

#/#/#

Vestiging  
opstalrecht

HE2222078-2

Bijlage(n): #  
Afbakenings-  
plan 2x  
(databank)

Adm.  
bijgevoegd: #  
Uittreksel GR

Het jaar tweeduizend #,

Op heden #.

Voor mij, #, notaris te #Ravels (Weelde)/#Turnhout, #zijn/#haar ambt uitoefenend in de vennootschap "NOTURA", geassocieerde notarissen, met zetel te Turnhout en antennes te Turnhout en Ravels (Weelde).

### **ZIJN AANWEZIG**

**1)** De **GEMEENTE MERKSPLAS**, met administratieve zetel te 2330 Merksplas, Markt 1, ondernemingsnummer 0207.503.190, RPR Antwerpen, afdeling Turnhout.

Alhier vertegenwoordigd door haar gemeenteraad, voor wie optreedt:

a) de heer WILRYCKX, Frank Florentina Jan, geboren te Turnhout op 25 april 1965, wonende te 2330 Merksplas, Vondelweg 21, in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de gemeente Merksplas.

b) De heer COUCKHUYT, Dries Stefaan Kamiel, geboren te Izegem op 6 april 1966, wonende te 2330 Merksplas, De hees 13, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur van de gemeente Merksplas.

Hier optredend ter uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van #, waarvan een eensluidend afschrift administratief bij onderhavige akte wordt gevoegd, die mij, notaris, bevestigen dat dit gemeenteraadsbesluit uitvoerbaar is ingevolge het verstrijken van de termijn waarbinnen het door de toezichthoudende overheden kon worden geschorst of vernietigd.

Hierna genoemd "**de opstalgever**"

**2)** De besloten vennootschap **ATV INVEST GROUP MEC**, met zetel te 2240 Zandhoven, Oelegembaan 7, BTW BE0797.730.869, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Christiaan Eyskens te Turnhout op 27 januari 2023, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 januari daarna onder nummer 23309423.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 16 van de statuten, door haar enige bestuurder, de heer THOLLEBEEK, Luc, wonende te 2240 Zandhoven, Oelegembaan 7, individueel bevoegd, tot deze functie benoemd bij de oprichting van de vennootschap, gepubliceerd zoals voormeld.

Hierna genoemd "**de opstalhouder**"

**PARTIJEN HEBBEN MIJ, NOTARIS, GEVRAAGD AUTHENTICITEIT TE VERLENEN AAN HUN OVEREENKOMST ALS VOLGT:**

### **I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

**1.** De gemeente Merksplas, comparant sub 1), is eigenaar van nagenoemde onroerend goed:

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

#### **2330 GEMEENTE MERKSPLAS**

Een perceel grond met aanhorigheden, zoals afgebeeld op nagemeld plan, gelegen te Merksplas, de Lindendijk, kadastraal gekend sectie I, deel van een perceel zonder kadasternummer, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van honderd drieënveertig vierkante meter (143 m<sup>2</sup>).

#### **Opmetingsplan:**

Zoals dit goed afgebeeld staat op het plan opgemaakt door Jan Koeyen, beëdigd landmeter-expert (GEO landmeters) op 5 juni 2023.

#Voormeld plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te Antwerpen onder planreferentienummer # en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal – na door comparanten en de notaris te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht. Echter, gelet op de opname in de databank verzoeken comparanten, bij toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> van het wetboek der

registratierechten, dit plan niet mee te registreren, en overschrijving ervan wordt gevraagd bij toepassing van artikel 3.30 §3 van het Burgerlijk Wetboek.  
# Voormeld plan wordt aan onderhavige akte gehecht.

De vermeldingen op het plan behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

Hierna genoemd "**het goed**"

### **EIGENDOMSAANHALING**

Voorschreven goed hoort de gemeente Merksplas toe om er sedert meer dan dertig (30) jaar het voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar niet dubbelzinnig bezit van te hebben als eigenaar.

De opstalhouder verklaart zich tevreden te stellen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en van de opstalgever geen andere titel te eisen dan een uitgifte van deze akte.

**2.** De opstalgever verklaart op het hierna beschreven volume onderdeel van voormeld goed een opstalrecht te verlenen aan de opstalhouder, die aanvaardt. Dit recht van opstal wordt beheerst door de artikelen 3.177 tot 3.188 van het Burgerlijk Wetboek en onderhavige overeenkomst.

### **BESCHRIJVING VAN HET VOLUME**

#### **2330 GEMEENTE MERKSPLAS**

Een volume in de ondergrond met aanhorigheden, zoals afgebeeld op nagemeld plan, gelegen te Merksplas, onder de Lindendijk, kadastraal gekend sectie I, deel van een perceel zonder kadastrummer, met een oppervlakte/volume volgens nagemelde meting van vierhonderd drieënveertig kubieke meter (443 m<sup>3</sup>).

Opmetingsplan:

Zoals dit volume afgebeeld staat op voormeld plan opgemaakt door Jan Koeyen, voornoemd, op 6 juni 2023.

Voormeld plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te Antwerpen onder planreferentienummer 13023/10668 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal – na door comparanten en de notaris te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht. Echter, gelet op de opname in de databank verzoeken comparanten, bij toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> van het wetboek der registratierechten, dit plan niet mee te registreren, en overschrijving ervan wordt gevraagd bij toepassing van artikel 3.30 §3 van het Burgerlijk Wetboek. De vermeldingen op het plan behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

Gereserveerde perceelidentificatienummer: 13023 I 716 A P0001

Volume ID: V2255

Hierna genoemd "**het volume opstalhouder**" en/of "**het volume 2**"

**Het volume boven en/of onder gemelde volume** (hierna genoemd "**het volume grondeigenaar**" en/of "**het volume 1**") **blijft de exclusieve eigendom van de opstalgever.**

### **II. VESTIGING VAN RECHT VAN OPSTAL**

Na deze uiteenzetting verklaart de gemeente Merksplas, de opstalgever, dat zij zuiver en eenvoudig verzaakt aan het recht van natrekking waarover zij – krachtens artikelen 3.54, 3.55 en volgende van het Burgerlijk Wetboek – op/binnen voorschreven volume (volume 2) beschikt, in het voordeel van de besloten vennootschap ATV INVEST GROUP MEC, de opstalhouder, en dat zij dezelfde opstalhouder machtigt om binnen dit volume **deel van een ondergronds garagecomplex** – onderdeel van het complex/project #op te richten/in oprichting op de aanpalende percelen kadastraal gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie I, nummers 223N P0000, 223M P0000, 239F

P0000, 216Y2 P0000, 216X2 P0000, 698G P0000, 698C P0000 en 698E P0000 – **op te richten** #OFWEL mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. // #OFWEL in uitvoering van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merksplas op # onder dossiernummer #, met inbegrip van alle eventueel hieraan aan te brengen wijzigingen, voor zoveel nodig mits het bekomen van de vereiste vergunning(en).

De besloten vennootschap ATV INVEST GROUP MEC, opstalhouder, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart zowel voormelde verzaking aan het recht van natrekking als de in haar voordeel gegeven toelating tot bouwen te aanvaarden.

Comparanten verklaren dat, in uitvoering van deze verzaking aan het recht van natrekking, de kosten van de bouwwerken, met inbegrip van de kosten van de architect en de kosten van aanvraag van de stedenbouwkundige en andere vereiste vergunningen, zullen worden gefactureerd aan de opstalhouder, door de opstalhouder zullen worden voldaan, en vervolgens door de opstalhouder ook boekhoudkundig zullen worden afgeschreven.

Ingevolge de horizontale eigendomsafsplitsing, die het resultaat is van de verzaking aan het recht van natrekking, wordt aldus door de opstalgever aan de opstalhouder **een recht van opstal toegestaan**, dat betrekking heeft op/binnen voorschreven volume (= volume 2).

**Het opstalrecht dat door de opstalgever aan de opstalhouder verleend wordt, geldt voor alleen voor voormeld volume (= volume 2), zoals afgebeeld op voormeld plan. Het volume boven en/of onder gemelde volume (= volume 1) blijft de exclusieve eigendom van de opstalgever. De opstalhouder kan hierop geen rechten laten gelden behalve voor de werken die nodig zijn voor de verankering en de fundering van de binnen het in opstal gegeven volume op te richten constructies/gebouwen.**

Dienvolgens horen de binnen voorschreven volume (= volume 2) op te richten gebouwen en constructies – gedurende de periode waarvoor het recht van opstal wordt verleend – in eigendom toe aan de opstalhouder.

Dit recht van opstal wordt beheerst door de artikelen 3.177 tot 3.188 van het Burgerlijk Wetboek, in de mate dat hierna van deze bepalingen niet wordt afgeweken.

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

**1.** Het opstalrecht is toegestaan en aanvaard voor vrij en zuiver van alle hypotheek, voorrecht, ontbindende vordering en recht van gebruikspand.

**2.** Het opstalrecht met betrekking tot voormeld volume is voorts toegestaan en aanvaard in de staat waarin het volume zich bevindt, zonder waarborg van maat of oppervlakte, hoe groot het verschil ook is tussen de werkelijke oppervlakte en de uitgedrukte, al ware dit één twintigste (1/20) of meer, met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend en met alle gemeenschappen. De opstalgever verklaart dat het volume bij zijn weten **niet** belast is met enige erfdiensbaarheid, **behoudens** het nagemelde. Met het oog op het behoud van het eeuwigdurende karakter van het opstalrecht zal een **erfdienstbaarheid van bestemming**, zoals hierna gemeld, opgelegd worden aan beide partijen.

Naast voormelde erfdiensbaarheid van bestemming en de wettelijke erfdiensbaarheden (artikelen 3.129 tot en met 3.137 Burgerlijk Wetboek), geniet de opstalhouder ook alle erfdiensbaarheden die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn rechten met betrekking tot zijn volume (artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek).

De partijen verbinden zich ertoe niets te doen of na te laten dat (mogelijk) zou leiden tot het bemoeilijken, buiten werking stellen, verhinderen of uithollen van het gebruik/de uitoefening van de erfdienstbaarheden.

**3.** Alle kosten, erelonen, rechten en BTW verbonden aan deze akte zullen gedragen worden door de opstalhouder.

**4.** Alle belastingen, taksen en aanslagen van welke aard ook, voormeld volume belastend, of waartoe bestaande of nieuwe bouwwerken aanleiding geven, zijn uitsluitend ten laste zijn van de opstalhouder, en worden door de opstalhouder gedragen vanaf de aanvang van het recht van opstal.

**5.** De toelating tot bouwen verleend door de opstalgever kan in geen geval zijn verantwoordelijkheid als eigenaar van de grond in het gedrang brengen wat de uit te voeren bouwwerken betreft, vermits deze worden uitgevoerd op eigen verantwoordelijkheid van de opstalhouder.

Alle betwistingen die nopens deze bouwwerken ontstaan met naburige eigenaars, huurders van de grond, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, moeten door de opstalhouder op zijn kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de opstalgever. De opstalhouder zal tevens alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken worden tegen de opstalgever, eigenaar van de grond, omwille van deze hoedanigheid.

**6.** De opstalhouder verbindt zich ertoe voor de hem op te richten gebouwen en constructies voor hun volle nieuwwaarde te laten verzekeren tegen de brand en andere risico's, en hij is ertoe gehouden kopij van de polis alsook het bewijs van betaling van de verschuldigde premies op eerste verzoek van de opstalgever aan deze laatste voor te leggen.

**7.** Het feit dat de opstalhouder voor zijn persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat hij verzaakt of niet, ten voordele van wie ook, aan het geheel of aan een gedeelte van de hier toegestane rechten, zal geen schuldhernieuwung uitmaken en hem niet ontslaan van zijn verplichtingen tegenover de opstalgever. De opstalhouder alsook zijn rechtsopvolgers, ten welke titel ook, zullen solidair en ondeelbaar gehouden zijn met de eventuele derden waarvan hiervoor sprake.

**8.** Het is de opstalhouder **wel** toegestaan het bij deze toegestane recht van opstal en de dienvolgens opgerichte of nog op te richten opstallen over te dragen aan derden en/of deze met hypotheek te bezwaren voor de duur van zijn recht, zonder de voorafgaandelijke toestemming van de opstalgever. De opstalhouder, alsook zijn rechtsopvolgers ten welke titel ook, zullen in voorkomend geval solidair en ondeelbaar gehouden zijn met de eventuele derden waarvan hiervoor sprake.

**9.** Bij volledige of gedeeltelijke onteigening van voormeld volume (= volume 2)/voormeld goed, mag de opstalhouder zijn rechten tegenover de onteigenaar slechts laten gelden voor zover hij daarmee geen inbreuk pleegt op de rechten van de opstalgever.

**10.** Comparanten verklaren zich te verbinden voor zichzelf en voor hun recht-hebbenden, solidair en ondeelbaar onder elkaar.

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

#### **1. Begin – Duur**

Conform artikel 3.180, 2° van het nieuw Burgerlijk Wetboek is het opstalrecht eeuwigdurend wanneer de opstallen en/of volumes passen binnen het kader van een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.

Partijen verklaren dat aan voormelde voorwaarden is voldaan, waardoor dit opstalrecht, conform het voormelde, **eeuwigdurend** wordt verleend.

Met betrekking tot het verscheiden gebruik van de volumes verklaren partijen dat het volume van de opstalhouder (= volume 2) bestemd is tot het stallen voertuigen en opslag (onderdeel van een gebouw bestemd tot bewoning) en dat het volume van de opstalgever (= het volledige eigendom met uitzondering van het volume bezwaard met het opstalrecht = volume 1) bestemd is tot weg met aanhorigheden (openbaar domein).

Deze bestemming mag – om het eeuwigdurend karakter niet in het gedrang te brengen – door partijen niet gewijzigd worden en zal aldus gelden als **erfdienstbaarheid** op beide volumes.

De bestemming van beide volumes kan zoals voormeld niet gewijzigd worden, behoudens ingeval de opstalhouder/de opstalgever, afhankelijk van de situatie, daarmee zijn voorafgaandelijk uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord geeft en op voorwaarde dat het multifunctioneel en heterogeen onroerend karakter van het goed en de daaraan verbonden volumes in hun geheel gewaarborgd blijft.

Zodra één van voormelde voorwaarden verbonden aan het eeuwigdurend karakter niet meer voldaan is, zal het opstalrecht beperkt worden tot negenennegentig (99) jaar te rekenen vanaf het ogenblik dat aan één van de voorwaarden niet meer is voldaan.

### **2. Opstalvergoeding – Indexering – Intresten**

Dit opstalrecht wordt kosteloos toegestaan.

### **3. Einde – Vergoeding**

A. In het geval het opstalrecht wordt herleidt tot negenennegentig (99) jaar, zoals voormeld, komen partijen het volgende overeen.

Bij het einde van het recht van opstal worden de opstallen op grond van natrekking van rechtswege eigendom van de opstalgever.

Indien de rechten van de opstalhouder vervallen door het verstrijken van de termijn of het niet naleven van de voorwaarden ervan is tussen partijen overeengekomen dat de opstalgever tot geen enkele vergoeding gehouden is ten opzichte van de opstalhouder voor de eigendomsoverdracht.

B. Onderhavige overeenkomst kan slechts ontbonden worden bij gerechtelijke beslissing.

In dit geval zal door de opstalgever aan de opstalhouder een vergoeding verschuldigd zijn voor de opstallen die door natrekking de eigendom worden van de opstalgever zoals hierboven bepaald in artikel 3, welke vergoeding bepaald zal worden door de rechter.

### **4. Waarborg**

Er moet geen waarborg gesteld worden.

### **5. Uitvoering werken/herstellingen**

- Het is de opstalhouder toegelaten om indien noodzakelijk en in overleg met de gemeente Merksplas, voornoemde grondeigenaar, de bestaande weginfrastructuur, rioleringen en nutsleidingen, open te breken teneinde de constructies binnen voormeld ondergronds volume (= volume 2) te kunnen oprichten. In dit geval is de opstalhouder verplicht om – na voltooiing van de werken – op zijn kosten de weginfrastructuur, rioleringen en nutsleidingen in de oorspronkelijke toestand te herstellen, hetzij deze heraan te leggen volgens de goedgekeurde plannen onderdeel van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handeling te verlenen/verleend voor de oprichting van voormeld project.

De gemeente Merksplas, voornoemde grondeigenaar, zal nooit aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele schade aan de ondergrondse constructies opgericht binnen voormeld volume (= volume 2) veroorzaakt door

trillingen en/of zettingen van de ondergrond welke het gevolg zijn van de (her)aanleg van de weginfrastructuur, werkzaamheden of van een normaal gebruik van de wegenis gelegen bovenop voormeld volume.

De opstalhouder en/of zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen door de gemeente Merksplas, voornoemde grondeigenaar, aangesproken kunnen worden voor eventuele schade aan de weginfrastructuur (openbaar domein) veroorzaakt door gebreken in de ondergrondse constructies.

- Indien er herstellingen dienen te gebeuren aan de ondergrondse constructie waarvoor het noodzakelijk is de weginfrastructuur geheel of gedeeltelijk op te breken, zullen de kosten voor het herstel van de weginfrastructuur ten laste zijn van de (mede-)eigenaars van de ondergrondse constructies.

- De opstalhouder verklaart dat de opbouw en waterdichting van de ondergrondse constructies danig beschermd worden/zijn, dat er bij normale onderhouds- en herinrichtingswerken aan het openbaar domein en/of aan de eventuele nutsleidingen en riolen die zich bevinden in de grondlaag tussen het dak van de ondergrondse constructie en de wegenis, geen schade kan worden aangericht.

Deze waterdichting zal bestaan/bestaat uit een voldoende stevige laag waterdicht beton #aangevuld met een waterdichtingsmembraan dat voldoende wordt beschermd om te weerstaan aan een incidenteel mechanische impact van graafgereedschappen en graafmachines.

De gemeente Merksplas, voornoemde grondeigenaar, zal bij de uitvoering van dergelijke onderhouds- en herinrichtingswerken uiteraard rekening moeten houden met de aanwezigheid van de ondergrondse constructies binnen voormeld volume (= volume 2) en diepte waarop deze zich bevinden.

### **III. INFORMATIEVE BEPALINGEN**

#### **RUIMTELIJKE ORDENING**

**1.** De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals blijkt uit de inlichtingenbrief of het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Merksplas afgeleverd op 8 juni 2023, waarvan de opstalhouder een exemplaar verklaart ontvangen te hebben, alsmede uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de opstalgever:

1° dat voor het onroerend goed/volume GEEN bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgegeven.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van de VCRO te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van de VCRO geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

2° dat het goed/volume volgens de meest recente stedenbouwkundige bestemming gelegen is in woongebied volgens het gewestplan Turnhout goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 30 september 1977.

3° dat het goed/volume #niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (zijnde een

rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed/volume #niet het voorwerp uitmaakt van een herstellvordering als vermeld in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen.

5° dat er op het onroerend goed/volume geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

6° dat voor het onroerend goed/volume geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7° dat voorschreven goed/volume niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurbesluit of een projectbesluit.

8° dat het goed belast is met volgende erfdiensbaarheden van openbaar nut:

- ondergrondse inneming voor plaatsing van elektriciteitsleidingen, vervoer van gasachtige producten en aanleg van afvalwatercollector. Extra informatie is te bekomen bij de nutsmaatschappijen.

- buurtweg nummer 47.

**2.** De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO inzake de vergunningsplichtige handelingen.

**3.** De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuken op de voorschriften van de artikelen 5.2.5, 6.2.2 eerste lid 4° en 6.6.2 VCRO met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst zijn rechtgezet bij onderhavige akte. De partijen bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

**4.** De opstalgever verklaart dat hij voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen de vereiste vergunning heeft bekomen en de werken heeft uitgevoerd conform de verleende vergunningen en dat hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

De opstalgever neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de stedenbouwkundige toestand van het goed/volume. De opstalhouder verklaart hiervan volledig op de hoogte te zijn en zich te gedragen naar alle stedenbouwkundige voorschriften en overheidsbesluiten. Hij ontslaat de opstalgever en de notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

**5.** De opstalgever verklaart geen weet te hebben van enig voornemen tot onteigening.

**6.** Het goed/volume maakt deel uit van een groter geheel, eigendom van de opstalgever.

De #minuuthoudende notaris heeft aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merksplas het verdelingsplan van het goed/volume overgemaakt, bij aangetekende zending van #, overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO.

De gemeente heeft bij brief van # opgemerkt hetgeen volgt: "#".

Voor de verdeling is geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed/volume te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

### **BODEMDECREET**

**1.** De opstalgever verklaart dat het goed/volume bij zijn weten geen risicogrond is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

**2.** De opstalgever legt het bodemattest voor dat afgeleverd werd door de OVAM op 29 juni 2023. De inhoud van dit attest 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

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

3 Maatregelen opgelegd of van 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."

**3.** De opstalhouder verklaart, voor het geval dat bij het afsluiten van onderhavige overeenkomst en voor het verlijden van de notariële akte de verplichtingen die opgelegd zijn door artikel 101 §1 en §2 van genoemd decreet niet of niet volledig zouden nageleefd zijn, hij uitdrukkelijk verzaakt aan alle nietigheidsvorderingen die hij om die reden zou kunnen instellen. Hij bevestigt dat hij in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverd bodemattest.

**4.** De opstalgever verklaart met betrekking tot het goed/volume geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder 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.

**5.** De instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen en bevestigt dat alle bepalingen van het Bodemdecreet werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst de opstalhouder er op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

## **RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN – INTEGRAAL WATERBELEID**

**1.** Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato #, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed/volume 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/volume:

- 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 Perceelscore A: geen overstroming gemodelleerd.

**3.** De opstalgever verklaart dat het hierboven vermelde goed/volume bij zijn weten nooit is overstromd.

#### **LEEGSTAND**

De opstalgever verklaart dat bij zijn weten het goed/volume niet is opgenomen in:

- de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen;
- de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De opstalgever verklaart tevens dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

#### **ONROEREND ERFGOEEDDECREET**

De opstalgever verklaart dat het goed/volume:

- niet beschermd is overeenkomstig het Onroerend Erfgoeddecreet als beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermde archeologische site, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. van het Onroerend Erfgoeddecreet of van een voornemen van de overheid om het goed te beschermen;
- niet opgenomen is in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken en dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerend Erfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen.

#### **FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het goed/volume gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Fluxys heeft bij schrijven van # het volgende laten weten:

*"(...) In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.*

*Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.*

*Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.*

*Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.*

*De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.*

***De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden. (...)"***

De erfdiensbaarheid luidt als volgt:

**"Artikel 1**

*Een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.*

**Artikel 2**

**A. Activiteiten die niet zijn toegelaten**

*Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.*

**B. Wettelijke meldingsplicht**

*Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.*

*Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.*

*De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>*

*Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.*

**Artikel 3**

*Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.*

*In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."*

**BOSDECREET**

Na toelichting van het toepassingsgebied van het bosdecreet verklaart de opstalgever dat het onroerend goed/volume naar zijn mening niet onder de bepaling van dit decreet valt.

**STOOKOLIETANK**

De opstalgever verklaart dat in het goed/volume noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

**IV. FISCALE VERKLARINGEN**

**PRIJSBEWIMPELING**

De notaris heeft aan de comparanten voorlezing gegeven van artikel 203, eerste lid van het Wetboek Registratierechten aangaande de prijsbewimpeling.

**REGISTRATIERECHTEN – LASTEN**

**1.** Partijen verklaren dat naar aanleiding van de vestiging van dit opstalrecht geen bouwwerken of beplantingen worden overgedragen.

**2.** Voor de inning der registratiebelasting en zonder enig burgerlijk gevolg tussen partijen, worden de buitengewone lasten aan de opstalhouder opgelegd bepaald op nul euro (€ 0,00).

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

Het recht op geschrift bedraagt honderd euro (€ 100,00).

**SLOTVERKLARINGEN**

**1.** Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze overeenkomst vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of voorlopig bewind.

**2.** De notaris bevestigt dat de identiteit van partijen werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart of paspoort.

Om te voldoen aan de verplichtingen, opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris bovendien aan de hand van de gegevens van het rijksregister van de natuurlijke personen of hun identiteitskaart dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

**3.** De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door de Organieke Wet Notariaat, omtrent tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en omtrent de vrije keuze van elke partij om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

**4.** Partijen verklaren mij notaris het ontwerp van de akte vooraf te hebben ontvangen zodat er voor hen voldoende tijd en gelegenheid is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken. Ondergetekende notaris heeft partijen ervan ingelicht een kopie van onderhavige akte te kunnen raadplegen op [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).

**5.** Ondergetekende notaris heeft partijen tevens ingelicht dat een officieel afschrift van deze akte over enkele weken via [www.izimi.be](http://www.izimi.be) beschikbaar zal zijn in de digitale kluis via de Notariële Aktebank (NABAN). Deze databank is toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te #Turnhout/ Ravels (Weelde) op de datum zoals vermeld.

En na gedeeltelijke voorlezing met volledige toelichting hebben de partijen met mij notaris getekend.