niet kan worden uitgereikt.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de vastgoedinformatie de dato 6 september 2023, gezien deze ter inzage was van de liefhebbers-kopers en de voorlezing ervan voor de opbieding.

d) Splitsing zonder omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, heeft de ondergetekende notaris op 23 augustus 2023 het plan van verdeling tussen de bouwgronden en het

restperceel, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels wordt aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Putte.

Bij brief van 5 september 2023 heeft de gemeente Sint-Katelijne-Waver de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen genomen bij zitting van 4 september 2023, laten weten waarin staat:

" (***)

Betreffend perceel is volgens het gewestplan Mechelen gelegen in woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied.

Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg.

Perceel 220N3 is gedeeltelijk gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling met referentie OV/2019/091/VK waarvoor op 22 juli 2019 een vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Het op te splitsen gedeelte van het perceel ligt volgens het voorgelegde verdelingsplan buiten de grenzen van deze verkaveling. Er dient wel op gelet te worden dat de grenzen van de verkaveling, meer bepaald loten 1, 2, 3 en 4, gerespecteerd worden. De op te splitsen delen die op het voorgelegde verdelingsplan aangeduid werden als percelen A, B, C en D kunnen niet bij het lot uit de verkaveling gevoegd worden zonder voorafgaandelijke verkavelingswijziging.

Het perceel is gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP003 Zonevrije woningen, dat werd goedgekeurd door de deputatie op 8 maart 2012 en op 9 mei 2012 verscheen in het Belgisch Staatsblad.

De stedenbouwkundige voorschriften hiervan zijn enkel van toepassing voor de zonevrije gebouwen met een residentiële functie en de bijhorende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming en de voorschriften behouden.

De voorliggende aanvraag handelt niet over een zonevrije woning of zonevrijd woningbijgebouw. De inrichtings- en beheersvoorschriften van dit RUP zijn bijgevolg niet van toepassing.

Het college wenst op te merken dat volgens het Bosdecreet er een verbod geldt op het ontbossen van percelen gelegen in agrarisch gebied, meer bepaald op percelen A, B, C en D.

Verdelingen in toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009, kunnen geen bestemmingswijziging inhouden.

Bij de verdeling van een goed moet erover gewaakt worden dat er geen bouwovertreiding gecreëerd wordt. Er moet

bijvoorbeeld op gelet worden dat de gangbare afstandsregels worden gerespecteerd, dat een exploitatiewoning niet afgesplitst wordt van de bedrijfsgebouwen enz."

De gemeente Sint-Katelijne-Waver heeft bij voormeld schrijven de dato 6 september 2023 onder meer nog het volgende gemeld:

Milieu en natuur

Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd en zijn geen milieumeldingen ontvangen, met uitzondering van een milieuvergunning de dato 14 december 1992 voor een mazouttank van 5.000 liter (Klasse 3) (referte gemeente: 3/92/193), welke thans, zoals hierna bepaald, werd geneutraliseerd op de door de wet vereiste wijze alsook afgevoerd.

Voor zover bekend was op het perceel geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging.

Het onroerend goed bevindt zich in de zuiveringszone 'Centraal gebied'.

Het onroerend goed is gelegen in een rooilijnplan genaamd 'Rooilijnplan Hertstraat en Stationsstraat' de dato 26 mei 1954.

Op het onroerend goed bevindt zich geen bos dat is opgenomen in een bosbeheerplan.

De percelen achterliggende grond (voormelde loten A,B,C en D) dienen als bosoppervlakte te worden behouden, hetgeen blijkt uit het schrijven van Agentschap Natuur & Bos, te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 63 en werd opgelegd ter goedkeuring van het boscompensatievoorstel voor het bekomen van voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Het onroerend goed is niet gelegen in:

- een beschermd landschap.
- een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.
- een beschermingszone rond een waterwingebied.

Grond- en pandenbeleid, belastingen en heffingen

De percelen bouwgrond, deel uitmakende van voormelde loten 1 en 2, zijn opgenomen in het register van onbebouwde percelen (referentie: 10078 en 1079).

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande of verwaarloosde of verkrotte onroerende goederen.

Er is geen conformiteitsattest afgeleverd in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Er is geen decreet Stadsvernieuwingsprojecten van toepassing.

De gemeente en het OCMW hebben geen sociaal beheersrecht over dit onroerend goed in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Het Bindende Sociaal Objectief is nog niet verwezenlijkt en er wordt geen sociale last meer opgelegd, maar wel een bescheiden last bij stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, volgens het grond- en panden decreet.

Bescherming onroerend erfgoed

Het onroerend goed is:

- niet opgenomen als relict of als onderdeel van een bouwkundig geheel in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed van 28 november 2014
- niet opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten
- geen definitief beschermd monument
- niet opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten
- niet gelegen in een definitief beschermd stads- en dorpsgezicht
- niet opgenomen op een lijst van beschermde archeologische monumenten of zones
- niet opgenomen op een ontwerp van lijst van beschermde archeologische monumenten of zones.

Andere erfdienstbaarheden van openbaar nut

Het perceel is voor zover gekend niet getroffen door een rooilijn, met uitzondering van voormeld rooilijnplan

Op het perceel is voor zover gekend geen reservatiestrook voor nutsleidingen aanwezig. Detailinformatie hieromtrent moet worden bekomen middels een KLIP/KLIM aanvraag.

Het perceel is voor zover gekend niet belast met een ondergrondse inname voor afvalcollector of vliet.

Het onroerend goed is niet bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut.

De notaris laat opmerken dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad bekomen werd, bijgevolg werd de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad verstrekte gegevens.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Kopers verklaren uitdrukkelijk dat de notaris hen gewezen heeft op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

BEPALINGEN IN VERBAND MET HET VOORKOOPRECHT

Ondergetekende notaris heeft een opzoeking gedaan in het themabestand van de Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket en heeft vastgesteld dat op datum van 25 maart 2024 er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

De verkoper verklaart verder dat het met geen enkel

voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, uit hoofde van (handels)huur, pacht, ruilverkaveling, wooncode of ruimtelijke ordening, en dat het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

WATERPARAGRAAF

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores :

P score (overstromingskans voor het perceel) : D

G score (overstromingskans voor het gebouw) : ONBEKEND

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied:neen
- Een afgebakende oeverzone:neen
- Een risicozone voor overstromingen:neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het verkochte goed

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgebied pluviaal.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet. Bij nazicht van de site www.onroerenderfgoed.be op 26 maart 2024 blijkt dat het bij deze verkochte onroerend goed niet

werd opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, zoals opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

KLIM (Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt)

De notaris wijst partijen op het bestaan van de website www.klim-cicc.be, waarin kan nagekeken worden of het verkochte goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

AGRARISCH GEBIED

Met betrekking tot onroerende goederen gelegen in agrarisch gebied wijst de notaris op de mogelijkheden en moeilijkheden omtrent het bouwen en/of verbouwen in een agrarisch gebied en op het statuut van de zonevreemde gebouwen.

BODEMDECREET

a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige 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 Stad Mechelen heeft bij voormeld schrijven bevestigd dat er voor voorbeschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd, met uitzondering van voormelde milieuvergunning de dato 14 december 1992 voor een mazouttank van 5.000 liter (Klasse 3) (referte gemeente: 3/92/193), welke tank op de door de wet vereiste wijze vakkundig werd geneutraliseerd en verwijderd zoals na vermeld.

b) De verkoper heeft vóór heden het bodemattest voorgelegd welke betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en welk werden afgeleverd door de "Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest" verkort genaamd "OVAM" op 14 september 2023 met referentie 20230651207.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, gezien dit attest ter inzage was van de liefhebbers-kopers en de voorlezing ervan voor de opbieding.

c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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 verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

d) Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd, waarbij de kopers wordt gewezen op het feit dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem*
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.*

BOSDECREET VAN DERTIEN JUNI NEGENTIENHONDERD NEGENTIG

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke

definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijke vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare (5 ha), en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit van de Vlaame regering van zestien februari tweeduizend en één). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

STOOKOLIETANKS

De verkopers verklaren dat er thans geen stookolietank meer aanwezig is.

De verkopers verklaren dat de voormalige tank vakkundig werd gereinigd en buiten gebruik gesteld, hetgeen blijkt uit het door de nv Verworst, te Bonheiden, Putsesteenweg 379, afgeleverd conformiteitsattest de dato 10 december 2019.

De tank werd vervolgens verwijderd en afgevoerd door aannemingsbedrijf Kuiëkes & C°, te Heist-op-den-Berg, Liersesteenweg 143.

COLLECTIEVE SCHULDREGELING

De comparanten, koper en verkopers, verklaren hierbij dat de instrumenterende notaris hen gevraagd heeft of één van hen of beiden beroep deden of hebben gedaan op de wet betrekking hebbend op de collectieve schuldregeling. Door de instrumenterende notaris degelijk voorgelicht verklaren beide partijen geen enkel beroep gedaan te hebben op deze wet.

FISCALE VERKLARINGEN:

Ondergetekende notaris heeft artikel 62 paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek der belastingen over de

Toegevoegde Waarde aan de verkopers voorgelezen, aangaande zijn verplichting om naar aanleiding van deze akte, aan de notaris zijn hoedanigheid van belastingplichtige kenbaar te maken alsook aangaande de sanctie bestaande uit geldboete en/of gevangenisstraf bij weigering van inlichtingen of het doorgeven van onjuiste gegevens hieromtrent, al dan niet met bedrieglijk opzet gedaan of met het oogmerk te schaden.

De verkopers verklaren dat de notaris hen voor heden gevraagd heeft of zij hetzij persoonlijk, hetzij als deel uitmakende van een feitelijke of tijdelijke vereniging belastingplichtige is, of tijdens de vijf jaar voor heden is geweest, voor de toepassing van het Wetboek der Belasting op de Toegevoegde Waarde (WBTW) dan wel of zij binnen de vijf jaar voor heden een gebouw hebben vervreemd bij toepassing van artikel 8 paragraaf 2 of 3 van zelfde wetboek.

De verkopers bevestigen aan de notaris ontkennend te hebben geantwoord op deze vraag en erkennen dat de notaris hen lezing heeft gegeven van artikel 62, paragraaf 2 en van artikel 73 van het WBTW teneinde hen in te lichten omtrent de gevolgen van zijn verklaring desbetreffende. De verkopers verklaren uitdrukkelijk, ongeacht het vermelde beroep, geen handeling te stellen die vallen onder de bepalingen van het WBTW.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte, doen partijen woonstkeuze op hun respectievelijke woonplaatsen/zetel.

BURGERLIJKE STAND.

Ondergetekende notaris verklaart de juistheid der identiteit van partijen, op zicht van de stukken door de wet vereist.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTBEPALING

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de 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 de 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 aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

PRIJSBEWIMPELING

De notaris wijst de partijen op het verbod op prijsbewimpeling en de sancties desbetreffende.

PUBLICITEIT.

Partijen machtigen de instrumenterende notaris om, na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

V. DEFINITIEVE TOEWIJZING.

Na voorlezing aan de liefhebbers-kopers van het lastenkohier der algemene voorwaarden en van de bijzondere voorwaarden, en na in het publiek de vraag te hebben gesteld of er nog bijkomende inlichtingen gewenst werden, heb ik hogervermelde onroerende goederen in het openbaar opgeroepen en definitief toegewezen als volgt:

-wat voorschreven lot 1 betreft:

Tegen de prijs van:

AAN:

-wat voorschreven lot 2 betreft:

Tegen de prijs van:

AAN:

-wat voorschreven lot 3 betreft:

Tegen de prijs van:

AAN:

-wat voorschreven lot 4 betreft:

Tegen de prijs van:

AAN:

De kopers in deze verklaren dat deze prijs zal betaald worden via een bankrekening van een in België erkende instelling.

VERKLARING PRO FISCO

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Ondergetekende notaris Gauthier Clerens bevestigt het recht op geschriften ten belope van honderd euro (100,00 €) te hebben ontvangen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Aldus opgemaakt en gesloten als hierboven uitvoerig uiteengezet.

Na integrale voorlezing en uiteenzetting hebben partijen samen met ons, Notaris, ondertekend.