

ONTV	SC
10 JUL 2023	
Ds 20231724 Beheerder	

AVL / 2180633-1

**VERKAVELINGSAKTE**

Vellen: 4  
Bijlage(n): 5

Datum: **22/06/2020**  
ROG: **€ 50,00**

Rep. N°  
Hyp: **Antwerpen 3**

Het jaar tweeduizend twintig  
Op tweeëntwintig juni

Voor ons, Meester **Karl Van Kerkhoven**, notaris met standplaats te Ranst, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Van Kerkhoven en Scheurweghs, geassocieerde notarissen", met zetel te 2520 Ranst, Van den Nestlaan 32.

**VERSCHEENEN**

[REDACTED]

Hierna eenvormig genoemd de "comparant" of "verkavelaar".

Om te voldoen aan artikel 4.2.15 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verzoekt de comparant mij een verkavelingsakte op te maken van het hierna beschreven onroerend goed.

#### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

De comparant verklaart volgend eigendom te bezitten:

#### **Gemeente RANST- derde afdeling - Broechem**

Perceel grond, gelegen Rubenslaan, volgens titel ten kadaster bekend, sectie C, nummer 142/k, onder grotere oppervlakte, voorheen ten kadaster bekend, derde afdeling, sectie C, nummer 0142K P0000, thans ten kadaster bekend, derde afdeling, sectie C, nummers 0142X P0000 en 0142Y P0000, met een totale oppervlakte van duizend driehonderdentwee vierkante meter (1.302 m<sup>2</sup>).

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**



#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

In een akte verleden voor notaris Frans Anthonis te Antwerpen op 20 november 1969 staat er letterlijk vermeld:

*"Erfdienstbaarheden.*

*De verkopers verklaren dat zij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid hebben gehecht aan het bij deze verkochte eigendom en dat er naar hun weten geen andere erfdienstbaarheden bestaan dan deze vervat in het lastenkohier vorafgaande vorenberoepen verslagschrift van eidelijke toewijzing opgemaakt door Notaris Constant De Belser te Broechem op vijf en twintig september negentien honderd drie en zestig, te weten:*

*"Ingeval van afscheiding tussen de verschillende kopen, zal de haag of afsluiting op de scheiding mogen geplaatst worden en de muur half overgebouwd.*

*De bomen zich niet op de wettelijke afstand der scheidingslijn bevindende, zullen mogen behouden blijven tot hun rijpdom, doch door geen nieuwe vervangen worden."*

De koopster zal van deze bedingen en erfdienstbaarheden haar persoonlijke aangelegenheid maken en wordt dien-aangaande gesteld en gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkopers."

De gemeente Ranst deelde het volgende mee:

**"Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut:**

Zo ja volgende:

- voet- en jaagpaden (buurtwegen): JA, Rubenslaan"

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

##### **Bodemdecreet**

De comparant verklaart dat er op het goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

De comparant verklaart, met betrekking tot het goed, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De OVAM heeft voor het goed een bodemattest afgeleverd op 11 februari 2019, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"...

##### **2 Inhoud van het bodemattest**

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

##### **Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

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

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De notaris wijst er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De risico's van eventuele bodemverontreiniging en grondverzet en de schade en de kosten die daaruit voortvloeien, zijn ten laste van de toekomstige verwervers van de loten uit deze verkaveling.

#### **Vlaamse codex ruimtelijke ordening**

De comparant verklaart:

1° dat voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het gewestplan: woongebied.

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel in de zin van titel VI, hoofdstukken III en IV van de codex of van een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4° dat er op het goed geen voorkeepsrecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er voor het goed volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn:

- Vergunning de dato 23 april 1963 met referte 024/005 (er is verzaakt aan deze vergunning).

- Vergunning de dato 5 november 1963 met referte 024/005 (01) (deels vervallen, deels niet vervallen).

- Voorwaardelijke vergunning de dato 5 juli 2018 met referte V2018/00001.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

7° dat er bouwverordeningen en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn zoals vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel.

De comparant wordt gewezen op artikel 4.2.1 van de codex waarin de vergunningsplichtige werken en handelingen worden opgesomd.

#### **Waterparagraaf**

De comparant verklaart dat het goed:

- niet gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied.

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

- niet gelegen is een signaalgebied.

### **Onroerend erfgoed**

De comparant verklaart dat voor het goed geen maatregelen werden genomen inzake bescherming of inventarisering van onroerend erfgoed.

### **VERKAVELING**

#### **Verkavelingsvergunning**

Vervolgens heeft de comparant ons verklaard, dat hij voor voorschreven eigendom een verkavelingsvergunning heeft aangevraagd, dewelke hem werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Ranst in dato van 5 juli 2018 en waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

#### **"Besluit:**

##### **Art. 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning aan ADM Topo voor het verkavelen in 2 loten aan Rubenslaan in 2520 Broechem.

##### **Art. 2:**

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De adviezen van de nutsmaatschappijen moeten strikt opgevolgd worden.
- De geldende reglementering voor verkavelingen, uitgevaardigd door distributienetbeheerder Iveka voor elektriciteit en aardgas, moet strikt nageleefd worden. Deze reglementen zijn terug te vinden via [www.iveka.be](http://www.iveka.be).

##### **Art. 3:**

Om de verkaveling te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de bestaande nutsleidingen uit te breiden. Alle kosten die verbonden zijn aan deze uitbreiding vallen ten laste van de verkavelaar. Ze dienen rechtstreeks betaald te worden aan de beheerder van de nutsleidingen. De nutsmaatschappijen maakten een raming van de kosten. Deze ramingen hebben een beperkte geldigheidsduur, waardoor na de uitvoering van de werken een verrekening kan gemaakt worden. De verkavelaar dient contact op te nemen met de nutsmaatschappijen.

- Eandis (Netmanagement): raming: 2.285 euro
- Pidpa: raming: 2.265,97 euro
- Roolbeheerder Rio-link: raming: 13.100 euro

##### **Art. 4:**

De eigenaar moet de grond vallende binnen de ontworpen rooilijn of stratentracé gratis aan de gemeente overdragen.

De eigenaar moet, in overleg met de gemeentelijke diensten, een dossier samenstellen met tussenkomst van de notaris. Het dossier dient minimaal volgende stukken te bevatten:

- ontwerp van notariële akte
- uittreksel uit kadastrale legger en plan afgeleverd door de administratie van het kadaster
- bodemattest afgeleverd door OVAM
- een hypothecair getuigschrift
- 4 originele exemplaren van een opmetingsplan opgemaakt door een landmeter.

De over te dragen gronden dienen, met uitzondering van de reeds aanwezige of de eventuele in deze vergunning opgelegde infrastructuurwerken (nutsleidingen, riolering, wegenis, ...) vrij te zijn van alle opstanden alvorens ze overgedragen worden. De kosten die hiermee gepaard gaan worden gedragen door de verkavelaar.

**Art. 4:**

Het attest tot verkoop, nodig voor het te koop stellen van de kavels, kan pas worden afgeleverd nadat voldaan werd aan de opgelegde voorwaarden en lasten."

**Attest tot verkoop**

Overeenkomstig artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex, heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ranst in dato van 26 september 2019 een attest afgeleverd waaruit blijkt dat de verkavelaar heeft voldaan aan de voorwaarden en lasten van de verkavelingsvergunning die te zijne laste zijn.

**Beschrijving van de kavels**

Ingevolge voormelde verkavelingsvergunning werd voorschreven eigendom verdeeld in twee kavels:

**LOT 1:**

**Gemeente RANST- derde afdeling - Broechem**

Een perceel bouwgrond, gelegen Rubenslaan, thans ten kadaster bekend, derde afdeling, sectie C, nummer 0142X P0000, met een oppervlakte volgens meting van vijfhonderdeenennegentig komma twee vierkante meter (591,02 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk dit perceel afgebeeld staat onder Lot 1 op het verkavelingsplan opgemaakt door landmeter-expert Bruno Van Dessel op 18 februari 2018, welk plan aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 11010-10278, en werd sedertdien niet meer gewijzigd. Het zal conform artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit niet ter registratie worden aangeboden. De partijen vragen dat dit plan zou worden overgeschreven in toepassing van artikel 1, 4<sup>o</sup> lid van de Hypotheekwet.

**LOT 2:**

**Gemeente RANST- derde afdeling - Broechem**

Een perceel bouwgrond, gelegen Rubenslaan, thans ten kadaster bekend, derde afdeling, sectie C, nummer 0142Y P0000, met een oppervlakte volgens meting van zevenhonderdentiën komma eenennegentig vierkante meter (710,91 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk dit perceel afgebeeld staat onder Lot 2 op voormeld verkavelingsplan.

#### **Bijlagen**

De comparant heeft ons vervolgens de volgende stukken overhandigd, dewelke na "ne varietur" ondertekend te zijn door de comparant en ons, notaris, aan deze akte zullen gehecht blijven:

- 1) voormelde omgevingsvergunning voor verkavelen
- 2) de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften
- 3) het goedgekeurde verkavelingsplan
- 4) het attest tot verkoop
- 5) voormeld verkavelingsplan opgemaakt door landmeter-expert Bruno Van Dessel op 18 februari 2018.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

##### **Stedenbouw**

De toekomstige verwervers van de loten uit deze verkaveling zullen de stedenbouwkundige voorschriften en de voorwaarden van de verkavelingsvergunning strikt moeten naleven. Zij zullen zich moeten schikken naar alle wetten, decreten, besluiten en verordeningen van de bevoegde overheden in verband met stedenbouw en ruimtelijke ordening.

##### **Scheidingen**

De verkavelaar bedingt dat tussen de loten van deze verkaveling onderling, afsluitingen op de scheidingslijn zelf geplaatst of geplant mogen worden, echter zonder verplichting tot gemeenmaking voor de verkavelaar, tenzij deze zelf gebouwen zou oprichten of doen oprichten op de aanpalende percelen hem toebehorende.

##### **Nutsvoorzieningen**

De kosten voor de aansluitingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de toekomstige verwervers van de loten uit deze verkaveling.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Woonstkeuze**

De comparant verklaart woonstkeuze te doen in zijn woning.

##### **Bevestiging van identiteit**

- 1) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- 2) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris -op zicht van uittreksels

uit de registers van de burgerlijke stand- dat de namen, voor-  
namen, datum en plaats van geboorte van de partijen over-  
eenkomen met onderhavige vermelding.

**Ontwerp van akte**

De comparant verklaart het ontwerp van onderhavige ak-  
te minstens vijf werkdagen vóór heden ontvangen te hebben  
en met kennis van zaken enkel toelichting en geen integrale  
voorlezing te verlangen.

**Informatieplicht**

De comparant bevestigt dat de notaris hem naar beho-  
ren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten  
die voortvloeien uit deze akte en hem op een onpartijdige wij-  
ze raad heeft verstrekt.

**Recht op geschriften**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

**WAARVAN AKTE**

Verleden te Broechem (Ranst), op datum als hoger ge-  
meld.

Na toelichting en voorlezing van de aan het medege-  
deelde ontwerp aangebrachte wijzigingen, meldingen en  
aanvullingen, heeft de comparant, tegenwoordig of verte-  
genwoordigd als gezegd, met mij, notaris, getekend.