

**VERKAVELINGSAKTE**

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op dertien mei.

Voor **meester Filip Van der Cruysse**, notaris met standplaats te Lokeren.

**IS VERSCHENEN:**

(...)

Hierna genoemd : "de grondeigenaar".

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

Comparant verzoekt ondergetekende notaris overeenkomstig artikel 5.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onderhavige verkavelingsakte te verlijden.

**AFDELING 1 - BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN.****HAM/tweede afdeling/KWAADMECHELEN:**

Het perceel grond gelegen aan de Speelstraat, gekend volgens titels sectie A nummers 573/G/2 en 574/L P0000 en volgens huidig kadaster sectie A nummers 573/G/2 P0000 en 574/L P0000, groot volgens kadaster elf are vierenvijftig centiare (11a 54ca) en zes are veertien centiare (6a 14ca), hetzij samen zeventien are achtenzestig centiare (17a 68ca).

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

(...)

**AFDELING 2 - VERKAVELINGSVERGUNNING.**

Comparant verklaart hierop dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ham hen in zitting van 16 augustus 2022 een omgevingsvergunning heeft afgeleverd houdende verkaveling van voorschreven eigendom in 2 loten bestemd voor woningbouw, ten bewijze waarvan hij aan ondergetekende notaris de hierna opgesomde stukken overhandigen die, na "ne varietur" te zijn gewaarmerkt door de comparanten en door ondergetekende notaris, aan onderhavige akte gehecht zullen worden:

- a) het goedgekeurde verkavelingsplan opgemaakt door Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert, te Lochristi, op 28 maart 2022 en het afbakeningsplan-verkavelingsplan opgemaakt door zelfde landmeter-expert op 7 maart 2024;
- b) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met refertenummer gemeente 2022\_CBS\_00944 en OMV/2022/078, alsook de stedenbouwkundige voorschriften

opgelegd bij de omgevingsvergunning en het verslag van de omgevingsambtenaar;

- c) de 2 opmetingsplannen opgemaakt door Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert te Lochristi op 8 maart 2024, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummers 71033-10718 en 71033-10719 en sindsdien niet meer gewijzigd. Deze opmetingsplannen zullen - na door de comparant en de notaris "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden worden.

### **AFDELING 3 - VERKAVELING VAN DE VOORSCHREVEN EIGENDOM.**

Ingevolge hoger vermelde en aan onderhavige akte gehechte omgevingsvergunning wordt voorschreven eigendom bij deze in 2 kavels verdeeld als volgt :

#### **LOT 1 :**

Het perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen aan de Speelstraat, gekend volgens titels sectie A nummers 573/G/2 en 574/L P0000 en volgens huidig kadaster sectie A deel van nummers 573/G/2 P0000 en 574/L P0000, groot volgens meting achthonderd achtenzestig vierkante meter zevenentachtig vierkante decimeter (868,87 m<sup>2</sup>), zoals afgebeeld onder lot 1 op het voorvermelde metingsplan.

Voorafgaande identificatie: **71033 A 2025 A P0000**

#### **LOT 2 :**

Het perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen aan de Speelstraat, gekend volgens titels sectie A nummers 573/G/2 en 574/L P0000 en volgens huidig kadaster sectie A deel van nummers 573/G/2 P0000 en 574/L P0000, groot volgens meting negenhonderd en negen vierkante meter zes vierkante decimeter (909,06 m<sup>2</sup>) zoals afgebeeld onder lot 2 op het voorvermelde metingsplan.

Voorafgaande identificatie: **71033 A 2025 B P0000**

### **AFDELING 4 - VERKAVELINGSVOORWAARDEN.**

1. Voormelde gronden zullen verkocht worden in de toestand waarin zij zich zullen bevinden op het ogenblik van de verkoop. Mogelijke gebreken in de bodem, van welke aard ook, blijven ten nadele van de toekomstige koper, zonder verhaal tegen de verkavelaar.

2. De opgegeven oppervlakten worden enkel ten indicatieve titel verstrekt. Maten en oppervlakten die op het aan deze akte gehechte plan vermeld staan, worden niet gewaarborgd en kunnen geen aanleiding geven tot vernietiging van de verkoop of tot aanpassing van de prijs, ook al overtrof het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte één/twintigste.

3. De gronden worden verkocht onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in de omgevingsvergunning en haar bijlagen, en die zowel verkavelaar als toekomstige kopers verbinden. Dienaangaande vermeldt de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:

**Besluit**

**Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt zich de motivering eigen.

**Artikel 2**

De aanvraag ingediend door Kevin De Guchtenaere namens MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA

BVBA gevestigd te Beeweg 56 te 9080 Lochristi, wordt voorwaardelijk vergund.

**Artikel 3**

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De voorwaarden opgelegd door de adviezen van de adviesinstanties moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op onderstaande paragraaf uit het advies van ANB:

• De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 22-210661.

• De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1520m<sup>2</sup>. Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.

• De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.

• De bosbehoudsbijdrage van € 5624 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

• Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

- De stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd bij deze vergunning moeten strikt nageleefd worden.

- De verkavelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen/bekomen van de nodige nutsvoorzieningen

en eventuele kosten die hieraan verbonden zijn en dient zich hiervoor tot de nutsmaatschappijen te richten. De verkaveling is slechts uitvoerbaar na het bekomen van de nodige nutsvoorzieningen en het vereffenen van de kosten die hieraan verbonden zijn.

- voor het te behouden bos moet een kapmachtiging bekomen worden door de verkavelaar. de

bestaande bomen moeten gerooid worden en het bos moet opnieuw aangeplant worden met

hoogstammige bomen en bosplantsoen (struiken)

De vergunning is pas uitvoerbaar nadat een verkoopbaarheidsattest werd afgeleverd, dat pas wordt

verstrekkt als aan alle voorwaarden en lasten van deze Omgevingsvergunning is voldaan. De aanvrager

is verplicht de bewijzen van het voldoen van de voorwaarden te bezorgen aan de dienst Ruimte bij de

aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dit kan via ruimtelijkeordering@ham.be .

#### **Bijlagen**

1. voga\_verslag\_ambtenaar\_afdruk\_20220811\_113512\_0.docx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens het College van Burgemeester en Schepenen

De toekomstige kopers zullen gehouden zijn alle vigerende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

Geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag op de hiervoor omschreven gronden worden opgericht, zolang geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bekomen werd.

4. Comparant verklaart dat het bij deze verkavelde goed noch verhuurd noch verpacht is en bijgevolg ter vrije beschikking zal gesteld worden van de toekomstige kopers.

5. Comparant verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden die het bij deze verkavelde goed belasten noch zelf enige erfdienstbaarheden te hebben toegestaan op dit goed.

6. Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf verkocht worden, en wel zodat zij aanzien zullen worden als hadden zij nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

7. Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn. De overname van de gemeenschap van de afsluitingen zal tegen de verkavelaar evenwel niet gevorderd kunnen worden, althans voor zover hij zelf niet één van de bij deze akte verkavelde percelen in gebruik zou nemen. Het verhaal uit dien hoofde zal slechts tegen de toekomstige kopers van de aanpalende gronden uitgeoefend kunnen worden. Het onderhoud van deze afsluiting zal door iedere koper langs zijn zijde geschieden. Deze verplichting tot onderhoud geldt evenwel niet tegen de

verkavelaar, voor zover hij zelf niet één van de bij deze akte verkavelde percelen in gebruik zou nemen.

**8.** Indien de kopers de grond, voortkomende van de door hen uitgevoerde uitgravingen en fundamenteen niet gebruiken op hun eigendom, zullen zij zelf op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van deze grond.

Deze overtollige grond mag niet worden afgezet op het naburige lot noch op de straat, op straffe van een boete zonder nadeel van elke andere schadevergoeding in verband met door de verkavelaar mogelijke geleden schade. Hetzelfde geldt voor alle afval.

**9.** Er wordt aangemerkt dat er zich in de grond, voorwerp dezer, in de voortuinstroken, op privaat domein, eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisie-distributienet, enzovoort, zouden kunnen bevinden. Deze dienen dan beschouwd te worden als eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid ten voordele van alle loten van de verkaveling. Aan de kopers zal het recht ontzegd worden jegens om het even wie hiervoor of hieromtrent enige schadevergoeding te eisen of eis tot schadevergoeding in te dienen. De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materialen daartoe nodig, zullen te allen tijde moeten gedoogd worden.

De kosten van aansluiting der kavels op de nutsbedelingsnetten zoals riolerings-, elektriciteits-, verlichtings-, gas- en waterleidingsnet, evenals het net voor televisie- en telefoondistributie vallen ten laste van de kopers-bouwers der loten. Zij zullen dienaangaande zich dienen te schikken naar de voorschriften der bevoegde besturen en diensten zonder verdere tussenkomst of aansprakelijkheid van de verkavelaars.

De huisaansluiting op de straatriolering dient verplichtend te geschieden op de daartoe voorziene aansluitingsopening waarvan de plaats is aangeduid op het metingplan, of bij ontstentenis van planaanduidingen zal ze aangewezen worden door de gemeentelijke technische dienst.

**10.** Bijzondere voorwaarden.

- a. Alle vergoedingen en terugbetalingen door de nuts- en distributiemaatschappijen aan de toekomstige kopers toegekend met betrekking tot de aanleg van de nutsvoorzieningen, zullen toekomen aan de verkavelaar die al deze voorzieningen heeft aangelegd.
- b. Het is de bewoners verboden op zon- en feestdagen in de tuin te (laten) werken met machines die lawaai uitstoten (zoals onder meer grasmaaiers, kettingzagen, gemotoriseerde haagscharen,...).
- c. De toekomstige eigenaars moeten hun ongebouwd perceel zuiver en onkruidvrij houden.

12. De verplichtingen en verbodsbepalingen die voortvloeien uit onderhavige bedingen gelden voor alle toekomstige kopers, alsook voor hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook.

#### **AFDELING 5 - BODEMDECREET.**

De verkavelaar verklaart dat er, voor zoveel hem bekend, op het bij deze verkavelde onroerend goed geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Bij brief met referte VIP-00165256 en VIP-00165257 gedagtekend op 20 en 27 maart 2024 heeft de milieudienst van de gemeente Ham volgende informatie verstrekt:

#### **Milieuvergunning**

Niet van toepassing

#### **Risicoground**

Niet van toepassing

De verkavelaar verklaart eveneens dat hij geen kennis heeft van verontreiniging van de bodem van het bij deze verkavelde onroerend goed die schade kan berokkenen aan de verkrijger 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.

Betreffende het bij deze verkavelde onroerend goed werden 2 bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 12 maart 2024 met refertes 20240210190 en 20240210191 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd decreet.

Deze bodemattesten bepalen :

*"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 nog regretmaatregelen 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 gebruikadviezen 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."*

d. De verkavelaar verklaart, met betrekking tot het voormelde percelen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

#### **AFDELING 6 - VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.**

a. Bij brieven met referte VIP-00165256 en VIP-00165257 gedagtekend op 20 en 27 maart 2024, heeft de gemeente Ham onder meer volgende stedenbouwkundige informatie verstrekt :

##### **Gewestplan**

Referentie: GWP\_02000\_222\_00019\_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Hasselt - Genk

Bestemmingen: **woongebieden**

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/04/1979

##### **Gewestplan**

Referentie: GWP\_02000\_222\_00019\_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Hasselt - Genk

Bestemmingen: **woonuitbreidingsgebieden**

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/04/1979

##### **Omgevingsvergunning**

Beschrijving: **Verkavelen van 2 loten voor open bebouwing**

Omv nummer: OMV\_2022055203

Project type: Verkaveling

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 16/08/2022

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College burgemeester schepenen

Verkavelingen van gronden:

Type: Nieuw

Lot informatie:

Nummer: Lot 1

Status: Niet onderzocht

Nummer: Lot 2

Status: Niet onderzocht

De verkavelaar verklaart samen met het ontwerp van deze akte een kopie van deze brieven te hebben ontvangen en de inhoud ervan te kennen.

b. De verkavelaar verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen

en verklaart dat het goed op heden bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf.

c. De verkavelaar verklaart dat er voor het hiervoor omschreven onroerend goed :

1. geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt : woongebied en woonuitbreidingsgebied;

3. niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van voormelde Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ham op 16 augustus 2022;

6. niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

d. De verkavelaar verklaart het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

e. De instrumenterende notaris heeft de verkavelaar verwezen naar de inhoud van artikel 4.2.1. van voormelde Codex, en heeft hem voorzien van de nodige toelichting dienaangaande.

f. De verkavelaar verklaart dat met betrekking tot het hiervoor omschreven onroerend goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

#### **AFDELING 7 - UITVOERING VAN VOORWAARDEN EN LASTEN.**

Uit het aan deze akte gehechte attest afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Ham op 8 maart 2024 overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 V.C.R.O blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

#### **KOSTEN.**

De kosten, registratiebelastingen, BTW en erelonen verbonden aan deze akte en de opmetingskosten zijn ten laste van de comparant.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN.**

Recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris Filip Van der Cruysse.

#### **WOONSTKEUZE.**



Voor de uitvoering van deze akte kiest comparant woonst op zijn voormeld adres.

**ORGANIEKE WET NOTARIAAT.**

De comparanten erkennen dat hen door de instrumenterende 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 ieder een ontwerp van onderhavige akte, inclusief de bijlagen die gehecht zijn aan deze akte en er één geheel mee vormen om samen als authentieke akte te gelden, ontvangen te hebben meer dan vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

De gehele akte, inclusief de bijlagen zoals hiervoor omschreven, werden door ons Notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De comparanten verklaren voorlezing te hebben gekregen van de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notarisambt, evenals van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

**WAARMERKING.**

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

**WAARVAN AKTE,** door mij notaris opgemaakt te Lokeren, op datum als gemeld.

Na vervulling van al hetgeen voorafgaat hebben comparanten samen met mij notaris deze akte met voormelde bijlagen ondertekend.