

VERKAVELING

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkavelaar zet uiteen:

1. Hij is eigenaar van de volgende onroerende goederen:

GEMEENTE OUD-HEVERLEE (derde afdeling, Blanden)

1) een huis op en met grond in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), Vlierbeekstraat 1, sectie A perceel 0233W2P0000 (vroeger 0233F2P0000), met een oppervlakte van **29 are 9 centiare** (vroeger 31 are 37 centiare).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend zeshonderd en drie euro nul eurocent (€ 1.603,00).

2) een perceel grond in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), plaatsnaam Baanheideveld, sectie A perceel 0233X2P0000 (vroeger 0233MP0000), met een oppervlakte van **21 are 20 centiare** (vroeger 24 are 97 centiare).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijf euro nul eurocent (€ 5,00).

3) een perceel grond in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), plaatsnaam Baanheideveld, sectie A perceel 0233PP0000, met een oppervlakte van **6 are 83 centiare**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: een euro nul eurocent (€ 1,00).

4) een perceel grond in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), plaatsnaam Baanheideveld, sectie A perceel 0233Y2P0000 (vroeger 0233YP0000), met een oppervlakte van **68 are 70 centiare** (vroeger 63 are 80 centiare).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierentwintig euro nul eurocent (€ 24,00).

Hierna samen "**goederen**" genoemd of elk afzonderlijk respectievelijk "**goed 1**", "**goed 2**", "**goed 3**" en "**goed 4**".

2. Eigendomstitel en eigendomshistoriek

(...)

II. VERKAVELING

De verkavelaar heeft mij notaris gevraagd overeenkomstig de bepaling van artikel 5.2.3. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de akte te verlijden van de hierna vermelde VERKAVELING betreffende de hiervoor vermelde goederen, wat gebeurt als volgt.

A. Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – verkavelingsplan - verkavelingsattest

De verkavelaar verklaart:

1. Door het College van Burgemeester en Schepenen van Oud-Heverlee is in zitting van **12 juni 2025** beslist tot de **afgifte aan de comparant van een OMGEVINGSVERGUNNING (verkaveling) (OMV-nummer OMV_2024167672)** met de hierna vermelde voorwaarden en met de hierna vermelde opgelegde lasten voor het **AFSPLITSEN VAN TWEE LOTEN VOOR OPEN BEBOUWING** van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand) gelegen te 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), Vlierbeekstraat 1, zijnde de vroegere percelen 0233F2P0000, 0233MP0000, 0233PP0000 en 0233YP0000:

"BESLUIT"

1. De aanvraag ingediend door (...) inzake **het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand)** te Vlierbeekstraat 3 en Vlierbeekstraat 5, 3052 Oud-Heverlee, kadastraal gekend (afd. 3) sectie A 233 F2, (afd. 3) sectie A 233 M, (afd. 3) sectie A 233 P en (afd. 3) sectie A 233 Y voorwaardelijk te vergunnen.

2. De aanvraag omvat volgende werken:

Het afsplitsen van twee loten bestemd voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand)

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Bijzondere milieuvoorwaarden:

/

Algemene voorwaarden bij de verkaveling/bijstelling van de verkaveling

- Niettegenstaande deze omgevingsvergunning moeten de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nageleefd worden;

- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Specifieke voorwaarden bij het verkavelingsvoorstel:

A. Opname van de verschillende kavels in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden:

Enkel de nieuwe loten 1 en 2 worden opgenomen in de vergunning. Lot 3 betreft geen bouwkavel en dient louter als toegang tot de achterliggende woning en de distributiecabine van Fluvius.

Het reeds bebouwde lot 4 en het gedeelte van de percelen gelegen in agrarisch gebied maken geen deel uit van de verkaveling. Lot 5 betreft het lot voor kosteloze grondafstand aan het openbaar domein.

Mbt lot 3 wordt enkel volgende voorwaarde vastgelegd:

De nieuwe toegangsweg naar de achterliggende woning dient uitgevoerd te worden als een onverhard karrenspoor, bestaande uit twee rijstroken van elk maximaal 60 cm breed. De aanleg van een volledig verharde oprit is niet toegelaten, om het open en landschappelijke karakter van het gebied te behouden

Voor de loten 4 en 5 worden geen specifieke (bouw) voorschriften vastgelegd.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1 en 2:

Gebouw

1) Oppervlakte

De maximale bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 220 m²
~~De oppervlakte van de nieuwe woning blijft~~ en dient te worden ingeplant binnen het vooropgestelde bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2) Volume

Er zijn maximaal twee bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,00m, deze op de eerste verdieping

bedraagt 12,00m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m bij een hellend dak en max. ~~6,60m~~ 6,50m bij een plat dak.

3) Nokhoogte

De nokhoogte ~~bevindt maximaal 6m00 boven de toegestane kroonlijsthoogte~~ bedraagt maximaal 11m (in geval van een hellend dak).

4) Kroonlijsthoogte

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m (gemeten vanaf het maaiveld) voor een hellend dak en ~~6,60m~~ 6,50m voor een plat dak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld, in het midden van de bouwlijn.

5) Dakuitvoering

~~Het dak dient een dakhelling te hebben tussen de 0° en de 45°.~~ De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 11,00m.

6) Type gebouw

De woning wordt ingeplant in open bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan.

7) Materiaalgebruik

De gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met de omgeving. Er dient gekozen te worden voor duurzame materialen. Deze sluiten aan bij de omgeving waarin de woning zich zal bevinden.

8) Inplanting

De woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het verkavelingsplan. ~~De voorgevellijn wordt ingeplant op minimaal 13,00m tot de voorste perceelsgrens.~~ Het betreft een verplicht te volgen bouwlijn. De zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook is minimaal 4,50m breed.

9) Aantal bouwlagen

Er zijn maximaal twee bouwlagen en bovenliggende dakverdieping toegelaten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

10) Ondergronds gedeelte

Een kelderverdieping is toegelaten, maar mag geen dienst doen als keldergarage. De ondergrondse verdieping wordt ingeplant binnen het bouwvlak ~~voorzien~~ ~~bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan.~~ De toegang naar de kelder in de zijdelingse bouwvrije strook is uitgesloten.

11) Uitbouw (veranda, carport)

Uitbouwen buiten het bouwkader zijn uitgesloten.

12) Terrassen

~~De terrassen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve duurzame materialen en dienen met het oog op een vlotte infiltratie van het afvloeiwat~~
~~er naar de tuin af te wateren.~~

13) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

~~Geen voorschrift.~~ Oversteek van het dak is toegelaten tot maximaal 0,50m.

14) Andere voorschriften voor het gebouw

Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

Een zorgwoning is ook toegelaten binnen de woning, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofdwoning.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

15) Voortuinstrook

Verharding:

~~50% van deze oppervlakte dient onverhard te blijven.~~

- Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats) zijn toegestaan.

Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten. Strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad met een maximale breedte van 1,50m en oprit met een maximale breedte van 3,00m naar een inpandige garage) worden toegestaan. Het toegangspad naar de voordeur moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. De oprit naar een inpandige garage moet aangelegd worden in één van de volgende materialen:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
 - waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
 - karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor
- Parkeerplaatsen (max. 3,00m x 5,00m per parkeerplaats) kunnen aangelegd worden, mits het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Volgende materialen zijn hiervoor mogelijk:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
 - waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
 - karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor
- Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

Groenaanleg:

De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen. Men is verplicht om minstens één streekeigen, hoogstammige boom aan te planten en tot volle wasdom te verzorgen in de voortuinstrook van elk bebouwbaar lot. Deze heeft een plantmaat van minimum 0,15m omtrek op een hoogte van 1,00m. Indien men deze boom in de toekomst zou willen kappen, is dit vergunningsplichtig.

Constructies:

Opgaande constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om de woning te bereiken. ~~Ook (kleine) constructies om fietsen op te bergen zoals fietskast of fietsbeugel zijn toegelaten. Deze constructie moet lager zijn dan~~

~~1,40m en een oppervlakte kleiner dan 4,00m². Ze is vervaardigd uit kwalitatieve duurzame materialen. De fietsberging wordt zo dicht mogelijk tegen de voorgevel geplaatst.~~

16) Zijtuinstrook

Verharding:

~~Tuinpaden zijn toegestaan, met verplicht ter plaatse infiltreren van het afloeiwater.~~ Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

De bouwvrije zijtuinstroken zijn minimaal ~~3m~~ 4,50m breed.

Groenaanleg:

De zijtuinstroken worden maximaal groen ingericht. De aanleg van een toegangspad omheen de woning (langs 1 zijgevel) is toegelaten met een maximale breedte van 1,00m. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen.

Constructies:

De zijtuinstroken zijn vrij van constructies.

17) Achtertuinstrook

Verharding:

De verhardingen onder de vorm van een terras en eventueel toegangspad tot een bijgebouw zijn toegelaten.

In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

De terrassen worden niet voorzien in beton. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

Groenaanleg:

De bestaande bebossing op het perceel mag worden verwijderd tot maximaal 10 meter achter de achtergevel van de voorziene bouwzone, ten behoeve van de aanleg van een tuinzone. Het resterende deel van het perceel dient in zijn beboste toestand behouden te blijven. De tuinzone wordt groen ingericht met streekeigen groenaanplantingen.

Constructies:

De achtertuinstrook is in principe vrij van constructies met uitzondering van een bijgebouw onder de vorm van een tuinberging. Deze heeft een maximale oppervlakte van 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00m achter de bouwzone. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt bij een plat dak maximaal 3,50m, bij hellend dak maximaal 2,50m. De keuze van bouwmaterialen is in hout of dezelfde materialen en kleuren als het hoofdgebouw. De bijgebouwen mogen niet in het verlengde van de zijdelingse bouwvrije strook geplaatst worden zodat de doorzichten behouden blijven. Het bijgebouw kan niet dienst doen als een autostaanplaats.

18) Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaalgebruik:

~~De draadafsluitingen dienen in duurzame materialen uitgevoerd te worden.~~

Perceelsafsluitingen dienen openmazig te zijn (met een klimplant en/of een haag) en blijven beperkt tot een hoogte van 1,00m op de voorste perceelsgrens en in de voortuin en max. 1,80m in de zij- en achtertuin. Een draadafsluiting kan uitsluitend worden geplaatst in combinatie met beplanting.

Uitvoering:

~~Afsluitingen zijn maximaal 2m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. Deze worden op minimaal 1,00m van de perceelsgrens geplaatst of, mits akkoord betrokken buur op de perceelsgrens opgericht.~~

Levende afsluitingen zoals hagen dienen op min. 0,50m meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars. Draadafsluitingen mogen uitsluitend op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van beide aanpalenden. Indien geen akkoord wordt bekomen, kan een draadafsluiting op het eigen perceel worden geplaatst.

19) Andere voorschriften voor de tuinzones

Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:

o Fluvius van 12 maart 2025 en met ref. 5000094576;

o Wyre van 5 maart 2025 en met ref. 25183760;

o Proximus van 11 maart 2025;

o De Watergroep van 5 maart 2025;

o Agentschap Natuur en Bos van 16 april 2025 en met ref: 25-204044

1) Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

2) Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

a) 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 25-204044.

b) De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3284 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De ontbossingskapwerken mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en 30 juni (schoontijd).

c) De resterende bosoppervlakte (6865 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Alle bepalingen van het Bosdecreet blijven op dit bos van toepassing.

d) De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid. Voor aanvang van de ontbossingskapwerken dient de als bos te behouden zone aan de zijde van de bouwloten te worden afgebakend met werfhekkens om de bodem en vegetatie van het te behouden bos tegen beschadigingen te beschermen.

Afbeeldingen van de correct geplaatste afsluiting dienen voor aanvang van de kapwerken per mail aan de vergunningverlenende overheid te worden overgemaakt.

e) De bosbehoudsbijdrage van 27585,6 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

f) Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.

g) 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.

D. Voorwaarde n.a.v. de archeologienota

- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 32050 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

- De woning op te richten op lot 1 zal als adres Vlierbeekstraat 3 krijgen.*
- De woning op te richten op lot 2 zal als adres Vlierbeekstraat 5 krijgen.*

Lasten bij de vergunning:

A. Financiële last voortvloeiend uit de adviezen dient te worden voldaan:

Volgende last dient uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van één van de bouwloten kan verkrijgen: - Het betalen van de offerte van De Watergroep.

B. Uitvoeren volgende last en bijhorende waarborg

- Het uitvoeren van de kosteloze grondafstand van 1a10ca aan het openbaar domein.*

Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 34.100 €.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De

waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. Deze waarborg wordt vrijgegeven zodra de kosteloze grondafstand gerealiseerd is door het verlijden van de notariële akte. Indien de akte wordt verleden voor de gestelde termijn, dient er geen waarborg gesteld te worden.

Vóór de verkoop van de loten dient het attest van bouwrijpheid te worden afgeleverd (in toepassing van artikel 4.2.16 VCRO):

- De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de loten betreft, slechts uitvoerbaar nadat:

a. de financiële verplichtingen uit de voormelde externe adviezen zijn nagekomen;

b. én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen bijgebouw effectief is verwijderd;

c. blijkt dat, voor de volledige verkaveling, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd conform art. 4.2.16 VCRO;

- De voltooiing van de slopingswerken dient door de verkavelaar bij middel van aangetekende kennisgeving gemeld worden aan het college van burgemeester en schepenen.

- Zolang deze voorwaarden niet zijn vervuld mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen opgericht worden op basis van deze verkaveling.

Deze voorwaarden dienen ingelast te worden in de verkoopakte en maken integraal deel uit van de voorwaarden tot toekenning van de verkavelingsvergunning.

Besluit van de gemeenteraad:

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de voorgestelde grondafstand van 1a10ca goed.

Artikel 2: De zone die zal worden afgestaan zoals weergegeven op het Verkavelingsplan Nieuwe Toestand opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024167672 dient kosteloos aan de gemeente afgestaan te worden en op gelijk niveau gebracht met de bestaande wegenis en/of vrijgemaakt van alle obstakels en beplantingen. De kosten van de akte van de notaris vallen ten laste van de aanvrager.

Artikel 3: Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 4: Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2024167672 (OMV/2024/163/VV) ingediend voor de aanvraag tot het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen op het terrein gelegen Vlierbeekstraat 1, 3052 Oud-Heverlee, kadastraal bekend:

afdeling 3 sectie A nrs. 233F2, 233M, 233P en 233Y niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd;

- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.*

Artikel 5: De gemeenteraad duidt de burgemeester en algemeen directeur aan tot het ondertekenen van de akte van de grondafstand.”

2. Door het College van Burgemeester en Schepenen van Oud-Heverlee is het door artikel 4.2.16, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde **VERKAVELINGSATTEST**, gedateerd **18 juni 2026, afgeleverd**, dat luidt als volgt:

“874.2 – OMV/2024/163/VV – Aflevering verkavelingsattest volgens art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex RO – Vlierbeekstraat 3 en 5, 3052 Oud-Heverlee

Feiten en context

Op 12 juni 2025 werd een omgevingsvergunning inzake het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand) gelegen Vlierbeekstraat 3 en 5, 3052 Oud-Heverlee, kadastraal gekend afdeling 3, sectie A, nummer 223F2, 233M, 233P en 233Y goedgekeurd.

In de omgevingsvergunning werden volgende lasten opgelegd voor het verkrijgen van het verkavelingsattest:

- Het slopen van het bestaande bijgebouw. Deze bewijsstukken werden aangeleverd op 11 december 2025.*

- Het betalen van de offerte van De Watergroep. Op 20 augustus 2025 verstuurde De Watergroep het betalingsattest voor de financiering van de waterbevoorrading.*

- Het betalen van de boscompensatieplicht van het Agentschap Natuur en Bos. Op 19 augustus 2025 verstuurde het Agentschap Natuur en Bos het betalingsattest voor de boscompensatieplicht.*

- Het uitvoeren van de kosteloze grondafstand van 1a10ca aan het openbaar domein. De akte is ondertekend op 29 april 2026.*

Bijgevolg is aan alle lasten voldaan en kan het gevraagde attest afgeleverd worden.

Betrokkene

Betrokkene: (...)

Besluit

Artikel 1: Het College van Burgemeester en Schepenen besluit het verkavelingsattest verbonden aan de verkavelingsvergunning OMV/2024/163/VV af te leveren.”

3. Door de landmeter-expert Guillaume Lanin te Neerijse is op **15 september 2024** een **OPMETINGSPLAN** opgesteld voor de hiervoor vermelde goederen, dat is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het planreferentienummer **24013/10206**, en waarvan de verkavelaar verklaart dat dit plan sedert zijn opmaak niet is gewijzigd.

Op dit opmetingsplan worden de hiervoor vermelde percelen onder sectie A met de nummers 0233F2P0000, 0233MP0000, 0233PP0000 en 0233YP0000 verdeeld in de hierna vermelde loten.

Twee van de op dit opmetingsplan aangeduide loten, zijnde de hierna vermelde loten 1a en 2a, zijn overeenkomstig de hiervoor vermelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 12 juni 2025 afgesplitst van de hiervoor vermelde percelen als loten voor open bebouwing en met toekomstig adres Vlierbeekstraat 3 (voor lot 1a) en Vlierbeekstraat 5 (voor lot 2a).

GEMEENTE OUD-HEVERLEE (derde afdeling, Blanden)

- **Lot 1a** – een **perceel bouwgrond** langsheen de **Vlierbeekstraat** en *plaatsnaam* Baanheideveld, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), **sectie A deel van de (bron)percelen 0233W2P0000** (vroeger 0233F2P0000) en **0233Y2P0000** (vroeger 0233YP0000), met een gemeten oppervlakte van **15 are 43 centiare**, zoals in lichtroze kleur als lot 1a is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233M2P0000.

- **Lot 1b** – een **perceel grond** gelegen aan de **Vlierbeekstraat**, achter en palende aan voormeld Lot 1a en *plaatsnaam* Baanheideveld, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), **sectie A deel van de (bron)percelen 0233W2P0000** (vroeger 0233F2P0000) en **0233Y2P0000** (vroeger 0233YP0000), met een gemeten oppervlakte van **1 are 83 centiare**, zoals in donkerroze kleur als lot 1b is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233N2P0000.

- **Lot 2a** – een **perceel bouwgrond** gelegen langsheen de **Vlierbeekstraat** en *plaatsnaam* Baanheideveld, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), **sectie A deel van de (bron)percelen 0233Y2P0000** (vroeger 0233YP0000) en **0233X2P0000** (vroeger 0233MP0000), met een gemeten oppervlakte van **14 are 38 centiare**, zoals in lichtgroene kleur als lot 2a is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233P2P0000.

- **Lot 2b** – een **perceel grond** gelegen aan de **Vlierbeekstraat**, achter en palende aan voormeld Lot 2a en *plaatsnaam* Baanheideveld, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), **sectie A deel van de (bron)percelen 0233Y2P0000** (vroeger 0233YP0000) en **0233X2P0000** (vroeger 0233MP0000), met een gemeten oppervlakte van **5 are 48 centiare**, zoals in dondergroene kleur als lot 2b is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233R2P0000.

- **Lot 3a** – een **perceel grond** langsheen de **Vlierbeekstraat** en *plaatsnaam* Baanheideveld, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), **sectie A deel van het (bron)perceel 0233W2P0000** (vroeger 0233F2P0000), met een gemeten oppervlakte van **5 are 1 centiare**, zoals in lichtblauwe kleur als lot 3a is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233S2P0000.

- **Lot 3b** – een **huis op en met grond en aanhorigheden**, **Vlierbeekstraat 1**, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling Blanden), **sectie A (bron)perceel 0233PP0000** en **deel van de (bron)percelen 0233W2P0000** (vroeger

0233F2P0000), **0233Y2P0000** (vroeger 0233YP0000) en **0233X2P0000** (vroeger 0233MP0000), met een gemeten oppervlakte van **83 are 2 centiare**, zoals in donkerblauwe kleur als lot 3b is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233T2P0000.

Voormeld opmetingsplan vermeldt ook in gele kleur een **lot 4**, zijnde een perceel grond langsheen de Vlierbeekstraat en met plaatsnaam Baanheideveld in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden) en met een oppervlakte van **1 are 15 centiare**, dat overeenkomstig de in de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 12 juni 2025 opgenomen last inmiddels reeds gratis is afgestaan door de verkavelaar aan de gemeente Oud-Heverlee en dit blijkens een voor mij, notaris, alsdan notaris-plaatsvervanger, vervangende notaris Jozef Werckx met standplaats Leuven (eerste kanton) op 29 april 2026 verleden akte (11/05/2026-04857).

In deze akte is dit perceel grond als lot 4 beschreven als volgt: *“Lot 4 – een perceel grond langsheen de Vlierbeekstraat en plaatsnaam Baanheideveld, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), sectie A deel van de (bron)percelen 0233F2P0000, 0233YP0000 en 0233MP0000, met een gemeten oppervlakte van 1 are 15 centiare, zoals in gele kleur als lot 4 is afgebeeld en aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie A perceel 0233V2P0000.”

B. Bijlagen verkavelingsakte

De verkavelaar heeft aan de notaris de volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na *"ne varietur"* te zijn getekend door de verkavelaar en de notaris, en om er integrerend deel van uit te maken en er één geheel mee te vormen om samen als authentieke akte te gelden:

a) de hiervoor vermelde **op 12 juni 2025** door het College van Burgemeester en Schepenen van Oud-Heverlee **afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften (OMV-nummer **OMV_2024167672**);

b) het hiervoor vermeld **op 18 juni 2026** door het College van Burgemeester en Schepenen van Oud-Heverlee **afgeleverd verkavelingsattest** waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingslasten heeft voldaan;

c) het hiervoor vermeld **op 15 september 2024** door de landmeter-expert Guillaume Lanin te Neerijse **opgesteld opmetingsplan** met **planrefertenummer 24013/10206**.

Overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid

Een uitgifte van deze akte zal samen met een eensluidend afschrift van de bijlagen ter overschrijving neergelegd worden op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Voormeld opmetingsplan zal aan de akte worden gehecht, maar niet ter overschrijving en ter registratie aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Aangezien dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder

planreferentienummer **24013/10206** en sindsdien niet gewijzigd werd, vraagt de comparant om vrijstelling van registratie van dit plan in toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van registratierechten en ook om vrijstelling van overschrijving van dit plan in toepassing van artikel 3.30 § 3 van het Burgerlijk Wetboek.

C. Bijzondere bepalingen: gebruik en pacht

De verkavelaar verklaart dat de goederen vrij zijn van huur en gebruik.

D. Erfdienstbaarheden

Bestaande erfdienstbaarheden

1) Artikel 78, §2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

De notaris geeft lezing van en uitleg over artikel 78, §2 van het omgevingsvergunningendecreet, dat letterlijk bepaalt:

“In afwijking van paragraaf 1, doet een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet voor zover ze onverenigbaar zijn met de omgevingsvergunning en uitdrukkelijk in de vergunningsaanvraag zijn vermeld.

De afgifte van de omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van de erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen”.

De verkavelaar verklaart dat in de verkavelingsvergunningaanvraag geen erfdienstbaarheden of verplichtingen met betrekking tot het gebruik, zoals bedoeld in artikel 78, §2 van het omgevingsvergunningendecreet staan vermeld.

2) Erfdienstbaarheden in vorige titels vermeld

De verkavelaar verklaart dat de eigendomstitel geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de goederen vermeldt, met uitzondering van de hierna vermelde erfdienstbaarheid betreffende lot 3a (zoals aangeduid op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024), zoals opgenomen in de hiervoor vermelde voor notaris Roland Gillis met standplaats Kessel-Lo (Leuven) op 4 oktober 1991 verleden akte, die is overgeschreven in het eerste hypotheekkantoor Leuven op 11 oktober 1991 (boek 3.921 nummer 20) en is overgenomen uit de hiervoor vermelde voor notaris Pierre De Cooman te Leuven op 5 oktober 1970 verleden akte, die is overgeschreven in het eerste hypotheekkantoor Leuven op 5 november 1970 (boek 645 nummer 39) en die als volgt is vermeld in voormelde akte van 4 oktober 1991:

“De overnemer erkent tevens kennis genomen te hebben van gemelde akte verleden voor notaris Pierre De Cooman te Leuven op vijf oktober negentienhonderd zeventig, inhoudende verkoping aan de Intercommunale Asverlec van een perceel grond, te Blanden, nabij de Vlierbeekstraat, groot achtenveertig centiaren, thans gekadastriseerd wijk A nummer 233/d/2, en van de voorwaarden erin vermeld, voor dewelke hij in de plaats zal gesteld worden van de overlaatsters, doch zonder hun tussenkomst te kunnen eisen, noch enig

verhaal tegen hen, en voor zoveel die bepalingen thans nog van toepassing zouden kunnen zijn, te weten:

ERFDIENSTBAARHEID:

De koopster zal een recht van doorgang hebben om te komen van de Vlierbeekstraat op het bij deze verkochte goed over een strook van een meter vijftig breedte, eigendom van de verkopers, en meer bepaald zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan.”

3) Akte erfdiensbaaheid van 24 september 2026

De verkavelaar verklaart verder dat er, naar zijn weten, geen erfdiensbaaheden bestaan, **met uitzondering van** de erfdiensbaaheid ten laste van het hiervoor vermeld lot 3a, zijnde een erfdiensbaaheid voor distributieleidingen ten voordele van de opdrachthoudende vereniging Fluvius Zenne-Dijle, die is gevestigd blijkens een vandaag voorafgaandelijk aan deze akte voor de geassocieerde notaris Gwen Daniëls met standplaats Oud-Heverlee met de tussenkomst van mij, notaris Greet Scheirs, verleden akte, nog over te schrijven. Ingevolge voormelde akte tot vestiging van voormelde erfdiensbaaheid verbindt de verkavelaar (en alle eventuele rechtsverkrijgenden) zich er als eigenaar van het lijdend erf toe omde in voormelde akte van toepassing verklaarde bepalingen bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het perceel, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het perceel, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen woordelijk in de notariële akte op te nemen.

E. Beschrijving kavels

De verkavelaar verklaart dat het hiervoor vermeld lot 4 zoals aangeduid op het hiervoor vermeld op 15 september 2024 opgesteld opmetingsplan door hem gratis is overgedragen aan de gemeente Oud-Heverlee blijkens een voor mij, notaris, alsdan notaris-plaatsvervanger, vervangende notaris Jozef Werckx met standplaats Leuven (eerste kanton), op 29 april 2026 verleden akte (72-T-11/05/2026-04857).

De verkavelaar verklaart van de hiervoor vermelde hem toebehorende loten zoals aangeduid op het hiervoor vermeld op 15 september 2024 opgesteld opmetingsplan **volgende kavels** te vormen:

GEMEENTE OUD-HEVERLEE (derde afdeling, Blanden)

- **Kavel 1:** een **perceel bouwgrond voor open bebouwing met tuin**, gelegen langsheen de **Vlierbeekstraat** en *plaatsnaam* Baanheideveld, met toekomstig adres Vlierbeekstraat 3, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), sectie A deel van de percelen 0233W2P0000 (vroeger 0233F2P0000) en 0233Y2P0000 (vroeger 0233YP0000) en met **de gereserveerde perceelsidentificatienummers 0233M2P0000 (Lot 1a) en 0233N2P0000 (Lot 1b)**, met een respectieve oppervlakte volgens het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024 van **15 are 43 centiare (Lot 1a)** en **1 are 83 centiare (Lot 1b)**, zoals afgebeeld als de loten 1a (in lichtroze kleur) en 1b (in donkerroze kleur) op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Lot 1b is uitgesloten uit de verkaveling.

- **Kavel 2:** een **perceel bouwgrond voor open bebouwing met tuin**, gelegen

langsheen de **Vlierbeekstraat** en *plaatsnaam* Baanheideveld, met toekomstig adres Vlierbeekstraat 5, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), sectie A deel van de percelen 0233Y2P0000 (vroeger 0233YP0000) en 0233X2P0000 (vroeger 0233MP0000) en met **de gereserveerde perceelsidentificatienummers 0233P2P0000 (Lot 2a) en 0233R2P0000 (Lot 2b)**, met een respectieve oppervlakte volgens het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024 van **14 are 38 centiare (Lot 2a) en 5 are 48 centiare (Lot 2b)**, zoals afgebeeld als de loten 2a (in lichtgroene kleur) en 2b (in donkergroene kleur) op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Lot 2b is uitgesloten uit de verkaveling.

- **Kavel 3:** een huis op en met grond en aanhorigheden, **Vlierbeekstraat 1**, in 3052 Oud-Heverlee (derde afdeling, Blanden), sectie A perceel 0233P0000 (Lot 3b), deel van de percelen 0233W2P0000 (vroeger 0233F2P0000) (loten 3a en 3b) en deel van de percelen 0233Y2P0000 (vroeger 0233YP0000) en 0233X2P0000 (vroeger 0233MP0000) (lot 3b) en met **de gereserveerde perceelsidentificatienummers 0233S2P0000 (Lot 3a) en 0233T2P0000 (Lot 3b)**, met een respectieve oppervlakte volgens het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024 van **5 are 1 centiare (Lot 3a) en 83 are 2 centiare (Lot 3b)**, zoals afgebeeld als de loten 3a (in lichtblauwe kleur) en 3b (in donkerblauwe kleur) op het hiervoor vermeld opmetingsplan van 15 september 2024.

Deze kavel (lot 3a en lot 3b) is uitgesloten uit de verkaveling.

F. Stedenbouwkundige voorschriften

De door de gemeente Oud-Heverlee opgelegde stedenbouwkundige voorschriften bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, worden bij de vervreemding van de hiervoor vermelde loten 1a en 2a opgelegd, voor zover zij intussen niet zijn gewijzigd en/of aangevuld.

De toekomstige eigenaars van de bouwgronden waarop deze verkaveling betrekking heeft, zullen zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften van de bevoegde overheden, evenals diegene welke het bestuur van de stedenbouw en ruimtelijke ordening kunnen aanbelangen en welke betrekking hebben op deze bouwgronden.

Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle bovenvermelde bijzondere stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen hem.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Omgevingsvergunningsdecreet of overeenkomstig de bepalingen

die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

G. Voorwaarden geldend voor deze verkaveling

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

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik uitmakend met de voorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, legt de verkavelaar volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk van de loten van de verkaveling:

De verkavelaar verklaart dat er zich op vandaag op het hiervoor vermeld lot 1a een elektriciteitspaal bevindt met bedrading en elektriciteitsvoorziening naar de woning met adres Vlierbeekstraat 1, zijnde de hiervoor vermelde loten 3a en 3b, samen vormende kavel 3, dat uitgesloten is van deze verkaveling.

Hieromtrent verbindt de verkavelaar zich ertoe de verkrijger van kavel 3 (loten 3a en 3b) de verplichting op te leggen om op zijn kosten en binnen een tijdspanne van 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht van de kavel 1 een rechtstreekse elektriciteitsaansluiting te voorzien over of onder zijn eigen terrein en om het nodige te doen om via de minst belaste weg de kavel 1 te ontlasten van de last van voormelde elektriciteitspaal en bijhorende bedrading op diens perceel ten gunste van zijn perceel.

In de akte van overdracht van beide kavels zal dan ook de volgende clause dienen te worden overgenomen en dit tot de last werd uitgevoerd:

"LAST – Verwijdering Elektriciteitspaal

De koper van kavel 1/goed 1 wordt ervan in kennis gesteld dat zich op kavel 1/goed een elektriciteitspaal bevindt die momenteel dienst doet voor de elektriciteitsvoorziening van de achtergelegen woning, gelegen aan de Vlierbeekstraat 1, zich bevindende op kavel 3/goed 3.

De koper van de achtergelegen woning zal gehouden zijn om, uiterlijk binnen een termijn van twee (2) jaar te rekenen vanaf de datum van de overdracht van kavel 1/goed 1 , op zijn kosten en verantwoordelijkheid alle nodige maatregelen te nemen teneinde de elektriciteitsvoorziening van de achtergelegen woning te laten aanpassen en de voormelde elektriciteitspaal, evenals de eventuele bijhorende bovengrondse leidingen en andere installaties, volledig te laten verwijderen van kavel 1/goed 1.

De koper van de achtergelegen woning verbindt zich er aldus toe om binnen voormelde termijn het nodige te doen bij de bevoegde netbeheerder en alle andere betrokken partijen en de noodzakelijke werken te laten uitvoeren, zodat de elektriciteitsvoorziening van kavel 3/goed 3 niet langer afhankelijk is van voormelde elektriciteitspaal op kavel 1/goed 1.

De verbintenis tot verwijdering van de elektriciteitspaal betreft een resultaatsverbintenis. De paal en de eventuele bijhorende installaties dienen uiterlijk bij het verstrijken van voormelde termijn volledig verwijderd te zijn, behoudens schriftelijk akkoord van de eigenaar van kavel 1/goed 1 tot verlenging

van deze termijn.

Alle kosten, rechten en lasten verbonden aan de aanpassing van de elektriciteitsvoorziening en aan de verwijdering van de elektriciteitspaal en de eventuele bijhorende installaties zijn uitsluitend ten laste van de eigenaar van de kavel 3/goed 3.

De eigenaar van kavel 3/goed 3 is tevens gehouden om na de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn voor de aanpassing van de elektriciteitsvoorziening en de verwijdering van de elektriciteitspaal, kavel 1/goed 1 volledig en op zijn kosten te herstellen in een normale, behoorlijke en veilige toestand.

Dit houdt onder meer in dat alle ten gevolge van de werken ontstane putten, sleuven, verzakkingen, beschadigingen aan de bodem, verhardingen, afsluitingen, beplantingen of andere beschadigingen aan kavel 1/goed 1 volledig en vakkundig dienen te worden hersteld en dat alle overtollige materialen, puin en afval van het terrein dienen te worden verwijderd.

Na de uitvoering van de werken mag op kavel 1/goed 1 geen enkele blijvende schade of hinder die het gevolg is van de uitgevoerde werken achterblijven.

De kosten van dit herstel zijn volledig ten laste van de eigenaar van de kavel 3/goed 3. De verplichting tot herstel maakt integraal deel uit van de verplichting tot verwijdering van de elektriciteitspaal en is aan dezelfde termijn en dezelfde rechtsgevolgen onderworpen.

Voor zover noodzakelijk voor de uitvoering van de hierboven omschreven werken, wordt aan de eigenaar van kavel 3/goed 3, alsmede aan de door hem aangestelde aannemers, technici en andere uitvoerders, uitdrukkelijk toestemming verleend om kavel 1 te betreden teneinde de elektriciteitsvoorziening te laten aanpassen, de elektriciteitspaal en de eventuele bijhorende installaties te laten verwijderen en de als gevolg daarvan ontstane schade aan kavel 1/goed 1 te herstellen.

De toegang tot kavel 1/goed 1 dient voorafgaandelijk en tijdig aan de eigenaar ervan te worden aangekondigd, waarbij een voorafgaande kennisgeving van minstens veertien (14) kalenderdagen wordt gerespecteerd, behoudens hoogdringendheid of schriftelijk akkoord van de eigenaar van kavel 1/goed 1.

De werken dienen te worden uitgevoerd op een wijze die de hinder voor de eigenaar van kavel 1 en het gebruik van het perceel zoveel mogelijk beperkt en met de nodige zorg voor het terrein.

Sanctie bij niet-nakoming

Indien de eigenaar van kavel 3/goed 3 nalaat om binnen de hierboven bepaalde termijn de elektriciteitspaal en de eventuele bijhorende installaties te laten verwijderen en/of de ingevolge de werken ontstane schade aan kavel 1 behoorlijk te herstellen, kan de eigenaar van kavel 1/goed 1 hem bij aangetekende zending in gebreke stellen om hieraan alsnog te voldoen binnen een bijkomende termijn van dertig dagen.

Bij gebreke aan volledige uitvoering binnen deze bijkomende termijn, is de eigenaar van kavel 1/goed 1, zonder verdere rechterlijke tussenkomst, gerechtigd om zelf de nodige werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde, teneinde de elektriciteitspaal en de eventuele bijhorende installaties te laten

verwijderen en kavel 1/goed 1 volledig te laten herstellen.

De eigenaar van kavel 3/goed 3 zal zich niet kunnen verzetten tegen de door de eigenaar van kavel 1/goed 1 en de door hem aangestelde uitvoerders toegang over zijn kavel en tot alle delen van het terrein die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze werken.

Alle redelijke kosten verbonden aan deze werken, met inbegrip van de kosten van de aannemer, de netbeheerder en eventuele andere betrokken dienstverleners, zijn ten laste van de eigenaar van de achtergelegen woning. Deze kosten kunnen door de eigenaar van kavel 1/goed 1 op de eigenaar van kavel 3/goed 3 worden verhaald.

De uitoefening van dit recht doet geen afbreuk aan het recht van de eigenaar van kavel 1/goed 1 om tevens vergoeding te vorderen van eventuele bijkomende schade die het gevolg is van de niet-nakoming.

Deze verplichting zal als bijzondere last worden opgenomen in de verkoopakte van zowel kavel 1/goed 1 als kavel 3/goed 3 en zal, voor zover wettelijk mogelijk, verbonden blijven aan de betrokken percelen en worden opgelegd aan alle bijzondere en algemene rechtsopvolgers van de respectieve eigenaars, zodat iedere toekomstige eigenaar van de achtergelegen woning gehouden blijft tot uitvoering ervan zolang de elektriciteitspaal niet overeenkomstig deze bepaling werd verwijderd.

De koper van kavel 1/goed 1 aanvaardt de tijdelijke aanwezigheid van de elektriciteitspaal tot uiterlijk het verstrijken van voormelde termijn en kan uit dien hoofde geen vergoeding of schadevergoeding vorderen van de verkoper, behoudens ingeval van niet-uitvoering van de hierboven bepaalde verplichting binnen de gestelde termijn.”

2. Verbindende kracht van de verkavelingsakte en haar bijlagen voor toekomstige verkrijgers

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger (en zijn rechtverkrijgenden) van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling, is/zijn verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de nieuwe verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die uit deze akte voortvloeien.

3. Afschrift

Elke verkrijger van een lot van de verkaveling zal vóór het verlijden van de vervreemdingsakte in het bezit gesteld worden van een kopie van deze verkavelingsakte.

H. Voorwaarde door de omgevingsvergunning opgelegd voor lot 3a van kavel 3

De hiervoor vermelde op 12 juni 2025 afgeleverde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden legt voor lot 3a (deel van voormelde kavel 3) volgende voorwaarde op:

“Mbt lot 3 wordt enkel volgende voorwaarde vastgelegd:

De nieuwe toegangsweg naar de achterliggende woning dient uitgevoerd te worden als een onverhard karrenspoor, bestaande uit twee rijstroken van elk maximaal 60cm breed. De aanleg van een volledig verharde oprit is niet toegelaten, om het open en landschappelijke karakter van het gebied te behouden”.

De verkavelaar verklaart deze voorwaarde op te leggen aan de nieuwe verkrijger van kavel 3.

I. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en Omgevingsvergunningendecreet

1. Zoals hiervoor vermeld is op 18 juni 2026 het in artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven attest afgeleverd.

2. De opmaak van deze akte laat de verkoop, de verhuring voor méér dan negen jaar of de bezwaring met een recht van erfpacht of opstal van de bouwkavels toe.

3. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt overeenkomstig 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder de in deze decreetsbepaling bedongen voorwaarden als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

4. De omgevingsvergunning, die een zakelijk karakter heeft, wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

Evenwel doet de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet voor zover zij met de omgevingsvergunning onverenigbaar zijn en uitdrukkelijk in de vergunningsaanvraag zijn vermeld.

De afgifte van de omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

5. Een omgevingsvergunning die geen betrekking heeft op een vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit kan zonder plichtplegingen worden overgedragen.

Als er lasten aan een omgevingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager

ertoe gehouden ten aanzien van de bevoegde overheid tenzij deze met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

J. Administratieve bepalingen

Stedenbouw

1. De notaris vestigt de aandacht van de verkavelaar op artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet, inzake het verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

2. De notaris heeft de verkavelaar lezing gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en er in het bijzonder op gewezen dat geen van de werken vermeld in voormeld artikel mag worden verricht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Bodemdecreet

1. De verkavelaar verklaart niet te weten dat, op de hiervoor vermelde goederen, inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

2. De verkavelaar legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij te verkavelen goederen en die werden afgeleverd door de OVAM op 23 januari 2026 met de kenmerken 20260051453 (perceel 0233F2P0000, volgens recente kadastrale legger 0233W2P0000), 20260051452 (perceel 0233YP0000, volgens recente kadastrale legger 0233Y2P0000), 20260051423 (perceel 0233MP0000, volgens recente kadastrale legger 0233X2P0000) en 20260051424 (perceel 0233PP0000).

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

"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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Aan alle kopers of rechtverkrijgenden van de percelen grond zal een kopie van voormelde bodemattesten overhandigd worden.

Overstromingsgebied

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht, op 14 april 2026 en op 16 juli 2026 verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat de hierboven vermelde goederen:

- niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

De gronden van de goederen hebben allemaal een **P(erceel)-score: A** (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score:**

- **A** (geen overstroming gemodelleerd) voor het perceel 0233F2P0000 (volgens recente kadastrale legger 0233X2P0000), en
- **ONBEKEND** voor de percelen 0233YP0000 (volgens recente kadastrale legger 0233Y2P0000), 0233MP0000 (volgens recente kadastrale legger 0233X2P0000) en 0233PP0000.

Bosdecreet

De notaris informeert de verkavelaar over de toepassing van artikel 90bis, §5, lid 5 van het Bosdecreet. Voor verkavelingen van geheel of gedeeltelijk beboste percelen en waarvoor de aanvraag werd ingediend na 23 maart 2001 geldt dat de compensatieplicht gekoppeld is aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. De compensatieplicht rust op de verkavelaar en de loten van de verkaveling mogen pas verkocht worden nadat de volledige compensatieplicht vervuld is. De loten in de verkaveling mogen bijgevolg slechts verkocht worden als de verkavelaar het attest bedoeld in artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing kan voorleggen.

De verkavelaar legt het door het Agentschap voor Natuur en Bos op 19 augustus 2025 afgeleverd attest voor.

K. Volmacht

De comparant verklaart bij deze alle medewerkers van het kantoor van de instrumenterende notaris aan te stellen als bijzondere lasthebbers, die apart kunnen handelen en die elk de volgende bevoegdheden verleend krijgen:

Alle verkoopakten met betrekking tot de loten uit deze verkaveling te tekenen; alle voorwaarden te bepalen, onder meer het ontslaan van ambtshalve inschrijving, kwijting te geven van de prijs en in het algemeen al het nodige te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelf niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Alle akten te tekenen van kosteloze grondafstand aan de gemeente van onroerende goederen deel uitmakende van deze verkaveling, alle voorwaarden

ervan te bepalen en in het algemeen al het nodige te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelf niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing. Het tijdstip en de wijze van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van in pandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsoverdracht en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welk danige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle wijzigingen aan te brengen aan de verkavelingsakte in de meest uitgebreide zin; alle wijzigende of verbeterende akten aan de verkavelingsakte te ondertekenen en om de nuttige en nodige erfdienstbaarheden te vestigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te stellen, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld. In geval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

III. SLOTVERMELDINGEN EN -VERKLARINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is ontslagen een ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

Artikel 12 Organieke Notariswet

De comparant verklaart te bevestigen dat de aan artikel 12 van de Organieke Notariswet beantwoordende akten waarnaar in deze akte wordt verwezen in toepassing van artikel 19 van dezelfde wet met deze akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en waardoor ze samen uitvoerbaar zijn.

Rechten op geschriften (WDRT)

Het recht bedraagt honderd euro nul eurocent (€ 100,00).

Bekwaamheid van de partijen

De comparant verklaart:

- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot een deel van of het geheel van het goed;
- enige eigenaar te zijn van het goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

De comparant verklaart:

- bekwaam te zijn;
- niet onder bewind te staan, of niet door een curator te worden bijgestaan;
- in het algemeen, niet ontzet te zijn uit het beheer van haar goederen;
- niet failliet verklaard te zijn;
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat zijn identiteit conform is aan wat hierboven vermeld is.

Afschrift

Elke koper van een perceel zal voor het verkrijgen van de aankoopakte in het bezit gesteld worden van een kopie van deze verkavelingsakte.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

- a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoeken in het rijksregister.
- b) De notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze akte verklaart de comparant woonst te kiezen in haar hierboven vermelde zetel.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant erkent dat hem door de notaris is gewezen 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 comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de comparant van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be

Fiscale volmacht

De comparant geeft volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om voor hem en in zijn naam alle eventuele verbeterende en bijkomende fiscale verklaringen, rechtzettingen, bezwaren en verzoekschriften te doen met betrekking tot de akte en haar gevolgen.

Volmacht verbeterende akte

De comparant geeft volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris, elk met macht om alleen te handelen, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de notaris. De partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren via www.naban.be, via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, via www.myminform.be of via www.izimi.be.

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

IZIMI-digitale kluis – toegang tot NABAN

De comparant verklaart 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.

Via zijn digitale kluis heeft de 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).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden in Kessel-Lo (Leuven), Baron August de Becker-Remyplein 61.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens 5 werkdagen voor het verlijden van deze akte, namelijk op (...).
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 de notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant samen met mij, notaris, deze akte ondertekend.