
Rep.nr: 26240
Verkaveling
Datum: 22/04/2024
Dossier: 2240130-01/AVR

Bijlage: ja
ROG: € 100
#2

In het jaar tweeduizend vierentwintig..
Op tweeëntwintig april
Voor mij, **Sara Van Hove**, geassocieerd notaris met standplaats te Balen, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Michel Lesseliers - Sara Van Hove" met zetel te 2490 Balen, Markt 26, vervangende haar ambtsgenoot, Ann-Sophie Van Roosbroeck, geassocieerd notaris te Mol, wettelijk belet.

Eerste blad

ZIJN GEKOMEN:
ENERZIJDS



Handwritten signature or initials.

Hierna verder genoemd de “verkavelaar”

VERKAVELING

De verkavelaar is eigenaar van het volgend goed, krachtens de hierna vermelde titel.

BESCHRIJVING ONROEREND GOED:

GEMEENTE OPWIJK – tweede afdeling 23752

Een perceel grond te Opwijk, gelegen aan de straat Steenweg op Aalst, kadastraal bekend volgens laatst overgeschreven titel sectie G, nummer 466 B, en volgens recent kadaster sectie G, nummer 466B, groot volgens titel en kadaster tweeëntwintig are en tachtig centiare (2.280m²).

Hierna verder genoemd het “goed”.

TITEL VAN EIGENDOM

AFLEVERING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De verkavelaar verklaart dat hij een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft aangevraagd bij de gemeente Opwijk.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk heeft op 16 mei 2022 het afleveren van de vergunning geweigerd.

Tegen dat besluit werd een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

De deputatie van de provincie Antwerpen heeft op 8 september 2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd voor het verkavelen van het goed in drie loten, allen bestemd voor bebouwing.

Documenten neergelegd met het oog op aanhechting.

In uitvoering van artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 (hierna genoemd “VCRO”), overhandigt de verkavelaar de volgende documenten aan de instrumenterende notaris met het oog op neerlegging onder de minuten:

1. Een digitaal getekend afschrift van het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 8 september 2022 met referentie omgevingsloket OMV_2022008467;
2. De voorschriften, gevoegd als bijlage bij het voormeld besluit sub 1.
3. Het opmetingsplan opgemaakt op 6 september 2022 door landmeter Steven Schoukens voor rekening van de besloten vennootschap “SCHOUKENS” te Opwijk, gevoegd bij de beslissing van de deputatie.
4. Het opmetingsplan opgemaakt op 26 april 2023 door landmeter Steven Schoukens voor rekening van de besloten vennootschap

wanneer hun aandacht moet vestigen op de tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen die hij in de akte vaststelt, en dat hij hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een ander notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De partijen verklaren zij zich hebben beraden over wat de notaris hen heeft uiteengezet en zij bevestigen dat er zich volgens hen in deze akte geen tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen voordoen of dat zij, ook was dit wel het geval, afzien van de mogelijkheid om zich aanvullend te laten bijstaan.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen onpartijdig raad heeft verstrekt.

De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met deze akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Balen, op voormelde datum.

Vervolgens heeft de verkavelaar, allen aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, met mij, notaris, deze akte en haar bijlagen getekend.

Vierde en
laatste
blad



De notaris bevestigt dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Risicozone overstromingen (Wet Verzekeringen) en Waterparagraaf (Decreet Integraal waterbeleid)

Volgens de overstromingskaarten bedoeld in de bovenstaande regelgeving ligt het goed niet:

- in een risicozone voor overstromingen;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- in een signaalgebied.

Uit de opzoeking bij watertoets blijkt dat:

- het perceel een score heeft van A;
- het gebouw een score heeft van ONBEKEND.

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

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

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

KOSTEN

Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar.

Fiscale verklaringen

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd (100,00) euro, betaald op aangifte van geassocieerde notarissen MICHEL LESSELIERS – SARA VAN HOVE.

VRIJSTELLING AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslag verleend om een ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

BEVESTIGING IDENTITEIT, BEKWAAMHEID EN

WOONSTKEUZE

1. De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem bekend is, of hem werd aangetoond aan de hand van officiële identiteitsbewijzen.
2. Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de rechtshandelingen van deze akte te stellen en dat ze niet getroffen zijn door een maatregel die een onbekwaamheid in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement of dergelijke.
3. Partijen kiezen woonst op hun voornoemde zetel.

DIGITAAL AFSCHRIFT AKTE

De partijen kunnen een digitaal afschrift van deze akte consulteren op <http://www.notarisvanroosbroeck-mol.be/notariele-akten/mijn-akten> of via <https://www.izimi.be/nl/>, zegge de digitale kluis. Zij kunnen ook steeds een afschrift op papier verkrijgen via het notariskantoor.

LEZING EN TOELICHTING

De partijen erkennen ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen op voorhand.

Voorlezing werd uitgevoerd van de akte en van de bijlagen overeenkomstig de eisen van artikel 12, alinea 1 en 2 van de Wet op het Notariaat.

De partijen erkennen dat de notaris hen heeft uiteengezet dat

“SCHOUKENS” te Opwijk .

Dit plan werd opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 23752/10435 en volgens verklaring van de verkavelaar sindsdien niet werd gewijzigd.

De verkavelaar verzoekt om overschrijving van dit plan overeenkomstig artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek. Dit plan dient niet te worden geregistreerd.

5. Het attest afgeleverd door de gemeente Opwijk op 11 september 2023 in uitvoering van artikel 4.2.16. van de Codex en waaruit blijkt dat alle voorwaarden die door de vergunning aan de verkavelaar werden opgelegd, zijn uitgevoerd.

Verdeling van de grond volgens het verkavelingsplan.

In uitvoering van deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt het goed verdeeld in de volgende loten:

GEMEENTE OPWIJK – tweede afdeling 23752

Koop één.

Een bouwgrond te Opwijk, gelegen aan de straat Steenweg op Aalst, kadastraal bekend volgens laatst overgeschreven titel sectie G nummer 466B en volgens recent kadaster sectie G, deel van nummer 466BP0000, groot volgens nagemelde meting acht are zevenenzestig centiare (867m²).

Met gereserveerd perceelidentificatienummer **23752 G 466 C P0000.**

Plan

Afgebeeld als **lot 1** op het verkavelingsplan opgemaakt door landmeter ‘Schoukens’ besloten vennootschap te Opwijk op 30 januari 2024, als het meest links gelegen lot.

Dit plan werd gehecht aan de verkavelingsakte verleden voor instrumenterend notaris op heden aan deze voorafgaand en is in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie opgenomen onder referte 23752/10435. Het plan werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Koop twee.

Een bouwgrond te Opwijk, gelegen aan de straat Steenweg op Aalst, kadastraal bekend volgens laatst overgeschreven titel sectie G, deel van nummer 466 B en volgens recent kadaster sectie G deel van nummer 466BP0000, groot volgens nagemelde meting zes are drie (603m²).

Met gereserveerd perceelidentificatienummer **23752 G 466 D P0000.**

Afgebeeld als **lot 2** op voormeld verkavelingsplan as het middelste lot.

Koop drie.

Een bouwgrond te Opwijk, gelegen aan de straat Steenweg op Aalst, kadastraal bekend volgens laatst overgeschreven titel sectie G, deel van nummer 466B en volgens recent kadaster sectie G, deel van nummer 466BP0000, groot volgens nagemelde meting acht are en drie centiare (803m²).

Met gereserveerd perceelidentificatienummer **23752 G 466 E P0000.**

Tweede blad



[Handwritten signature]

Afgebeeld als **lot 3** op het voormeld verkavelingsplan, als het meest rechts gelegen lot.

Gevolgen van de neerlegging – erfdiensbaarheid.

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de stedenbouwkundige voorschriften die erin zijn opgenomen, ontvangen door de neerlegging onder de minuten van de notaris niet het statuut van privaatrechtelijke erfdiensbaarheden.

Dit laatste heeft onder meer tot gevolg dat voor wijzigingen aan deze omgevingsvergunning en aan de voorschriften die er werden aan toegevoegd, niet het akkoord van alle eigenaars van alle kavels van de verkaveling vereist is.

De vergunning en de voorschriften worden gewijzigd overeenkomstig de procedure bepaald in de VCRO.

Verbindende kracht van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

De verkavelaar verklaart dat hij alle rechten en verplichtingen die hem worden opgelegd bij de voormelde vergunning krachtens de hoger beschreven administratieve besluiten en voorschriften, overdraagt op alle verdere verkrijgers van een of meer van de kavels uit de verkaveling.

Elke verdere verkrijger, onder welke vorm ook, van rechten op één of meer kavels uit de verkaveling is ertoe gehouden deze rechten en verplichtingen over te dragen op zijn rechtverkrijger.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, hierna genoemd de Codex)

A. Indien het eigendom in de toekomst mocht onderworpen worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de overnemer zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de overdrager te kunnen uitoefenen.

B. De overdrager verklaart dat er zich geen constructies bevinden op het eigendom.

C. In uitvoering van artikel 5.2.1 van de Codex wordt het volgende verklaard:

1. Voor het goed werd geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt zoals voormeld;

2. De meest recente stedenbouwkundige bestemming met de benamingen gebruikt in het plannenregister is/zijn:

° volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan genaamd RUP Nijverseel beperkte herziening van 24 mei 2012: woongebied

° volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977: woongebied met landelijk karakter in functie van de straat en achterliggend agrarisch gebied;

3. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel). Er is eveneens geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

4. Het goed ligt niet in een gebied dat getroffen wordt door een wettelijk voorkeepsrecht in uitvoering van artikel 2.4.1. van de Codex of

artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. Het goed maakt deel uit van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 8 september 2022, gekend OMV_2022008467.

6. Het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Uit de opzoeken blijkt dat het overgedragen goed niet het voorwerp uitmaakt van een “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 van de Codex.

D. De gemeente Opwijk beschikt over een plannen- en vergunningenregister. De partijen verklaren een stedenbouwkundig uittreksel en het inlichtingenblad ontvangen te hebben afgeleverd op 5 februari 2024.

E. De notaris wijst de partijen erop dat in artikel 4.2.1. van de Codex de lijst is opgenomen van de vergunningsplichtige handelingen.

Bodemdecreet (Vlaams Decreet 27 oktober 2006)

Na bevraging door de notaris hebben de partijen verklaard niet te weten dat er op het goed een risico-inrichting geweest is of gevestigd was, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst opgesteld door de Vlaamse Regering in uitvoering van het Bodemdecreet.

Hij heeft verklaard geen weet te hebben van schadelijke bodemverontreiniging.

b) Uit de gemeentelijke inlichtingen waarin bevraagd wordt of er risicovolle activiteiten uitgeoefend werden of er inrichtingen op gemeld eigendom bestonden die in de lijst van de bodemsanering zijn opgenomen en/of vergunningen werden afgeleverd in het kader van ARAB of VLAREM, antwoordde de Milieudienst van de gemeente Opwijk dat er geen vergunning gekend zijn.

c) OVAM leverde een attest af op 7 februari 2024, waarvan de inhoud telkens 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 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.”

Derde blad

