

VERKAVELING
2024/0956

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op vier juni.

Voor mij, meester **Jan EEKHAUT**, notaris te Puurs-Sint-Amands,

IS VERSCHENEN:

Hierna genoemd "**de verkavelaar**".

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verkavelaar verklaart **eigenaar** te zijn van het volgend **onroerend goed:**

GEMEENTE BORNEM - tweede afdeling

Een **garage** op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen aan **Grootheide 151+**, gekadastréerd of het geweest sectie G volgens huidig kadaster (de dato 8 februari 2024) nummer **192E2P0000**, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van zeven are negenenveertig centiare (7a49ca).

*

II. VERKAVELINGSAKTE

De verkavelaar heeft verklaard het hiervoor beschreven goed te willen verkavelen en ons notaris verzocht overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verkavelingsakte op te maken.

De **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden werd afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bornem op **23 oktober 2023 met referentie OMG20230009VK (dossiernummer gemeente) en OMV_2023084507 (dossiernummer omgevingsloket)**, waarvan het beschikkend gedeelte letterlijk luidt als volgt:

"**BESLUIT**

Artikel 1 - Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met het advies van de omgevingsambtenaar (zie bijlage). Het college maakt zich bijgevolg het verslag van de omgevingsambtenaar eigen.

*Artikel 2 - Het college van burgemeester en schepenen beslist bijgevolg om de aanvraag ingediend door *, inzake verkaveling van 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Grootheide 149, te vergunnen mits voldaan aan de onderstaande voorwaarden.*

• Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin van 25/08/2023 is strikt na te leven.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 24/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa 20/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Polder van 20/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 20/07/2024 is strikt na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Mobiliteit van 20/10/2023 is strikt na te leven.
- De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften na te leven.
- Er kan geen andere inrit tot het openbaar domein worden voorzien dan aangeduid op het verkavelingsplan.
- De toekomstige woning kan geen inpandige garage voorzien.
- In de linker zijtuin kunnen geen constructies worden opgericht.
- De geplande werken en de eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn integraal ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- Bij inname van openbaar domein (voor plaatsen container, kranen en dergelijke), dient u vooraf een aanvraag in te dienen via: <https://www.bornem.be/product/326/inname-openbaar-domein-belasting> of zich in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 96 20 of via mail: patrimonium@bornem.be
- bij uitvoering van de werken is de bouwheer verantwoordelijk voor de door de werken aangebrachte schade aan het openbaar domein (document in bijlage)
- bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van een woning de nodige afspraken te maken met de gemeentelijke dienst patrimonium (patrimonium@bornem.be) mbt tot ontwerp/toegang van de woning en garage in relatie met de bestaande aanleg van het openbare domein.
- Voor alle grondingrepen in functie van de aanleg van de nutsleidingen zijn de nodige toelatingen te bekomen (oa nutsmaatschappijen).
- De kosten voor de aanleg van de nutsleidingen tot aan de rooilijn zijn ten laste van de aanvrager."

VERKOOPBAARHEIDSATTEST

In haar verkoopbaarheidsattest van **8 februari 2024** heeft de gemeente Bornem meegedeeld dat aan de voorwaarden van de verkaveling voldaan werd.

Dit attest dat aan onderhavige akte gehecht wordt om er samen mee te worden geregistreerd en overgeschreven, geldt als attest van verkoopbaarheid,

zoals voorzien bij artikel 5.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ingevolge de verleende omgevingsvergunning en het verkoopbaarheidsattest is **één lot bouwgrond** tot stand gekomen, namelijk:

BESCHRIJVING VAN DE KAVEL BOUWGROND

GEMEENTE BORNEM - tweede afdeling

Een perceel **bouwgrond**, genaamd lot 1, gelegen aan **Grootheide 149**, gekadastreerd of het geweest, volgens huidig kadaster sectie G deel van nummer 192/E/2P0000, met een oppervlakte volgens navermelde meting van zeven are achtenveertig centiare drieëntwintig decimilliare (7a48ca23dma), **en met toegekend gereserveerd perceelsidentificatienummer 192 N2 P0000, groot 748 m².**

Opmetingsplan

Zoals dit goed afgebeeld staat onder lot 1 op het opmetingsplan dat werd opgemaakt op **6 juni 2023** door studiebureau Van Opstal, landmeter-expert te Puurs.

De instrumenterende notaris bevestigt en verklaart, in naam van partijen, dat:

-De MEOW DIENST PLANNEN ANTWERPEN aan de voormelde landmeter heeft gemeld dat het opmetingsplan geregistreerd werd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer **12362/10453**.

-Dit opmetingsplan nadien niet meer gewijzigd werd.

Het opmetingsplan wordt ondertekend door de verkavelaar en zal aan deze akte worden gehecht, maar zal noch ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 1,4^{de} lid Hypotheekwet.

BIJLAGEN

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

1) Een afschrift van de **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden inclusief de verkavelingsvoorschriften** verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bornem op 23 oktober 2023 met referte OMG20230009VK (dossiernummer gemeente) en OMV_2023084507 (dossiernummer omgevingsloket).

2) De **plannen als bijlage** gehecht aan de **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden**.

3) Het **verkoopbaarheidsattest** afgeleverd op **8 februari 2024** door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bornem waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingsvoorwaarden voldaan heeft.

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden geregistreerd en overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Mechelen, met uitzondering van de plannen als bijlage gehecht aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dat wordt neergelegd op het kantoor Rechtszekerheid Mechelen.

VERKOOPSVORWAARDEN

Bij verkoop van de voormelde kavels bouwgrond zullen deze geschieden onder de volgende voorwaarden, alsmede onder de voorwaarden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de stedenbouwkundige voorschriften bedongen.

Artikel één

De loten van de verkaveling zullen **palen aan** de reeds bestaande **straat**, zoals deze is afgebeeld op het hiervoor bedoeld plan.

Artikel twee

In de **verkoopprijs** van het lot zijn de **wegeniskosten begrepen** zoals deze thans door de bevoegde overheden aan de verkavelaar werden opgelegd.

Indien later andere werken zouden uitgevoerd worden dan kunnen deze niet meer ten laste van de verkavelaar gelegd worden.

De kopers zullen nooit enig recht kunnen laten gelden op enige vergoeding in verband met de straat- en wegeniswerken lastens naburige eigenaars die uit de aangelegde straten en wegenissen enig nut zouden trekken.

Artikel drie

De kopers zullen op het verkochte lot slechts mogen **bouwen** volgens de richtlijnen van de **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** en de er bijhorende **stedenbouwkundige voorschriften**.

In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies zullen de kopers het aangekochte lot zuiver moeten maken en houden en zich onthouden, er tijdelijke zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen of gebouwen op te richten zonder vergunning, op sanctie van vijftientig euro (€ 25,00) schadevergoeding per dag te rekenen vanaf de overtreding, zonder dat enige voorafgaande aanmaning of ingebrekestelling nodig is en ook onverminderd alle rechten van koopverbreking op kosten van de overtreders.

Artikel vier

De kopers zullen zich moeten houden aan de **stedenbouwkundige voorschriften** betreffende de

verkaveling zoals zij vastgesteld worden door de bevoegde overheid. Zij worden geacht er kennis van genomen te hebben door het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. Zij zullen geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaar ingeval de bevoegde overheden de gezegde stedenbouwkundige voorschriften later nog zouden wijzigen.

Artikel vijf

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 naburig lot noch op de straat, op straffe van een boete van zeshonderdtwintig euro (€ 620,00) zonder nadeel van elke andere schadevergoeding in verband met door de verkavelaar mogelijke geleden schade.

Hetzelfde geldt voor alle afval.

Artikel zes

De **bouwmaterialen en het gereedschap** van de aannemer zullen zonder de schriftelijke toestemming van de verkavelaar niet op de daarnaast liggende grond mogen neergelegd worden, evenmin als op de straten en/of voetpaden die voor verkeer van voertuigen en voetgangers steeds moeten vrij blijven op sanctie van een boete van vijftig euro (€ 25,00) per dag.

Artikel zeven

De kopers of verkrijgers van het lot bouwgrond zullen hun aandeel in de **kosten van de private aanleg van nutsvoorzieningen** dienen te betalen.

Artikel acht

De grond wordt verkocht in de **staat** waarin deze thans gelegen is en zich bevindt, zowel betreffende de bovengrond als de ondergrond, zonder recht van verhaal tegen de verkavelaar, die hier omtrent geen enkele verantwoordelijkheid draagt, om gelijk welke reden.

De kopers zullen zich, voorafgaandelijk de verkoop moeten vergewissen van deze toestand van de bovengrond en de ondergrond, zodat derhalve de verkavelaar volledig zullen ontlast is van elke verantwoordelijkheid in dit verband.

De grond wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare **erfdienstbaarheden** waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De kopers worden in de plaats gesteld in alle eventuele rechten en verplichtingen van de verkavelaar hieromtrent, zonder verhaal ten aanzien van de verkavelaar.

Artikel negen

Zonder dat de kopers dienaangaande enig verhaal tegen de verkavelaar zullen kunnen uitoefenen, zal het deze laatste steeds toegelaten zijn **afwijkingen** toe te staan aan de hiervoor gaande bepalingen en bedingen mits deze afwijkingen geen inbreuk maken op de stedenbouwkundige voorschriften en de standing van de verkaveling niet verminderen.

Artikel tien

Ingeval van **niet-naleving** van een van de hiervoor bedongen voorwaarden heeft de verkavelaar het recht, buiten de toepassing van de hiervoor gestipuleerde sancties, de ontbinding van de verkoping te vorderen alsmede schadevergoeding.

Artikel elf

De **voorschriften** door publieke overheden uitgevaardigd en die in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaar en de kopers van het lot opgelegd overeenkomstig de wet.

Deze voorschriften moeten door de verkavelaar, de kopers van het lot en hun rechtsopvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden die deze wijzigingen kunnen doen zonder tussenkomst van de verkavelaar of zijn opvolgers en zonder verhaal tegen hen.

De bedingen en voorwaarden welke voorafgaan worden opgelegd door de verkavelaar als erfdiensbaarden overeenkomstig artikel 686 van het oud Burgerlijk Wetboek.

De kopers zullen deze bedingen tussen hen doen gelden zonder de verkavelaar te kunnen doen tussenkomen en zonder verhaal tegenover hem.

Indien enig beding geen erfdiensbaardheid mocht uitmaken, zal het toch blijven bestaan als persoonlijke verplichting ten laste van de kopers en hun rechtverkrijgenden en ten voordele van de verkavelaar en zijn rechtverkrijgenden.

Zij kunnen alleen gewijzigd, vervolledigd of vervallen verklaard worden door openbare verordeningen.

Het lot zal worden vervreemd vrijgesteld van het recht van gespleten erf of bestemming des huisvaders en moet dus aangezien worden als hebbende met de naastliggende eigendommen nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.

Alle betwistingen die zouden rijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijn van het lot zullen beslecht worden door de opsteller van het grondplan. Deze landmeter zal optreden als scheidsrechter, zodat zijn beslissing bindend zal zijn en niet vatbaar voor beroep.

Artikel twaalf

De kavel is **zonder verplichting** tot bouwen.

Alhoewel de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd bekomen, mag geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, worden opgericht op de kavel, zolang daarenboven de **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** niet werd verkregen.

Artikel dertien

Voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd worden, moeten de **verplichtingen** betreffende de rooilijnen, de zones voor bebouwing en de inplantingen, door al de eigenaars van de kavel in acht genomen worden, zoals deze zijn opgelegd door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen.

Elke verkrijger zal in het bijzonder alle verplichtingen door de bevoegde overheden opgelegd en inzonderheid de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

Artikel veertien

De voortuinstrook van beide loten (dus het perceel bouwgrond en het woonhuis) is momenteel volledig verhard als uitbreiding van het voetpad. Deze voortuinstrook behoort aldus tot de eigendom van de respectievelijke eigenaars van de betrokken percelen.

Aan beide loten wordt de mogelijkheid verleend tot het voorleggen van een voorstel tot het inrichten van deze voortuinstrook. Dit betreft echter een handeling welke vergunningsplichtig is. Indien gewenst dient dit voorstel voorafgaandelijk voorgelegd te worden aan de dienst patrimonium van de Gemeente Bornem (omgeving@bornem.be).

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

BODEMDECREET

1. De verkavelaar verklaart dat er op de gronden die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of dat geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die de bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 14° van het Bodemdecreet.

2. De OVAM heeft een **bodemattest** afgeleverd op **13 februari 2024**, waarvan de inhoud luidt 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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkavelaar verklaart met betrekking tot voornoemde goederen geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Hij verklaart dat de goederen, voor zover hij weet, zowel boven- als ondergronds vrij is van alle giftige en vervuilende stoffen, van welke aard ook, die mogelijk gevaarlijk zijn voor zaken of personen of die op enige manier de gezondheid of het milieu kunnen aantasten.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkavelaar beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240402-000367.000, op 2 april 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig.

De verkavelaar verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

RUIMTELIJKE ORDENING

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart, vermeldt en informeert de minuuthoudende notaris dat zoals blijkt uit 1° het door de **gemeente Bornem** afgeleverd stedenbouwkundige uittreksel van **29 februari 2024**, 2° de verklaringen van de verkavelaar en 3° het hypothecair getuigschrift:

- dat voor de onroerende goederen geen stedenbouwkundige **vergunningen**/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;

- dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van de goederen volgens het plannenregister woongebieden is.

- dat de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- dat op de onroerende goederen geen **voorkooprecht** van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat voor de onroerende goederen een **omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden werd afgeleverd op **23 oktober 2023 met referte OMV_2023084507**;

- dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

De verkavelaar verklaart een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen, toelichting te hebben gekregen van de minuuthoudende notaris en de inhoud te kennen.

De minuuthoudende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De verkavelaar verklaart hierover voldoende geïnformeerd te zijn.

Verklaringen verkavelaar

De verkavelaar verklaart:

- dat het goed naar zijn weten niet voorlopig noch definitief is **beschermd**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

- dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het voormelde ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- dat hij geen kennis heeft dat het goed het voorwerp uitmaakt van een **onteigeningsmaatregel**, of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting, **behoudens dat het begrepen is in een rooilijnplan Grootheide de dato 14/04/1938 (geen inname)**.

- dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het **leegstandsregister** gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

- dat er met betrekking tot het goed geen **planbatenheffing** verschuldigd is;

- dat hij voor de actuele bestemming en voor alle eventuele constructies die door hem werden opgericht de vereiste stedenbouwkundige vergunningen heeft bekomen, en dat die constructies conform die vergunningen werden opgericht.

WATERINFO

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato **8 februari 2024**, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

3. De verkavelaar verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT

Op **8 februari 2024** heeft de instrumenterende notaris een opzoeking gedaan in het themabestand van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt v.z.w. voor het desbetreffende goederen. Hieruit blijkt dat er geen betrokken installatie-eigenaar is voor deze melding.

*

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL