

SPLITSINGSAKTE 'CORNELIUSHOEVE'

GEDEELTELIJKE BEËINDIGING OPSTALRECHT – REGULARISATIE

30 mei 2023

Rep. nr. 35521

ROG: € 100,00

6 BLADEN

Heden, dertig mei tweeduizend drieëntwintig.

Voor ons, Meester **Philip DEMETER**, notaris met standplaats te Antwerpen, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Philip DEMETER" met zetel te 2040 Antwerpen-Berendrecht, Dorpstraat 1.

Te Antwerpen-Berendrecht, in het kantoor,

ZIJN VERSCHENEN

#

Hierna genoemd '**de grondeigenaar**'.

En

#

Hierna ook genoemd '**de bouwheer**' of '**de promotor**'.

De genoemden onder sub I/ en II/ hierna samen genoemd "**eigenaar**" en/of "**comparanten**".

Bekwaamheid van partijen

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van om het even welke maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement.

Wettelijke vermelding

De ondergetekende notaris heeft de aandacht van comparanten gevestigd op het bestaan van tegenstrijdige belangen of de eventuele aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en heeft hen meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. Hiervan wordt overeenkomstig de wet melding gemaakt in onderhavige akte.

Toelichting van de akte — gehele of gedeeltelijke voorlezing

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hieraan de voorkeur geeft, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs te stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Philip Demeter op 23 maart 2021, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 onder referte 58-T-31/03/2021-06562, verleende de grondeigenaar aan de bouwheer **een opstalrecht** op het hieronder beschreven goed, zoals letterlijk overgenomen uit de aangehaalde akte:

STAD ANTWERPEN-negentiende afdeling

I/ Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, Steenovenstraat 41, kadastraal gekend volgens titel en

huidig kadaster als sectie C nummer 13K partitie P0000, voor een oppervlakte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²).

2/ Een **perceel bouwland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Dank', kadastraal gekend volgens titel en huidig kadaster als sectie C nummer 13G partitie P0000, voor een oppervlakte van vierduizend en tien vierkante meter (4.010 m²).

3/ Een **repel weg** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Dank', kadastraal gekend volgens titel en huidig kadaster als sectie C nummer 13/02A partitie P0000, voor een oppervlakte van achthonderd vijftig vierkante meter (850 m²).

4/ Een **perceel bouwland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Brem', kadastraal gekend volgens titel en huidig kadaster als sectie C nummer 14Z partitie P0000, voor een oppervlakte van drieduizend zeshonderd dertig vierkante meter (3.630 m²).

5/ Een **perceel bouwland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Drenck', kadastraal gekend volgens titel als sectie C nummer 16/F/deel, voor een oppervlakte volgens alsdan gedane meting van dertienduizend zevenhonderdzesendertig komma drieëntwintig vierkante meter (13.736,23 m²), en volgens huidig kadaster als sectie C nummer 16G partitie P0000, voor een oppervlakte van dertienduizend zevenhonderdzesendertig vierkante meter (13.736 m²).

6/ Een **perceel weiland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, nabij de Ruytermansweg, kadastraal gekend volgens titel als sectie C nummer 14/D/2/deel, voor een oppervlakte volgens alsdan gedane meting van vierhonderdveertien komma achtentachtig vierkante meter (414,88 m²), en volgens huidig kadaster als sectie C nummer 14F2 partitie P0000, voor een oppervlakte van vierhonderd vijftien vierkante meter (415 m²).

Oorsprong van eigendom

#

Op basis van dit opstalrecht verkreeg de bouwheer het recht om op voorschreven goed, voor zijn rekening en op zijn kosten, een project te ontwikkelen genaamd 'CORNELIUSHOEVE', omvattende vijf woningen, hetzij :

- verbouwing van bestaande gebouwen tot drie (3) woningen, en
- bouw van twee (2) nieuwe woningen.

I/ GEDEELTELIJKE BEËINDIGING VAN HET OPSTALRECHT

De Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen leverde op 6 februari 2020 een omgevingsvergunning af voor volgende werken: *verbouwen van een boerderij naar drie woningen plus de nieuwbouw van twee woningen*, op volgend terrein: *Steenovenstraat 41, afdeling 19, sectie C, nummers 13G0, 14F2, 13K0 en 14Z0*. Kopie van deze vergunning werd gehecht aan de akte-opstal verleden voor ondergetekende notaris Philip Demeter op 23 maart 2021.

De bouwheer bevestigt dat de woningen die deel uitmaken van het project 'CORNELIUSHOEVE' in oprichting zijn overeenkomstig gemelde omgevingsvergunning, en dat het project beperkt is gebleven tot de zone die in groene kleur werd aangegeven op het plan gehecht aan genoemde akte-opstal.

De comparanten bevestigen daartoe met wederzijdse instemming, **het recht van opstal** zoals hiervoor vermeld en uitgebreid beschreven in de akte-opstal, **vervroegd te beëindigen** onder de lasten en de voorwaarden hierna bepaald, **uitsluitend voor wat betreft het hierna beschreven onroerend goed** dat geen deel uitmaakt van het project 'CORNELIUSHOEVE', hetzij:

STAD ANTWERPEN-negentiende afdeling

1/ Een **perceel bouwland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Dank', kadastraal gekend volgens titel en huidig kadaster als sectie C deel van nummer 13G partitie P0000, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van drieduizend vierhonderdzesenzeventig komma nul twee vierkante meter (3.476,02 m²), met gereserveerd perceelnummer **557BP0000** en een oppervlakte van drieduizend vierhonderdzesenzeventig vierkante meter (3.476 m²).

2/ Een **repel weg** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Dank', kadastraal gekend volgens titel en huidig kadaster als sectie C deel van nummer 13/02A partitie P0000, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van driehonderdeenennegentig komma tweeëntwintig vierkante meter (391,22 m²), met gereserveerd perceelnummer **557AP0000** en een oppervlakte van driehonderdeenennegentig vierkante meter (391 m²).

3/ Een **perceel bouwland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Brem', kadastraal gekend volgens titel en huidig kadaster als sectie C deel van nummer 14Z partitie P0000, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van drieduizend zevenhonderdneegenendertig komma drieënzestig vierkante meter (3.739,63 m²), met gereserveerd perceelnummer **557CP0000** en een oppervlakte van drieduizend zevenhonderdveertig vierkante meter (3.740 m²).

4/ Het **perceel bouwland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, ter streke 'Den Noord Drenck', kadastraal gekend volgens titel als sectie C nummer 16/F/deel, voor een oppervlakte volgens alsdan gedane meting van dertienduizend zevenhonderdzesendertig komma drieëntwintig vierkante meter (13.736,23 m²), en volgens huidig kadaster als sectie C nummer **16GP0000**, voor een oppervlakte van dertienduizend zevenhonderdzesendertig vierkante meter (13.736 m²).

5/ Een **perceel weiland** gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, nabij de Ruytermansweg, kadastraal gekend volgens titel als sectie C nummer 14/D/2/deel, voor een oppervlakte volgens alsdan gedane meting van vierhonderdveertien komma achtentachtig vierkante meter (414,88 m²), en volgens huidig kadaster als sectie C nummer **14F2P0000**, voor een oppervlakte van vierhonderd vijftien vierkante meter (415 m²).

Plan

Voormelde percelen sub 1/, 2/ en 3/ werden opgemeten en afgebeeld op een plan opgemaakt door de heer Gert Matheusen, landmeter te 2910 Essen, Heuvelplein 5, op 16 maart 2022 : het perceel 1/ als LOT 7 in oranje kleur omrand, het perceel 2/ als LOT 6 in blauwe kleur omrand, en het perceel 3 als LOT 8 in groen kleur omrand.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder het referentienummer 11819/10238, en werd nadien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal na ondertekening "ne varietur" door comparanten en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde Hypotheekkantoor.

De comparanten vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

Voorwaarden

De comparanten verklaren **met ingang van heden** het recht van opstal voor wat betreft het hiervoor beschreven onroerend goed, met wederzijdse instemming vervroegd te beëindigen, zodat dit vanaf heden ophoudt te bestaan.

De bouwheer bevestigt op dit perceel geen gebouwen te hebben opgericht, geen werken te hebben uitgevoerd of beplantingen te hebben aangebracht.

De comparanten bevestigen de staat van dit goed te kennen en te aanvaarden, en erkennen dat de ene tegen de andere uit dien hoofde geen enkele vordering heeft.

De opstalhouder verklaart dat dit goed niet verhuurd is en vrij is van alle gebruiksrechten.

Zoals bedongen in voormelde akte-opstal, werd het opstalrecht toegestaan en aanvaard **zonder dat hiervoor een vergoeding** verschuldigd is, daar de intentie van comparanten erin bestaat om voor gezamenlijke rekening de woning die in oprichting zijn samen met de grond te verkopen. In overeenstemming met voormelde, bevestigen comparanten in gemeen akkoord, dat voor de gedeeltelijke vervroegde beëindiging van het opstalrecht geen vergoeding verschuldigd is.

Voor wat betreft het restperceel blijft het opstalrecht zoals beschreven in voormelde akte-opstal verleden voor ondergetekende notaris Philip Demeter op 23 maart 2021, onverkort en ongewijzigd behouden.

II/ SPLITSING

Na gedeeltelijke beëindiging van het opstalrecht zoals hiervoor beschreven, kan het onroerend goed dat verder in opstal blijft van de bouwheer worden beschreven als volgt :

STAD ANTWERPEN-negentiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, gelegen op de hoek van de Steenovenstraat met de Ruytermansweg, kadastraal gekend als sectie C nummer 13KP0000, en deel van nummers 13GP0000, 13/02AP0000 en 14ZP0000, voor een totale oppervlakte volgens het nagemelde metingsplan van duizend zeshonderdzevenennegentig komma drieënnegentig vierkante meter (1.697,93 m²).

De bouwheer verklaart dat op dit perceel het woonproject genaamd 'CORNELIUSHOEVE' wordt opgericht, overeenkomstig voormelde omgevingsvergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen op 6 februari 2020, onder referentie OMBER-2019-0935, en aldus bestaande uit 5 woningen:

LOT 1

De woning op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, **Ruytermansweg 6**, kadastraal gekend volgens titel als sectie C deel van nummers 13KP0000, 13/02AP0000 en 14ZP0000, met gereserveerd perceelnummer **556AP0000**, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van zeshonderdvijfentwintig vierkante meter (625 m²).

LOT 2

De woning op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, **Ruytermansweg 4**, kadastraal gekend volgens titel als sectie C deel van nummers 13KP0000, 13GP0000, en 13/02AP0000, met gereserveerd perceelnummer **556BP0000**, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweehonderdtweeënzeventig komma vijfendertig vierkante meter (272,35 m²).

LOT 3

De woning op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, **Steenovenstraat 39**, kadastraal gekend volgens titel als sectie C deel van nummers 13KP0000, 13GP0000 en 13/02AP0000, met gereserveerd perceelnummer **556CP0000**, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweehonderdzesenveertig komma vierenveertig vierkante meter (246,44 m²).

LOT 4

De woning op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, **Steenovenstraat 39A**, kadastraal gekend volgens titel als sectie C deel van nummers 13KP0000 en 13GP0000, met gereserveerd perceelnummer

556DP0000, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweehonderdentien komma achtendertig vierkante meter (210,38 m²).

LOT 5

De woning op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 2040 Antwerpen-Berendrecht, **Steenovenstraat 39C**, kadastraal gekend volgens titel als sectie C deel van nummers 13KP0000 en 13GP0000, met gereserveerd perceelnummer **556EP0000**, voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van driehonderddrieënveertig komma zesenzeventig vierkante meter (343,76 m²).

Splitsingsplan

Het splitsingsplan van woonproject CORNELIUSHOEVE werd opgemaakt door de heer Gert Matheusen, landmeter te 2910 Essen, Heuvelplein 5, op 16 maart 2022.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder het referentienummer 11819/10231, en werd nadien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal na ondertekening “ne varietur” door comparanten en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde Hypotheekkantoor.

De comparanten vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

Betekening van de splitsing

Voor de verdeling van het hiervoor beschreven perceel in vijf loten werd geen verkavelings- of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven.

Bij aangetekend schrijven de dato 14 maart 2023 werd overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan de Stad Antwerpen kennis gegeven van de splitsing van het goed in 5 loten.

De Stad Antwerpen antwoordde bij schrijven de dato 29 maart 2023, dat de deling gunstig wordt geadviseerd.

Geen mede-eigendom

De comparanten verklaren dat de vijf loten hiervoor beschreven, deel uitmaken van één woonproject genaamd CORNELIUSHOEVE, maar dat geen mede-eigendom bestaat tussen de loten onderling, er zijn geen elementen bestemd voor het gebruik van alle eigenaars van de onderscheiden loten en er wordt bij deze geen reglement opgemaakt die de rechten en plichten van de onderscheiden eigenaars van de loten vaststelt.

Erfdienstbaarheden

De grondeigenaar verklaart dat hij geen kennis heeft van bestaande erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden met betrekking tot het perceel grond - huidig (aangepast) voorwerp van het opstalrecht en onderhavige splitsing, en dat er evenmin werden opgenomen in de eigendomsakte van dit perceel.

De loten hiervoor beschreven zullen vrij zijn van het recht van gespleten erf en/of bestemming door de eigenaar, zodat de loten na verkoop moeten aanzien hebbende nooit aan één en dezelfde eigenaar te hebben toebehoord.

Hieronder worden evenwel volgende nieuwe erfdienstbaarheden gevestigd :

a) Riolering

Onder de loten 3 en 4 loopt een riolering ten dienste van de loten 1 en 2, zoals aangeduid op het plan in bijlage bij onderhavige akte.

In functie van deze riolering wordt een recht van overweg gevestigd ten laste van het lijdend erf (loten 3 en 4) en tot gebruik en nut van het heersend erf (loten 1 en 2), onder de vorm van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid.

De uitoefening van deze erfdienstbaarheid is onderworpen aan volgende modaliteiten :

- wanneer herstellingswerken dienen te worden uitgevoerd, worden de kosten hiervan gedragen door de eigenaars die hiervan (rekening houdende met het punt waar de herstelling dient uitgevoerd te worden) gebruik maken, of konden maken. Met andere woorden wordt het principe “de gebruiker betaalt” ingevoerd.
Bij wijze van exemplatief voorbeeld wordt gesteld dat wanneer er een herstelling zou dienen te gebeuren aan een afvoerleiding, dan valt de kostprijs daarvan ten laste van het lot wanneer de herstelling dient te gebeuren aan een punt waar logischerwijs enkel dat welbepaalde lot gebruik heeft gemaakt van de leiding. Indien de herstelling zich opdringt op een plaats waar verscheidene loten gebruik maken van die leiding, dan wordt de kost verdeeld onder die loten.
- wanneer nazicht, herstelling, onderhoud of reiniging van de riolering vereist is, dienen de eigenaars van het lijdend erf, zonder schadevergoeding, toegang verlenen aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.
- de eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de eigenaar van het betreffende lot het recht hebben ambtshalve en op kosten van de aansprakelijk eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.
- in geval van ongeval of technische problemen zullen partijen elkaar zo snel mogelijk inlichten.

b) Recht van overgang

Op de LOTEN 2 en 3 wordt een erfdiensbaarheid van overgang, met een breedte van één meter, gevestigd ten dienste van het LOT 4, op de plaats aangeduid in groene kleur op het hier aangehechte plan, en dit onder de volgende voorwaarden:

- Deze erfdiensbaarheid zal tot nut strekken van alle verkrijgers van het heersend erf (LOT 4), en zal moeten geduld worden door alle verkrijgers van het lijdend erf (LOTEN 2 en 3).
- De erfdiensbaarheid kan uitsluitend worden uitgeoefend op de plaats zoals aangeduid op het aangehechte plan.
- De erfdiensbaarheid van overgang treedt vandaag in werking en is eeuwigdurend.
- De erfdiensbaarheid doet geen afbreuk aan de hiervoor beschreven erfdiensbaarheid uitgewerkt voor de riolering.
- De plaats van uitoefening is begaanbaar en bruikbaar via een verharde toegangsweg.
- De erfdiensbaarheid van overgang kan worden uitgeoefend door de titularis van het heersend erf en zijn rechtsopvolgers, alsook door hun aangestelden, uitvoeringsagenten, alle personen waarvoor zij dienen in te staan en alle rechtmatige gebruikers van het lijdend erf. Zij mag te voet en met niet-gemotoriseerde voertuigen worden uitgeoefend, of voor de verplaatsing van vuilnisbakken/containers. Voor zover ze begeleid worden door een van de voormelde personen en niet loslopen, mogen ook dieren die deze personen toebehoren de overgang gebruiken.
- De plaats van uitoefening mag niet met een hek of poort worden afgesloten, tenzij beide partijen daarin toestemmen.

- De plaats van uitoefening strekt niet tot exclusief nut van het heersend erf. De titularis van het lijdend erf en zijn rechtsopvolgers, alsook hun aangestelden, uitvoeringsagenten, alle personen waarvoor zij dienen in te staan en alle rechtmatige gebruikers van het lijdend erf, mogen ook gebruikmaken van de plaats van uitoefening van de erfdienstbaarheid.
- De partijen zullen in onderling overleg alle werkzaamheden uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid en voor het behoud ervan. De kosten ervan zullen door elk die er gebruik van maakt voor een gelijk deel worden betaald.
- De titularis van het heersend erf zal aan de titularis van het lijdend erf geen vergoeding verschuldigd zijn voor deze erfdienstbaarheid.
- Bij verdeling van het heersend erf blijft de erfdienstbaarheid verschuldigd volgens dezelfde modaliteiten ten voordele van elke partij, zonder dat de toestand van het lijdend erf gevoelig mag worden verzwaard.
Bij verdeling van het lijdend erf mag de toestand van het heersend erf daar verminderd noch vermeerderd uit komen.
- De titularis van het lijdend erf mag niets doen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid vermindert of minder gemakkelijk maakt. Hij mag de plaatsgesteldheid niet wijzigen, noch de uitoefening van de erfdienstbaarheid verplaatsen, tenzij daartoe een objectief belang bestaat. In geval van verplaatsing moet hij op eigen kosten aan de eigenaar van het heersend erf een plaats op het lijdend erf aanbieden waarop de rechten even gemakkelijk kunnen worden uitgeoefend.
- De titularis van het heersend erf mag de uitoefening van de erfdienstbaarheid wijzigen, rekening houdend met de technische en maatschappelijke evoluties sinds het ontstaan van de erfdienstbaarheid.
De wijziging van de uitoefening mag echter niet tot gevolg hebben dat de bestemming van het heersend erf wordt gewijzigd, tenzij de titularis van het lijdend erf daarin toestemt.
- De partijen zullen de dwingende regelgeving die op het lijdend erf en het heersend erf van toepassing is nauwgezet in acht nemen.
- De wijzen van tenietgaan zoals geregeld door de artikelen 3.15 en 3.16 Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.

Bijzondere voorwaarde

Uit de omgevingsvergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie op 6 februari 2020 blijkt hetgeen volgt:

- *rond de te behouden notelaar dient een zone van twee meter vrij te worden gehouden tijdens de werken, om de boom en takken te beschermen.*
- *De voortuinen dienen te worden afgesloten met een tuinafsluiting met een hoogte van maximum 1 meter.*
- *De toegangspaden tot de woningen mogen een breedte hebben van maximum 1,5 meter.*
- *De fietsenberging van de rechte woning, zijnde Steenovenstraat, dient een oppervlakte te hebben van minimum 4,5 m².*
- *Voor de 4 ontbrekende parkeerplaatsen dient een financiële compensatie te worden betaald aan de stad Antwerpen.*

- *Ter hoogte van de platte daken van de aanbouwen van beide constructies, dient tussen de woningen onderling een opstand te worden voorzien met een hoogte van 30 centimeter.*
- *Met betrekking tot de woningen aan de Steenovenstraat worden bijkomende voorwaarden opgelegd:*
 - *Het nieuwe houten schrijnwerk moet worden uitgevoerd naar bestaand model met dezelfde indeling*
 - *De nieuwe dakvlakramen moeten worden ingewerkt in het dakvlak*
 - *De nieuwe uitbouw achteraan moet lager worden voorzien dan het dak van het hoofdvolume, zodat dit hoofdvolume afleesbaar blijft.*

De bouwheer bevestigt dat deze voorwaarden zullen worden voldaan.

III. REGULARISATIE

Comparanten verklaren een uitzondering op het opstalrecht te zijn overeengekomen, voor wat betreft het **LOT 1** van project ‘**CORNELIUSHOEVE**’, zoals hiervoor beschreven.

De woning die werd opgericht op dit lot 1, met inbegrip van alle aanhorigheden, behoren bijgevolg door natrekking toe aan de grondeigenaar #.

Alle facturen die betrekking hebben op de oprichting van de woning op het LOT 1 werden opgemaakt op naam van #, en werden voldaan met hun eigen gelden.

IV. ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN

Bodemgesteldheid

a) De grondeigenaar verklaart dat op de grond hiervoor beschreven, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De grondeigenaar verklaart met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de privatieve kavels van het woonerf hieronder beschreven of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

c) De grondeigenaar legt de **bodemattesten** voor die betrekking hebben op de grond voorwerp van deze akte, en die werden afgeleverd door OVAM op **22 november 2022**, waarvan de inhoud onder meer luidt als volgt:

“... 2 **INHOUD VAN 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 risicogrond 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 gebruiksbeperkingen 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 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 Maatregelen opgelegd of an toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. ...”.

d) De comparanten verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Stookolietank

De grondeigenaar verklaart dat er zich in of op de eigendom geen mazouttank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds.

Stedenbouwkundige informatie

a) Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1 en volgende vestigt ondergetekende notaris de aandacht erop dat in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt dat de Stad Antwerpen waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit de **stedenbouwkundige uittreksels** afgeleverd door de Stad Antwerpen op **1 december 2022** (percelen 13K, 13/02A, 13G en 14Z), op **16 maart 2023** (perceel 14F2), en op **21 maart 2023** (perceel 16G) :

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom aangeduid wordt door ligging binnen het Gewestplan, in een zone met bestemming deels woongebieden en deels agrarische gebieden;

- dat het eigendom geen deel uitmaakt van een verkaveling, ter uitzondering van het perceel 16G hetwelk gelegen is in een verkaveling waarvan de vergunning werd afgeleverd op 26 januari 1973 (dossiernummer 11002_1973_4967), waaraan een wijziging werd toegestaan op 9 augustus 1974 (dossiernummer 11002_1974_4972);

- dat volgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd: vergunning afgeleverd door de deputatie op 6 februari 2020, in beroep tegen een beslissing van het schepencollege de dato 8 november 2019, voor ‘verbouwen van een boerderij naar 3 woningen plus de nieuwbouw van 2 woningen’ met dossiernummer OMV_2019100259.

Voor het perceel 13K werden voordien reeds vergunningen afgeleverd, hetzij:

○ vergunning de dato 7 augustus 1970 voor premiewoning, met dossiernummer 11002_1970_2

○ vergunning de dato 20 november 1989 voor aanbouwen veranda, met dossiernummer 11002_1989_118

○ vergunning de dato 10 oktober 1991 voor particuliere eengezinswoning, met dossiernummer 11002_1991_1809

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

- dat op het eigendom geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat voor voorschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd is;

- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De comparanten verklaren een kopie te hebben ontvangen van voormelde stedenbouwkundige uittreksels en de inlichtingen.

b) Ondergetekende notaris wijst de comparanten op de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk dat geen werken of handelingen die daar opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is geen vergunning vereist.

Decreet onroerend erfgoed

De instrumenterende notaris vermeldt en de grondeigenaar verklaart dat het hierboven omschreven goed:

- niet is opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen, ter uitzondering van de aanduiding van de woning destijds ‘Steenovenstraat 41’, kadastrale percelen 13K, 13G en 13/02A, als ‘vastgesteld bouwkundig erfgoed’: ‘Aangepaste langgestrekte hoeve opklimmend tot rond 1870, omstreeks 1929 uitgebreid met woning rechts’, bij besluit de dato 28 november 2014.

Ondergetekende notaris wijst comparanten op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Onteigening- en waterwingebieden

De instrumenterende notaris vermeldt en de grondeigenaar verklaart omtrent het hierboven omschreven goed, dat:

- hem geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hem daartoe geen plannen bekend zijn,

- het niet gelegen is in een waterwingebied noch in een beschermingszone.

Bosdecreet

Na voorlezing door ondergetekende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de grondeigenaar hem bevestigd dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Conventionele en wettelijke wederinkooprechten – conventionele voorkoop- en voorkeurrechten

De grondeigenaar verklaart geen weet te hebben van een wederinkooprecht, een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, behoudens het voorkooprecht in zijn voordeel bedongen in voormelde akte-opstal als volgt :

“Partijen komen hierbij overeen dat bij iedere verkoop van een woning de grondeigenaar en zijn rechtsopvolgers een recht van voorkoop genieten waardoor hij het goed kan aankopen tegen dezelfde voorwaarden en prijs als een derde. De grondeigenaar heeft het recht om zijn voorkooprecht over te dragen aan zijn afstammelingen.

Inzake de pleegvormen en termijn toepasselijk op die voorkooprecht, zullen de partijen dezelfde regels in acht nemen als deze die van toepassing zijn bij het voorkooprecht van verpachte landgoederen, ter uitzondering van het volgende:

- het voorkooprecht zal worden aangeboden bij middel van een mailbericht uitgaande van het kantoor van de instrumenterende notaris,*
- het voorkooprecht kan maar worden uitgeoefend gedurende een termijn van vijf werkdagen volgend op de aanbieding van het voorkooprecht, welke termijn een aanvang neemt op de eerste werkdag volgend op het versturen van de aanbiedingsmail."*

Wettelijke voorkooprechten

Op basis van de door de grondeigenaar afgelegde verklaringen en aan de hand van een bij het e-voorkooploket verrichte opzoeking, blijkt dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een aan te bieden wettelijk voorkooprecht, ter uitzondering van het recht van voorkoop ten voordele van NV De Vlaamse Waterweg, ter uitzondering van het perceel 13K waarop geen wettelijk voorkooprecht rust.

Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 21 maart 2023 verklaart de minuuthoudende notaris in navolging van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed NIET gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris in navolging van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde 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.

Aan het perceel werd een score A toegekend, en aan de gebouwen eveneens een score A : geen overstroming gemodelleerd.

SLOTVERKLARINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen bij het overschrijven dezer enige ambtshalve inschrijving te nemen.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00) op aangifte door notaris Philip Demeter.

Voorgaande geschriften

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige geschriften.

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

Tegenstrijdigheid van belangen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Burgerlijke stand

Om te voldoen aan de bepalingen van de wetten van 16 december 1851 en 16 maart 1803,

waarmerkt en bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum evenals de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister.

Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen comparanten woonst op hun respectievelijke woonplaats/zetel.

Uitgifte

Comparanten verklaren het afschrift van de akte zelf te downloaden op de site www.izimi.be.

Handelingsbekwaamheid

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart elke comparant: a) dat hij geen kennis heeft van enige gerechtelijke procedure waardoor het goed bestemd zou kunnen zijn, en b) dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

Kosten

Alle kosten met betrekking tot deze akte worden betaald door de bouwheer.

Voorlezing

Partijen erkennen voorafgaandelijk dezer volledig kennis genomen te hebben van de inhoud van onderhavige akte, vermits zij voorafgaandelijk dezer een ontwerp hiervan mochten ontvangen.

Zij hebben dan ook uitdrukkelijk de instrumenterende notaris ontslagen van de integrale voorlezing ervan.

Onderhavige akte werd wel integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen-Berendrecht.

Na vervulling van alles wat hierboven staat hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.