

Dossier 2729

Rep.7126

Recht op geschrift : 50 €

Het jaar tweeduizend en twaalf.  
Op drie januari.

Voor mij, Johan De Bruyn, notaris te Zemst, houder der  
minuut, met tussenkomst van Joost Eeman, notaris te Gent.

Zijn verschenen :

I Verkauwing  
II Verkoop

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan  
huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden.



Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan  
huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden.

Die mij voorafgaandelijk de hierna vermelde verkoop  
uiteenzetten wat volgt.

I. VERKAVELING

De heer Beukelaers Leon, comparant sub 1, verzoekt mij,  
overeenkomstig artikel 5.2.3 §1 van de Vlaamse Codex  
Ruimtelijke Ordening de dato 27 maart 2009, de  
verkavelingsakte op te stellen betreffende het hierna  
vermeld goed :

Gemeente ZEMST, vijfde afdeling/Eppegem.

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen  
aan de Zenneweg 27, thans gekend ten kadaster Sectie C,  
nummer 112/D, met een oppervlakte volgens kadaster van 12  
are 48 centiare.

Oorsprong van eigendom.

Bovenbeschreven goed behoorde oorspronkelijk onder grotere

112/D

7

overleden te ...  
 1907 en zij op ...  
 nu  
 zijnde Beukelaers ...  
 hee  
 aar ... verdeelde  
 helft ...

voornoemd ...  
 van ...  
 en 2.  
 notaris Edmond De Backer te Mechelen op 17 augustus 1972,  
 werd voorschreven  
 toebedeeld aan de heer ...

of  
 in De Grefte te Duffel en waar De Heeren ...  
 in het versu...

**A. Verkavelingsvergunning.**

Bij besluit genomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zemst op 9 mei 2011, werd onder aanvraag nummer VK/28/2010, een vergunning verleend voor de afsplitsing van een perceel voor de oprichting van een half-open bebouwing.

Tot staving van deze verklaring stelt de heer Beukelaers Leon mij volgende stukken ter hand, met het verzoek ze bij deze akte te voegen om mede te worden overgeschreven of

neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

- a) het verkavelingsvoorstel met plan en stedenbouwkundige voorschriften ;
- b) de verkavelingsvergunning onder aanvraagnummer VK/28/2010 de dato 9 mei 2011.
- c) het attest de dato 19 september 2011 afgeleverd door de gemeente Zemst, waaruit blijkt dat voldaan werd aan de in de voorwaarden van de vergunning opgelegde lasten.

Deze bijlagen worden na "varietur" ondertekend door de comparanten en door mij, notaris.

**B. Verdeling in loten en beschrijving.**

Aan de hand van voormelde aangehechte stukken kan het enige lot beschreven worden als volgt :

**Gemeente ZEMST, vijfde afdeling/Eppegem.**

Een perceel bouwgrond geschikt voor half-open bebouwing, gelegen aan de Zenneweg, met een straatbreedte van 13 meter 34 centimeter, thans gekend ten kadaster sectie C, deel van nummer 112/D, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van 5 are 56 centiare.

Het woonhuis werd uit de verkaveling gesloten.



**C. Verkavelingsvoorwaarden.**

**a. Stedebouwkundige voorschriften.**

1. De voorschriften door de overheid uitgevaardigd en opgenomen in de verkavelingsvergunning en haar bijlagen, zijn krachtens de wet bindend voor de verkavelaar en voor de toekomstige eigenaars van de kavels.

Deze stedebouwkundige voorschriften staan vermeld :

- a) in de verkavelingsvergunning, ter aanvulling en/of wijziging tengevolge het advies van de gemachtigde ambtenaar;
- b) in de verkavelingsaanvraag.

Zoals dit alles blijkt uit de hieraangehechte stukken.

Deze voorschriften moeten door de comparanten, de toekomstige eigenaars van de kavels en hun rechtsopvolgers

nagekomen worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuursrechterlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de comparanten of hun rechtsopvolgers en zonder verhaal tegen hen.

**b. Verklaring van de notaris.**

De werkende notaris verklaart bovendien dat geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de grond waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

**c. Oppervlakte van de kavel.**

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de kavel zullen worden beslecht door de landmeter, opsteller van de plans, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

**d. Plan van de verkaveling.**

Elke toekomstige eigenaar zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het verkavelingsplan en zijn bijlagen moeten in acht genomen worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden.

**II. VERKOOP.**

Na deze uiteenzetting verklaart comparant sub 1, te verkopen, af te staan en over te dragen, comparanten sub 2, die verklaren de aankoop te aanvaarden van het volgend onroerend goed, voor hun gemeenschappelijk vermogen, te weten :

**Gemeente ZEMST, vijkfde afdeling/Eppegem.**

Een perceel bouwgrond geschikt voor half-open bebouwing, gelegen aan de Zenneweg, met een straatbreedte van 13 meter 34 centimeter, thans gekend ten kadaster sectie C, deel van nummer 112/D, met een oppervlakte volgens meting van 5 are 56 centiare.

**Meting.**

Bovenbeschreven perceel werd opgemeten en staat afgebeeld op het plan opgesteld door de heer Van Eyken Maarten, landmeter-expert, optredend voor de BVBA Buro Van Eyken, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 1980 Zemst, Brusselsesteenweg 180, op 25 oktober 2011, welk plan aan onderhavige akte zal gehecht blijven om er samen mede geregistreerd te worden, doch niet om te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

**Oorsprong van eigendom.**

De comparanten verklaren aangaande de oorsprong van eigendom te willen verwijzen naar de oorsprong van eigendom hiervoor vermeld.

**Voorwaarden.**

1. Het goed wordt verkocht onder de vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.



2. De koper zal vanaf heden de volle eigendom hebben van het door hem aangekochte goed. Wat het vrij gebruik betreft, verklaart de verkoper dat voorschreven goed niet verpacht is.

Bijgevolg bekomt de koper vanaf heden het genot van voorschreven goed door de vrije ingebruikname, mits er ook vanaf heden alle lasten, taksen en belastingen van te dragen en te betalen.

3. Het hierboven beschreven goed wordt verkocht en overgedragen in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend, zonder waarborg betreffende de uitgedrukte oppervlakte, al was het verschil één/twintigste of meer.

4. De kosten, rechten en honoraria verbonden aan deze akte zijn ten laste van de koper.

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

1. De hierboven beschreven bouwgrond maakt deel uit van een niet-vervallen verkaveling, waarvoor de vergunning

werd verleend bij besluit genomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zemst op 9 mei 2011, onder aanvraagnummer VK/28/2010.

2. Alle overdragende of verklarende akten van eigendom, vruchtgebruik of genot en de pachten, die geschreven zullen moeten zijn, zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de verkavelingsvergunning en van het verkavelingsplan en dat hij gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

3. De koper zal zich onderwerpen aan alle reglementen en besluiten van staat, provincie, gemeente, urbanisatiediensten en andere openbare besturen voor het oprichten van gebouwen op het bij deze verkochte goed.

4. Ondergetekende notaris De Bruyn wijst erop dat geen nieuwe constructie, noch uitbreiding of wijziging van bestaande constructie, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht of doorgevoerd op de bij deze akte verkochte goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

5. De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing en er evenmin een as-builtattest werd uitgereikt en gevalideerd noch werd geweigerd.

6. Aangezien de gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009, houdende coördinatie van de decreetwetgeving op de ruimtelijke ordening (« DORO »), zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, van toepassing.

Uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 29 juni 2011 (dat de koper erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat :

- volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 het perceel gelegen is in een woongebied ;

- het goed niet gelegen is in een algemeen plan van aanleg ;
- het goed gelegen is in het bijzonder plan van aanleg genaamd "Ep2bis Nedergem" de dato 22 december 1994 ;
- het goed niet gelegen is in een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ;
- het goed niet begrepen is in een rooilijn- of onteigeningsplan ;
- voor het perceelnummer 112/D volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd :
  - \* op 31 oktober 1978 voor het verbouwen van de woning (BA/194/1978b) ;
  - \* op 24 maart 1988 voor het bouwen van een berg- en autobergplaats (BA/160/1986) ;
  - \* op 27 december 2000 voor het bouwen van een duivenhok (BA/318/2000) ;
  - \* op 29 januari 2001 voor het bouwen van een veranda (BA/006/2001) ;
- voor het goed geen stedenbouwmisdrijven werden vastgesteld ;
- voor het goed volgende inrichting is vergund/gemeld :
  - particuliere mazouttank (Me99/93) ;
- voor het goed geen overtredingen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen ;
- het goed zich volgens het zoneringsplan bevindt in de zone "centraal gebied" ;
- het goed niet gelegen is in een woningbouwgebied dat door de minister erkend is als een bijzonder gebied voor de toepassing van het voorkeepsrecht ;
- de bijzondere overdrachtsvoorwaarde in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid (artikel 5.3.1) niet geldt in de gemeente Zemst ;
- het goed niet bezwaard is met een erfdiensbaarheid van openbaar nut ;
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 noch enige beslissing werd gewezen ;
- het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht ;



De werkende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in

bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht. De koper verklaart in dit verband, door de enkele ondertekening van deze akte, kennis te hebben genomen van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien verklaart de koper, in zover de onderhandse akte niet voldeed aan de informatieverplichtingen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, na hierover te zijn ingelicht, bij toepassing van artikel 6.3.1. Vlaamse Codex ruimtelijke ordening de vordering tot vernietiging wegens inbreuk op de informatieplicht niet meer te willen inroepen, daar hij thans in het bezit werd gesteld van alle door het decreet opgelegde inlichtingen en informatie. De koper verzaakt bijgevolg uitdrukkelijk de vordering tot nietigverklaring wegens inbreuk op de informatieplicht.

#### Bodemdecreet.

1. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De koper verklaart, voor het geval bij het afsluiten van onderhavige overeenkomst en vóór het verlijden van de notariële akte de verplichtingen die zijn opgelegd 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 redenen zou kunnen instellen.

Hij bevestigt dat hij in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest vooraleer de onderhavige akte ondertekend werd.

3. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 31 mei 2011 en aan de koper werd meegedeeld, luidt als volgt :

*2" Inhoud van het bodemattest*

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen :*



1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

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

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

4. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed, zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

5. Ondergetekende notaris De Bruyn bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII : overdrachten" van het decreet op de bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de partijen er echter op dat dit :

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.
- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van gemeld Decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### Vlaamse Wooncode.

1. Partijen verklaren van ondergetekende notaris De Bruyn lezing gekregen te hebben van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode, ingevoerd bij decreet van 15 juli 1997.

2. De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed valt onder toepassing van artikel 85 § 1 Vlaamse Wooncode, dat luidt als volgt :

"De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden binnen hun



werkgebied hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18 § 2 en 90.

Onverminderd het eerste lid, krijgen de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op :

1° een woning die is opgenomen op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28 § 1 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn ;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied".

#### Bosdecreet.

Nadat ondergetekende notaris De Bruyn partijen kennis gegeven heeft van de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, en inzonderheid gewezen heeft op het toepassingsgebied van dit decreet, zoals vervat in artikel 3, hebben partijen verklaard dat dit decreet op voorschreven perceel niet van toepassing is.

#### Monumenten en Landschappen.

De partijen verklaren door ondergetekende notaris te zijn ingelicht omtrent de wetgeving die van toepassing is in het Vlaamse Gewest op de bescherming van 1) monumenten en landschappen, 2) stads- en dorpsgezichten en 3) het archeologisch patrimonium. Deze wetgeving houdt beperkende maatregelen in en voorziet in een informatieplicht.

De verkoper verklaart dat hem geen enkele maatregel of ontwerp van maatregel werd betekend door de bevoegde diensten.

#### Overstromingsgebieden

Overeenkomstig artikel 68-7 § 4 van de wet van 25 juni 1992 op de Landverzekeringsovereenkomst en haar uitvoeringsbesluiten bevestigt ondergetekende notaris De Bruyn dat, aan de hand van de gegevens in zijn bezit, het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

### Waterwegen en Zeekanaal.

Bovenbeschreven goed is gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht Waterwegen en Zeekanaal.

Bijgevolg beschikt de naamloze vennootschap van publiek recht "Waterwegen en Zeekanaal" over een recht van voorkoop op het goed, indien dit volgens zijn bestemming dienstig kan zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

Teneinde de vennootschap Waterwegen en Zeekanaal in de mogelijkheid te stellen haar voorkooprecht uit te oefenen, heeft de instrumenterende notaris dit voorkooprecht aangeboden aan de Vlaamse Grondenbankmaatschappij bij aangetekende brief van 19 september 2011.

Bij e-mail van 28 oktober 2011 liet de vennootschap Waterwegen en Zeekanaal aan ondergetekende notaris weten geen gebruik te willen maken van haar voorkooprecht.

### Decreet op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen :

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN) ;
- een natuurreserveaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk ;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON) ;
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

### Prijs en kwijting.

Deze verkoping is voorts gedaan en aangenomen voor de prijs van

..... elke som de verkoper erkent ontvangen te hebben van de koper als volgt :

- als voorschot een bedrag van .....
- ..... bij middel van een overschrijving op rekening



van .n en  
- het saldo, hetzij

Waarvan kwijting onder voorbehoud van inning wat de cheque(s) betreft en gebeurlijk dubbel gebruik uitmakend met alle andere gegeven voor zelfde bedragen of gedeelte ervan.

De verkoper heeft verklaard de hypotheekbewaarder uitdrukkelijk te ontslaan om uit hoofde van onderhavige akte ambtshalve inschrijving te verrichten om ongeacht welke reden bij het overschrijven van een uitgifte ervan.

### Fiscale verklaringen.

#### **I. BTW.**

Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikel 62 paragraaf 2 en van artikel 73 van het Wetboek der Belastingen op de Toegevoegde Waarde.

De verkoper verklaart dat hij geen belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is ; dat hij evenmin binnen de vijf jaren voor heden een gebouw vervreemd heeft onder voormeld fiscaal regime en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die zulke belastingplichtige is.

#### **II. REGISTRATIERECHTEN**

##### ***Prijsbewimpeling***

Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikel 203, eerste lid van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Anders dan bij prijsbewimpeling is bij tekortschatting enkel de koper gehouden tot bijbetaling.

##### ***Abattement - meeneembaarheid.***

De kopers verklaren hierbij niet te kunnen genieten van meeneembaarheid of abattement op dit ogenblik.

### Bevestiging van identiteit.

Ondergetekende notaris De Bruyn bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

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, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

### Slotverklaringen.

#### **Keuze woonplaats**

Partijen hebben eveneens verklaard ter uitvoering van onderhavige akte woonplaats te kiezen in hun respectievelijke woonst.

#### **Collectieve schuldregeling**

De partijen verklaren elk individueel en uitdrukkelijk niet het voorwerp te zijn van een maatregel inzake de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldregeling, noch daaromtrent zelf enig verzoek te hebben ingediend of van een zodanig verzoek kennis te hebben.

#### **Organieke Wet Notariaat**

1. De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris De Bruyn hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht van de partijen moet vestigen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten verklaren dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

4. De gehele akte werd door mij, notaris De Bruyn, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

5. Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun koop-verkoopsovereenkomst, zelfs indien bedingen van deze akte afwijken van deze vermeld in de onderhandse verkoopsovereenkomst of andere documenten.



Ondergetekende notaris bevestigt de ontvangst van het recht op geschrift ten bedrage van 50 €.

Waarvan akte.

Verleden te Zemst.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten met ons, notarissen, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Provincie Vlaams-Brabant

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN  
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
OP 09-05-2011

GEMEENTE ZEMST

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Aanvraagnr. VK/28/2010

Dossiernr. Stedenbouw

Aanwezig: B. Coopman, burgemeester;  
B. Nobels, K. Vandermeiren, P. Van  
Grunderbeek, J. Verdoodt, K. Van Praet,  
T. Borteel, T. Dehaene, schepenen;  
L. Van Relegem, secretaris.

Formulier III

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **VAN EYKEN Norbert**  
**Brusselsesteenweg 180 1980 Zemst** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **01-12-2010**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **11-12-2010**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Zennweg 27 bus A 1980 Zemst** en met als kadastrale omschrijving Zemst **afdeling 5 Sectie C nr 112d**.

Het betreft een aanvraag tot het **afsplitsen van 1 lot voor halfopen bebouwing**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

#### Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

#### Advies gemeente

#### Openbaar onderzoek

Gezien de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA Ep2 bis "Nedergem", diende de aanvraag niet openbaar te worden gemaakt.

#### Externe adviezen

Er werden geen externe adviezen aangevraagd

#### Advies van de GECORO

Gezien de geringe ruimtelijke impact van de aanvraag werd het advies van de Gecoro niet ingewonnen

#### Erfdienstbaarheden en wegaanleg

Het rooilijnplan Zennweg werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 24-06-2004. De nodige gronden ter verwezenlijking van de rooilijn werden reeds afgestaan.

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Zoneringsgegevens: Het goed situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 07-03-1977, gewijzigd voor wat het grondgebied van de gemeente Zemst betreft bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24-07-1991; 07-04-1998; 29-06-1999; 17-07-2000, in een woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28

december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het is gelegen binnen de grenzen van BPA Ep2 bis "Nedergem", goedgekeurd d.d. 22-12-1994 Het is niet gelegen binnen de grenzen van een RUP.

Het maakt geen deel uit van een verkaveling.

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

#### **Beschrijving bestaande toestand:**

Het perceel heeft een straatbreedte van ca. 32m en een gemiddelde diepte van ca. 40m. Op het perceel staat reeds een woning in open bouwwoorde op 3m van de linker perceelsgrens. De woning heeft een breedte van 16m. Aan de rechterzijde van de woning ligt er een brede zijtuin (breedte=ca.14m). Achteraan op het perceel bevindt zich een duiventil.

#### **Beschrijving project:**

Het project behelst het opsplitsen van het perceel in een bijkomend lot voor halfopen bebouwing. De bestaande woning wordt bewaard. In de rechter zijgevel van deze woning bevindt zich een raam dat zal worden dichtgemaakt. De nieuwe zijdelingse perceelsgrens bevindt zich in het verlengde van de rechter zijgevel en verloopt na een afstand van ca. 28,60m schuin richting achterste perceelsgrens. Het nieuwe bouwlot heeft een straatbreedte van ca. 14m en een diepte van ca. 37m.

De nieuwe bouwzone bevindt zich tegen de linker perceelsgrens, in het verlengde van de bestaande woning. De bouwzone heeft een straatbreedte van ca. 10,70m en een diepte van max. 17m.

De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 3m.

#### **Beoordeling:**

De aanvraag is gelegen binnen het BPA Ep2 bis "Nedergem" en is conform de voorschriften en het plan, horende bij dit BPA. De bouwzone bevindt zich volledig binnen de zone voor open en halfopen bebouwing.

Wel dient te worden opgemerkt dat de nieuwe zijdelingse perceelsgrens zich op een afstand van 0,50m bevindt t.o.v. de bestaande duiventil in de achtertuin van het aanpalende perceel aan de linkerzijde. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moeten dergelijke constructies op min. 2m tot de perceelsgrenzen worden opgericht. De zijdelingse perceelsgrens moet dus vanaf het knikpunt schuiner verlopen richting achterste perceelsgrens zodat er overal een minimale afstand van 2m tot het losstaande bijgebouw wordt gerespecteerd (zie aanpassingen op het verkavelingsplan).

### **Watertoets**

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale verordening hemelwater wordt nageleefd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing

### **advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

Het ingediende project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en planologisch verenigbaar, mits naleving van de onderstaande voorwaarden. Het is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Gunstig mits naleving van de onderstaande voorwaarden en lasten:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09-05-2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- *Omdat er een afstand van min. 2m moet bewaard worden tussen het losstaande bijgebouw op het aanpalende perceel en de nieuwe zijdelingse perceelsgrens, worden de*



*perceelsgrenzen van het verkavelingsplan licht gewijzigd (zie aangepast verkavelingsplan in bijlage).*

- *De voorschriften van het BPA Ep2 bis "Nedergem" goedgekeurd d.d. 22-12-1994, na te leven.*
- *Alle overige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst, goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 18-08-2005 (B.S. 5-09-2005) en gewijzigd op bij beslissing van de gemeenteraad op 29-06-2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 3-08-2006 (B.S. 05-09-2006) na te leven.*
- *Gemeentelijke verordening voor de lozing van afvalwaters, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 17-02-2000, na te leven.*
- *Provinciale stedenbouwkundige verordening voor het afkoppelen van regenwater, van kracht sinds 1 september 2005, na te leven.*
- *Er mogen geen verkoopsakten worden opgesteld voordat de gemeente een verkavelingsattest heeft opgemaakt overeenkomstig art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit attest wordt pas afgeleverd nadat voldaan is aan alle onderstaande voorwaarden/lasten:*
  - *Het bestaande raam in de rechter zijgevel van de woning nr. 27 moet worden dichtgemaakt.*

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :

- *Een forfaitaire bijdrage te betalen van (1 x €1875) als bijdrage in de kosten voor de realisatie van de wegenis- en nutsleidingen. De factuur wordt eerstdaags naar de verkavelaar opgestuurd.*
- *De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder IVERLEK voor elektriciteit en aardgas inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be).*
- *Indien de verkavelaar verkoopt aan Iverlek dient de notaris de mogelijkheid tot wederinkoop, door de gemeente en tegen dezelfde prijs, in de akte op te nemen.*
- *Om de loten te voorzien van informatie- en communicatie-signalen dienen er aanpassingen te gebeuren aan het kabelnet (telenet). Deze kosten zijn ten laste van de verkavelaar.*

(1) De verkaveling mag in 0 fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

fase 1 : .....

fase 2 : .....

(1) ..... (= eventuele elementen aangaande een meldingsplicht binnen de verkaveling).

**Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.**

**Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.**

#### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordet termijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvraagde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

**Uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid,
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Art. 4.7.23. §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie neemt haar beslissing binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervalttermijn wordt verlengd tot honderdvijf dagen, indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht, vermeld in §1, eerste lid.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervalttermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn:

- 1° het college van burgemeester en schepenen;
- 2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.

§4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen.

Het eerste lid geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

**Art. 4.7.24.** De deputatie voegt beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

In geval van samenvoeging gaat de toepasselijke vervalttermijn, vermeld in artikel 4.7.23, §2, eerste lid, in de dag na deze van betekening van het laatst ingestelde beroep.

**Art. 4.7.25.** De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedureregelen in beroep bepalen, in het bijzonder wat betreft:

- 1° de opbouw van het beroepschrift;
- 2° de samenstelling van het beroepsdossier.

### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen**

**Art. 1, §1.** Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

**Art. 2.** De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke

beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### Rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant inzake de beroepsdossiervergoeding

- Rekeningnr. 091-0106007-15 of IBAN: BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "IST-RO-BB-Zemst-(naam beroepsindiener)"

### Verval van de vergunning

**Art. 4.6.4. §1.** Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld, de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

**§2.** Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

**§3.** Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

**§4.** Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

**§5.** Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

**§6.** Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

**§7.** De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college :

De secretaris,

L. Van Relegem



De burgemeester,

B. Coopman

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.

# GEMEENTE ZEMST

Provincie Vlaams-Brabant



dienst: Stedenbouw en ruimtelijk ordening

## VERKAVELINGSATTEST

Overeenkomstig art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen er geen verkoopsakten worden opgesteld voordat de gemeente een verkavelingsattest heeft opgemaakt. Dit attest wordt pas afgeleverd nadat voldaan is aan alle lasten en voorwaarden die in de verkavelingsvergunning zijn opgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt hierbij dat in de verkaveling VK/28/2010, waarvoor op 09-05-2011 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd aan VAN EYKEN Norbert, voor percelen gelegen te 1980 Zemst, Zenneweg 27A, sectie C nr. 0112/D, werd voldaan aan de in de voorwaarden van de verkavelingsvergunning opgelegde lasten.

Bijgevolg kan er, in toepassing van artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een verkavelingsattest worden afgeleverd.

Dit verkavelingsattest wordt aan de verkavelaar verzonden bij een ter post aangetekende brief. Een afschrift wordt aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar gezonden.

Namens het college, 19-09-2011

  
Louis Van Relegem  
gemeentesecretaris



  
Bart Coopman  
burgemeester

Gemeente Zemst  
5e Afdeling Eppegem  
Sectie C nr. 112d

GEZIEN EN GOEDGEKEURD MET VOORWAARDEN  
DOOR HET SCHEPENCOLLEGE

09 MEI 2011

De Secretaris

L. Van Relegghem

De Burgemeester

B. Coorssen

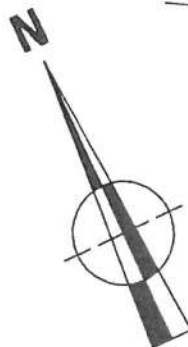
nr.110a2  
Janssens Johan  
Daamen Corinna

Oppervla  
±5a70c

nr.110b2  
Van Paesschen Dirk  
Barrez Christa

nr.110c2  
Van Den Houte Sven  
Huijgens Sylvia

nr.110d2



Gemeente Zemst  
5e Afdeling Eppegem  
Sectie C nr. 112d

GEZIEN EN GOEDGEKEURD MET VOORWAARDEN  
DOOR HET SCHEPENCOLLEGE

09 MEI 2011

De Secretaris,

L. Van Releghem

De Burgemeester

B. Coorssen

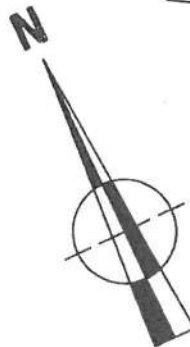
nr.110a2  
Janssens Johan  
Daamen Corinna

Oppervlakt  
 $\pm 5a70ca$

nr.110b2  
Van Paesschen Dirk  
Barrez Christa

nr.110c2  
Van Den Houte Sven  
Huijgens Sylvia

nr.110d2

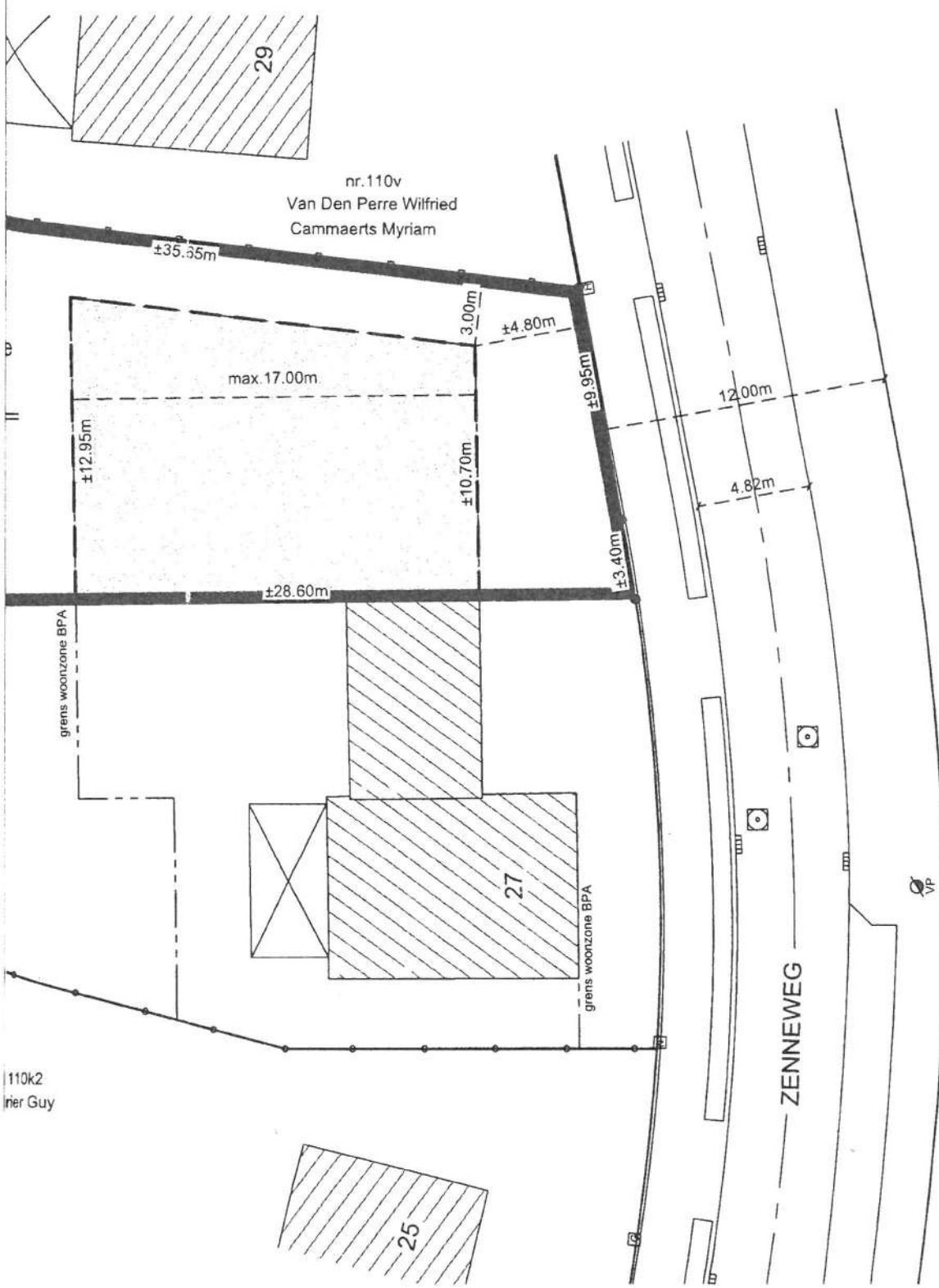


d.7967

■ b.p. = bestaande paal

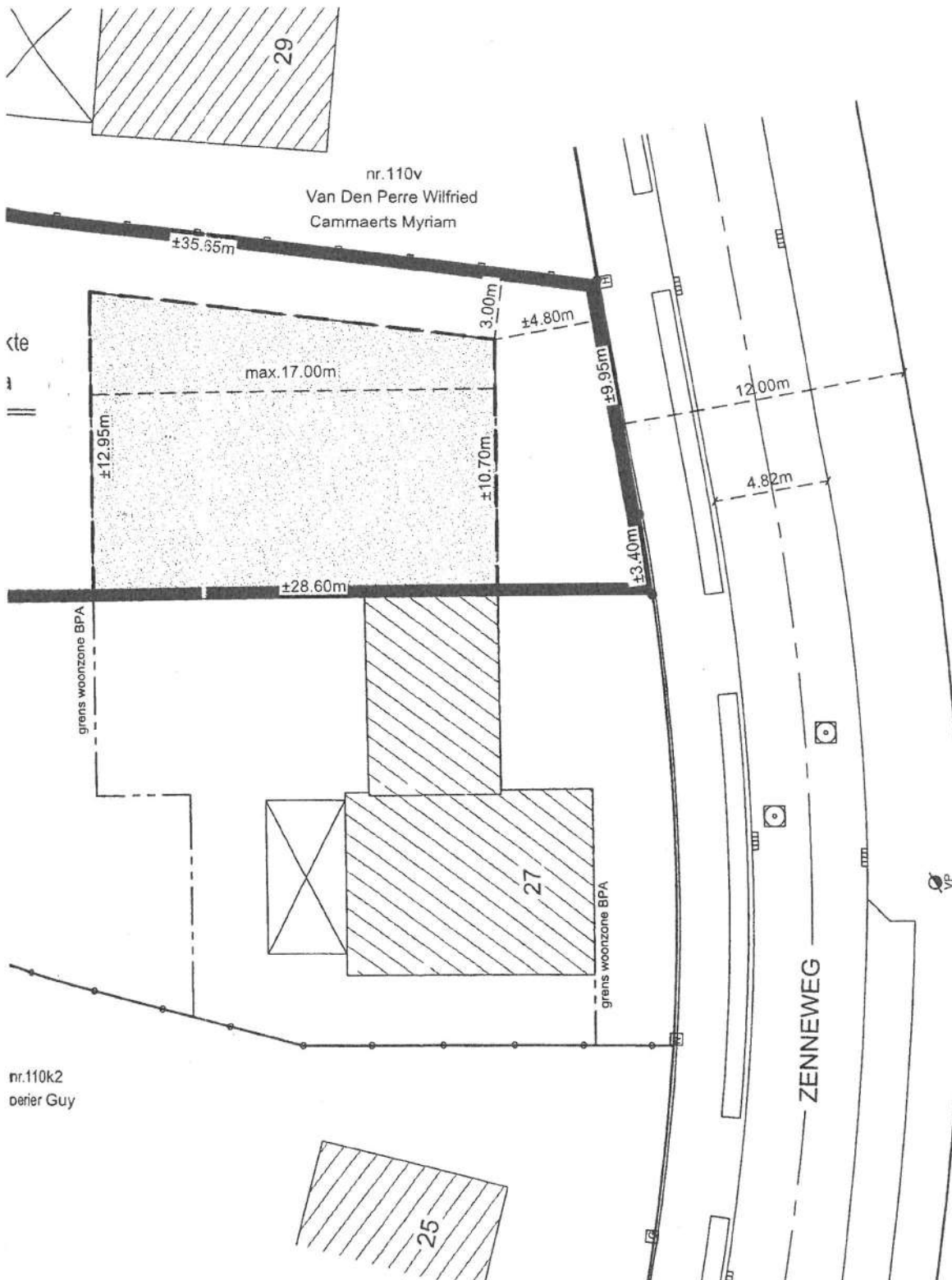
n  
Fo

# verkavelingsontwerp

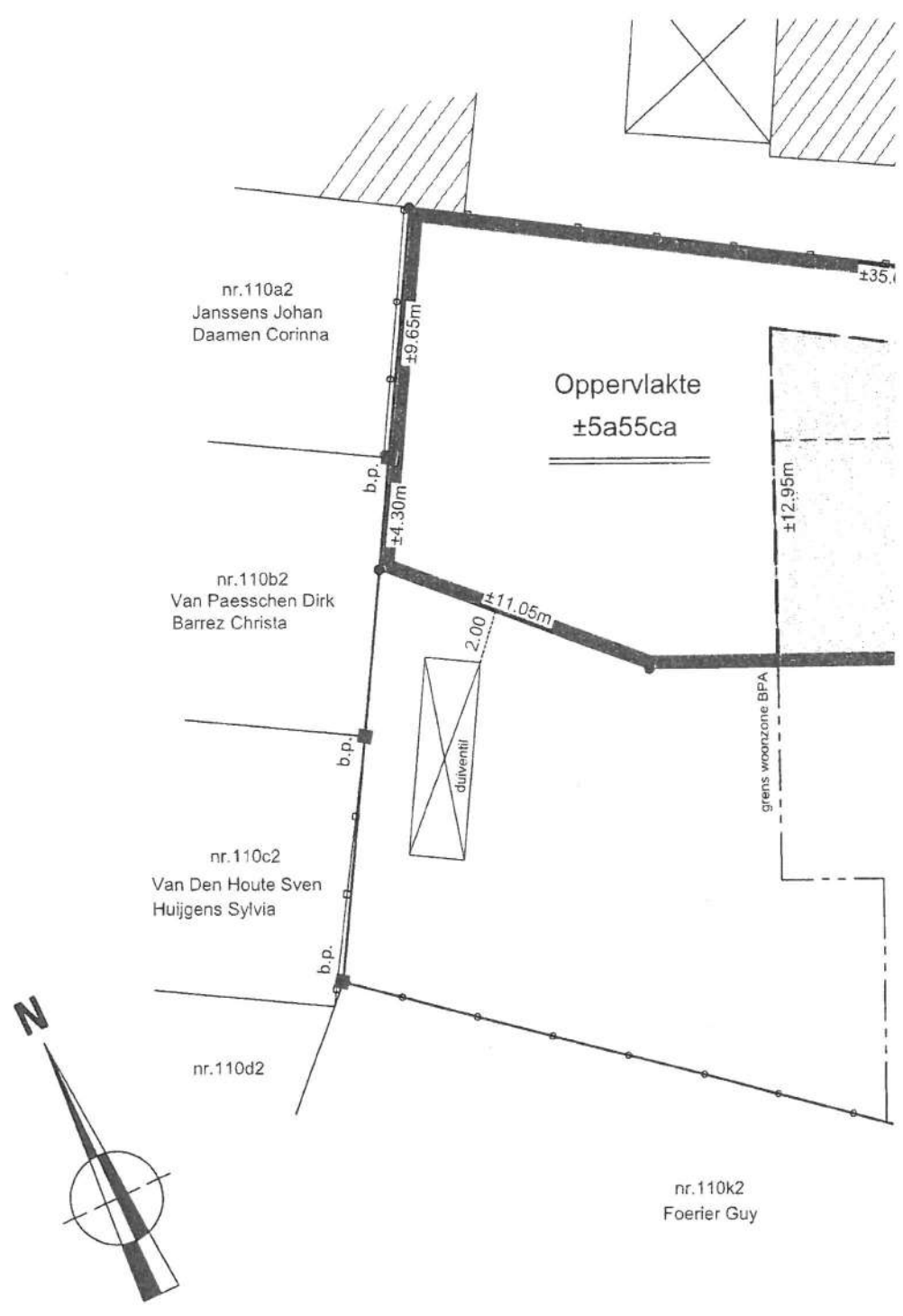




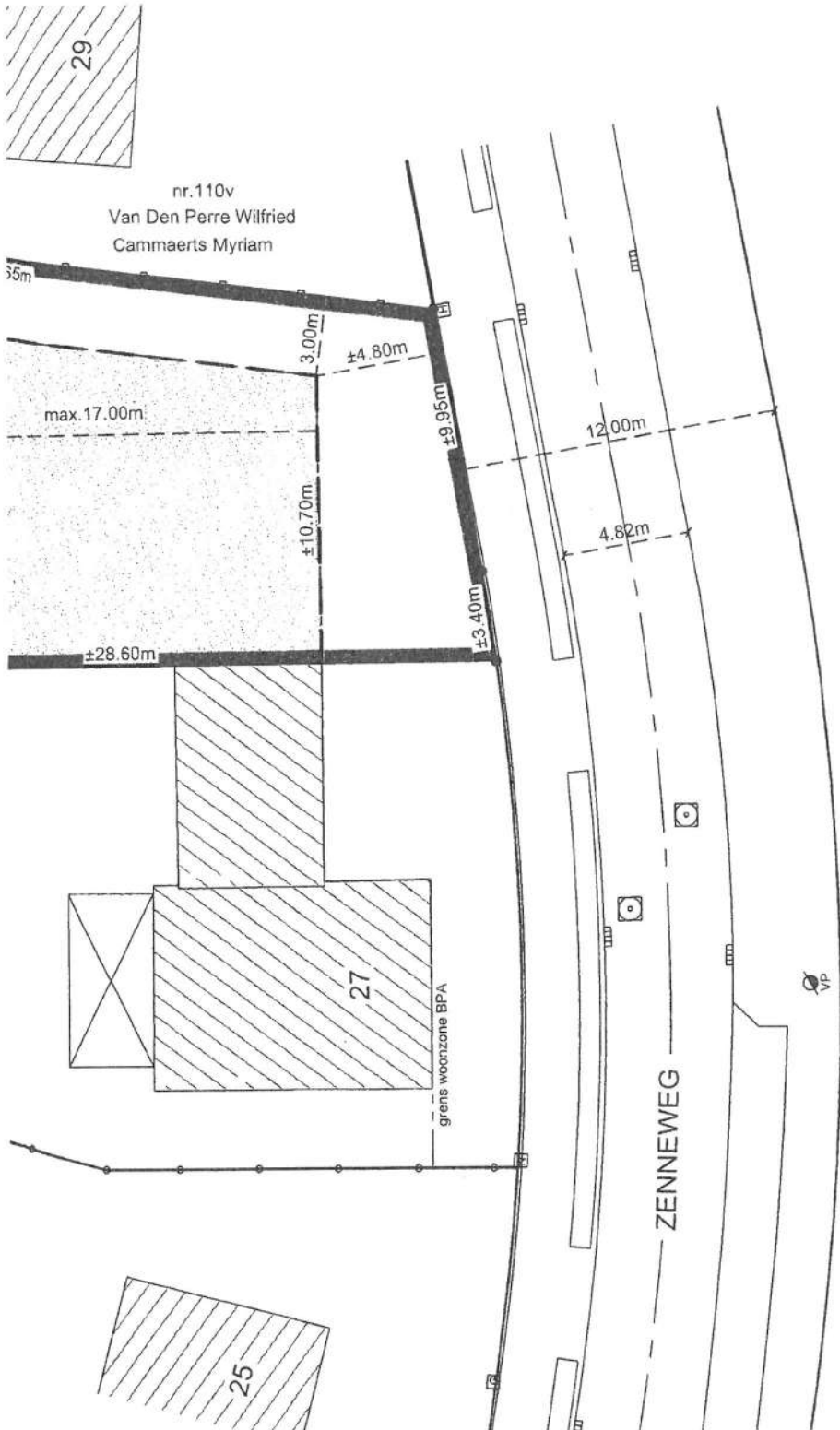
# verkavelingsontwerp



Gemeente Zemst  
5e Afdeling Eppegem  
Sectie C nr. 112d



Aanpak  
verkavelingsontwerp



# GROEP INFRABO

BURO VOOR BOUW & INFRASTRUCTUUR

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE ZEMST

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "Ep2 bis  
NEDERGEM"

9/4

VOORSCHRIFTEN

FAX 014/58.91.31

TEL. 014/58.50.05 (6 ln.) - 58.09.75

BELL TELEFONELAAN 2, 2260 WESTERLO

  
  
NY 

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE ZEMST

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "Ep2 bis NEDERGEM"

Herziening en uitbreiding van het bij K.B. van 9.5.1959 goedgekeurde  
B.P.A. nr.2 Nedergem

VOORSCHRIFTEN

1. Algemene bepalingen

Art. 1 - Rangorde

De voorschriften betreffende de verschillende gedeelten van dit plan hebben voorrang op de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen en het algemeen plan van aanleg.

Zij doen evenwel geen afbreuk aan de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut die het voorwerp uitmaken van bijzondere wetten.

De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan.

Bij eventuele niet-overeenstemming hebben voorrang :

1. de gekwoteerde grafische bepalingen
2. de strengste bepalingen

In al de stroken voorzien in het bijzonder plan zullen inrichtingen van openbaar nut mogen opgericht worden mits akkoord van het gemeentebestuur en diensten stedenbouw zonder rekening te houden met de inrichting van deze stroken, voor zover ze niet hinderend of storend zijn voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving en te verantwoorden zijn en indien ze de goede stedenbouwkundige aanleg in detail niet in het gedrang brengen.

Art. 2 - Schaal

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. De bestaande toestand van het plan is gebaseerd op de gegevens van de kadastrale plannen. De reële afmetingen zullen daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse, later vastgesteld worden.

Art. 3 - Bestaande gebouwen

Aan de bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van het bijzonder plan, zijn alleen veranderings- of verbeteringswerken toegelaten, voor zover deze werken de gebouwen doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan.

Art. 4 - Openbare wegen

- a. De stroken op dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- b. De verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.
- c. Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgesteld en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd worden overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld worden met een minimum vaste verharding tussen de boordstenen of watergreppels.
- d. Rooilijn Brusselsesteenweg  
Deze rooilijn, aangegeven door de Direktie der Wegen, Vlaams Brabant, wordt beschouwd als een lijn van Ruimtelijke Ordening. De stroken welke heden niet behoren tot de openbare weg worden in tegenspraak met art. 4.a. NIET ingelijfd noch onteigend door de gemeente.
- e. De assen van de nieuw aan te leggen wegen is mogen maximaal met 1 m worden verschoven ten opzichte van de aanduidingen op het plan, om rekening te houden met plaatselijke toestanden.

Bepalingen van toepassing op alle stroken

Tenzij de bijzondere bepalingen per strook en de grafische gegevens het uitdrukkelijk anders bepalen

Art. 5 - Kavelgrenzen - inplanting

Alle kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn van de weg getrokken worden, en in rechte lijn verlopen ten minste 20 m voorbij de voorgevelbouwlijn.

Op samenkomst van twee wegen kunnen, met het oog op de zichtbaarheid voor het verkeer, de achteruitbouwstroken vergroot worden ten opzichte van de aanpalende percelen, tenzij een ander voorstel op stedenbouwkundig vlak voldoening geeft.

Voor alleenstaande woningen en per eenheid van gekoppelde woningen zijn variaties in de bouwlijn mogelijk in een zone van de bouwlijn aangeduid op plan plus maximum 3 m achteruit.

De afmetingen houdend met de bestaande toestand en de verkavelingsmogelijkheden kunnen de minimum afmetingen der percelen licht gewijzigd en aangepast worden.

Art. 6 - Welstand van de gebouwen

De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van de konstrukties of van en groep konstrukties zullen volgens éénzelfde architecturale stijl worden ontworpen.

a. De bouwlijn, de hoogten en de profielen van de verschillende konstrukties welke één geheel vormen moeten dezelfde zijn, ofwel moeten de overgangen konstruktief en esthetisch verantwoord zijn;

b. Voor de buitenbekleding zullen de materialen in algemene regel de volgende zijn:  
Ruwe bakstenen, hardsteen, breukstenen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het éénvormig aspekt van de konstrukties of het algemeen karakter van de omgeving.

Alleenstaande konstrukties mogen in lichte getemperde tonen geschilderd worden.

c. De daken zullen belegd worden met pannen, natuurleien of kunstleien. Voor alleenstaande villa's gelegen minstens 10 m van de overige konstrukties, is dakstro toegelaten.

d. Toegangen tot de gebouwen mogen niet onder het maaiveld vallen, en mogen maximaal 50 cm boven het peil van de voorliggende straat uitkomen gemeten in de baanas. Langs de straatkant geen toegangen onder het straatpeil.

e. De definitief zichtbaar blijvende gevels van gebouwen moeten in dezelfde materialen en architectuur behandeld worden als de voorgevel of dakbedekking.

f. Uitsprongen op de rooilijn zoals garagepoorten, deuren, ramen en luiken van de gelijkvloerse of de kelderverdieping mogen niet boven het openbaar domein opendraaien.  
Waar de bouwlijn samenvalt met de rooilijn kan het College van Burgemeester en Schepenen, om redenen van veiligheid beslissen, om de garagepoorten op minstens 5 m achter de rooilijn (bouwlijn) te voorzien.

g. Uitbouw op de voorgevel is toegelaten:

a. indien de stoep minimum 3 m breed is.

b. over een diepte van maximaal 0,60 m.

c. minstens 2,50 m boven de stoep.

d. minstens 0,60 m van de zijdelingse perceelsgrenzen

Tussen het peil van de stoep en 2,50 m boven de stoep zijn uitspringende delen van maximaal 0,10 m toegelaten.

h. Luifels en zonnetenten:

Voor luifels en voor merkwaardige bouwkundige onderdelen mag het College van Burgemeester en Schepenen grotere uitsprongen toestaan op voorwaarde dat zij geen hinder of gevaar opleveren voor de weggebruikers.

Zonnetenten en hun steunstaven moeten minstens 2,10 m boven het peil van het voetpad worden aangebracht. Hun uitsprong mag niet meer dan 2 m bedragen en zij moeten minstens 0,50 m van de boordsteen van het voetpad verwijderd blijven, horizontaal gemeten.

## Art. 7 - Publiciteit

De reglementen op het aanplakken en maken van reclame die gesteld worden in het K.B. van 14.12.59 en in eventuele latere wijzigingen of vervangingen van dit K.B. door een ander, zijn van toepassing op alle wegen gelegen binnen de grenzen van dit BPA.

Voor wat betreft de Rijkswegen dient het advies ingewonnen van het "Direktie der Wegen Vlaams Brabant". De strengste voorwaarden van het K.B. zijn van toepassing, met voorrang aan de gemeentelijke verordeningen.

## Bepalingen van toepassing per strook

### Art. 8 - Stroken van hoofdgebouwen in gesloten bebouwing

#### A. Bestemming

Woningen, winkels, dienstverlenende of ambachtelijke bedrijven die geen overdreven hinder veroorzaken en niet storend zijn voor het rustig karakter van de omgeving.

#### B. Verkaveling

1. Kavels waarop aan weerszijden wordt tegengebouwd : minimumbreedte 7 m.
2. Kavels voor gebouwen die een bouwblok beëindigen : minimum 10 m. Voor hoekpercelen met achteruitbouwstrook minimum 7 m te vermeerderen met de opgelegde achteruitbouwstrook.

#### C. Inplanting

Voorgevel op de grafisch bepaalde bouwlijn. Voor kopgebouwen minstens 3 m van de zijdelingse perceelgrens tenzij anders aangeduid op het plan.

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij bebouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimum afstand van 3 m tot de perceelsgrens. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. De aldus ontstane ruimte wordt aanzien als zijdelingse bouwrijze strook.

#### D. Volumes

##### 1. Hoogte

Tussen voetpad en kroonlijst minimum 4,50 m en maximum 6,50 m (begane grond, garage of winkel + 1 verdieping). De hoogten zullen gelijk zijn per bouwblok. Hiervan kan worden afgeweken naargelang de bestaande toestand.

Kamers zijn toegelaten in de dakruimte; de dakversterkonstructie wordt op minimum 1,00 m uit de scheiding geplaatst.



## 2. Diepte

Tenzij anders is aangeduid op het plan : gelijkvloers minimum 8 m maximum 17 m. verdieping minimum 8 m maximum 12 m.

## 3. Daken

De daken zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50 graden afwaarts naar de buitenmuren van de konstrukties. Dakvlakvensters en dakkapellen op minstens 1 m van de scheiding zijn in deze vlakken toegelaten.

## 4. Materialen

Zie artikel 6.

Art. 9 - Stroken voor aanhorige gebouwen

Gebouwen die aanleunen tegen de achtergevels van de hoofdgebouwen.

## 1. Hoogte :

De bebouwing in deze strook mag niet hoger zijn dan 3 m gemeten vanaf het peil van de toegang tot onderkant druiplank van dit gebouw.

## 2. Dakvorm :

Plat dak is toegelaten voor zover het bijgebouw niet uitspringt ten opzichte van de zijgevel van de hoofdbouw vanaf de straat gezien, in de andere gevallen hellende daken verplicht.

## 3. Materialen :

Het oprichten van aanhorige gebouwen zonder hoofdbouw is verboden.

Art. 10 - Stroken voor hoofdgebouwen in half-open bebouwing (H.O.) en openbebouwing (O.B.)

## A. Bestemming

In beide stroken zijn volgende variaties mogelijk :

Uitsluitend voor éénsgezinswoningen met landelijk uitzicht in groepsverband van 2 hoogstens 3 woningen met 2 woonlagen of alleenstaande met maximum 2 woonlagen; als eventuele derde woonlaag zijn enkel kamers in het dak toegelaten. De dakvensterkonstrukties op minstens 1 m uit de scheiding.

Wanneer een bestaande verdeling van de percelen zulks noodzakelijk maakt kan per groepsverband een groter aantal woningen dan 3 worden toegelaten in zoverre dit groepsverband beantwoordt aan de half-open bebouwing. Winkelhuizen, dienstverlenende of ambachtelijke bedrijven welke geen overdreven hinder veroorzaken en niet storend zijn voor het rustig karakter van de omgeving, zijn toegelaten.

## B. Verkaveling

1. De minimale perceelbreedtes zijn :
  - a. voor gekoppelde en kopgebouwen van groepen : 10 m. (voor hoekpercelen met achteruitbouwstrook wordt de perceelbreedte vermeerderd met het verschil tussen de opgelegde breedte van de achteruitbouwstrook en 3 m.)
  - b. voor middenpercelen minstens 7 m.
  - c. voor alleenstaande gebouwen minstens 15 m. (voor hoekpercelen met achteruitbouwstrook vermeerderd met het verschil tussen de opgelegde achteruitbouwstrook en 3 m).
2. Diepte der percelen minimaal 30 m.

## C. Inplanting

1. Op de aangegeven bouwlijn. (zie ook art. 5. para. 3)
2. Dichtste punt - minstens 5 m en gemiddeld minimum 8 m van de achterste perceelsgrenzen
3. kopgebouwen en aanleunende bijgebouwen met bouwvrije zijstroken van minstens 3 m.

## D. Volume

1. Hoogte : tussen normaal grondpeil en kroonlijst :
  - a. gekoppelde of groepen : tussen voetpad tot kroonlijst : minimum 3,00 m en maximum 6,50 m.
  - b. alleenstaande : minimum 2,00 m maximum 6,50 m onder de kroonlijst.
2. Diepte :
 

tenzij anders aangeduid op plan

  - a. gekoppelde : gelijkvloers maximum 17 m, verdieping : minimum 8 m - maximum 12 m.
  - b. alleenstaande : maximum 17 m.
3. Daken :
  - a. De daken zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50 graden afwaarts naar de buitenmuren van de konstrukties, dakvlakvensters en dakkapellen op minimaal 1 m uit de scheiding zijn toegelaten.
  - b. Per eenheid dient het gabarit aan te sluiten op dat van het aanpalend gebouw of wordt voorzien in een esthetisch verantwoorde overgang.

## E. Materialen zie art. 6 (welstand van de gebouwen).

Art. 11

NIHIL

Art. 12 - Kleine huisnijverheid en garages

Bijgebouwen voor kleine huisnijverheid of garages voor zover ze de rust en hygiëne van de omgeving niet schaden, met uitsluiting van bedrijven met schadelijk, ongezond of hinderlijk karakter zoals groot brand- of ontploffingsgevaar, rook- en/of stofverspreiding, voortdurend lawaai, schadelijke en/of stankverspreidende uitwasemingen en onaangename geuren. Het oprichten van bijgebouwen zonder hoofdgebouwen is verboden.

## 1. Hoogte en inplanting :

- a. De gebouwen waarvan de hoogte van de muur naar de perceelsgrens toe zich beperkt tot 3,50 m mogen op, of tegen de perceelsgrens worden opgericht met een maximale hoogte voor het gebouw van 6,50 m.
- b. voor gebouwen met hogere zijdelingse muren een bouwvrije strook van 3 m met een maximale hoogte van 6,50 m voor het gebouw.

## 2. Materialen : zie art. 6 (welstand van de gebouwen)

## 3. Dakvorm

Voor gebouw met een maximale hoogte van 3,00 m is een plat dak toegelaten, op voorwaarde dat het gebouw niet vooruitspringt op de zijgevel van de hoofdbouw of niet zichtbaar is vanaf een straat. Voor de hogere gebouwen een niet platte dakvorm.

## 4. Parkings

Bij elk nijverheids- of handelsgebouw moet voldoende parkeergelegenheid voorzien worden voor personeel en cliënteel.

1/5 van de totale oppervlakte van het perceel moet met groen (beplanting, grasperk...) worden aangelegd.

Art. 13 - Stroken voor voortuinen

1. In deze stroken mogen enkel verhardingen, met een maximale oppervlakte van 4/5 van deze strook, voor toegangswegen en door de gemeente opgelegde parkings worden aangelegd. De rest van de oppervlakte dient beplant.

De hoogte van de beplantingen op de samenkomst van twee wegen mag 0,80 m niet overschrijden en dit over een lengte langs de wegen van minstens 20 m, teneinde de overzichtelijkheid te verzekeren voor het verkeer.

2. De afsluitingen moeten bestaan uit levende bagen van maximum 0,80 m hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m voor het gedeelte tussen de rooilijn en de voorgevel van het gebouw. Ingangspijlers zijn toegelaten.

3. Het peil van het maaiveld mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad), en niet hoger dan 0,30 m boven de stoep zowel voor voortuin als rond de woningen. Indien de voortuin een hoogteverschil heeft zal dit gebeuren met een zachte helling vanaf de rooilijn en vanaf minimaal 0,50 m van de zijgrenzen met een maximale hoogte van 0,30 m.

In gemeen overleg met de aanpaler kan een eventuele aanvulling gelijktijdig en egaal worden uitgevoerd binnen de aangegeven peilen.

#### Art. 14 - Strook voor tuinen

1. Zone voorbehouden voor beplantingen. Bevloeringen op beperkte oppervlakten zijn toegelaten alsmede kleine konstrukties die tot de normale sieruitrusting van een tuin behoren, voor zover ze op minstens 2,00 m van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met die van het hoofdgebouw.
2. Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. In gemeen overleg met de aanpaler kan een eventuele aanvulling gelijktijdig en egaal worden uitgevoerd binnen de aangegeven peilen. De steunmuren van terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveau's (taluds) dicht te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.
3. Wanneer het plan gegroepede konstrukties voorziet, zijn de scheidingsmuren welke niet hoger zijn dan 2,00 m en waarvan de diepte niet meer is dan 4,00 m toegelaten aan de achterkant van de konstrukties in het verlengde van de gemene muur van de gebouwen.
4. Behoudens een andere afsluiting uitdrukkelijk wordt toegestaan, zijn alleen toegelaten, levende hagen of beplanting in rij op 0,50 m van de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 2,00 m, mits wederzijds akkoord kunnen deze levende hagen op de perceelsgrens worden geplant. Metalen of betonnen palen van maximum 2,00 m hoogte, met eventueel een laag muurtje of een plaat in getemperde kleur van ten hoogste 0,40 m hoogte, in of tegen de perceelsgrens, met een niet kwetsende draad.  
Hoogstammige bomen, bomen met een hoogte van meer dan 2,00 m of deze hoogte bereiken, dienen op een afstand van 2,00 m van de perceelsgrenzen te worden geplant.
5. Tegen het hoofdgebouw is een garage of carport aanleunend tegen de vrijgebouwde afgewerkte zijgevel toegelaten onder volgende voorwaarden: inplanting minstens 5 m achter de rooilijn en minstens 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.  
Architectuur, materialen en dakvorm in harmonie met het hoofdgebouw, met uitsluiting van platte daken.
6. Afzonderlijke garages of carports met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> zijn toegelaten op minimum 21 m achter de voorgevelbouwlijn, minimaal 4 m achter de achtergevel en ingeplant op 2 m van de perceelsgrenzen, voor percelen met een minimale diepte van 40 m. Mits akkoord van beide aanpalende eigenaars kunnen deze garages gekoppeld worden op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen op één lijn gelegen minstens 21 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakvorm : plat dak is toegelaten voor zover het bijgebouw niet uitspringt ten opzichte van de zijgevel van de hoofdbouw vanaf de straat gezien, in de andere gevallen hellende daken verplicht.

- 7. Voor wat betreft de tuinhuisjes is de toegelaten oppervlakte maximum 9 m<sup>2</sup> in te planten op minimum 3 m achter de hoofdbouw en minimaal 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Mits wederzijds akkoord mogen zij gekoppeld worden op min. 22 m achter de voorgevelbouwlijn.
- 8. Siervijvers, tennisvelden, duiëntillen, zwembaden en andere konstrukties zijn onderworpen aan een bouwvergunning waarbij zal onderzocht worden of deze konstrukties de goede aanleg en rust van de omgeving niet schaden.

Art. 15 - Zone voor openbaar nut

NIHIL

Art. 16 - Gebied voor groene recreatie

1. Bestemming

Aanleg van sport- en speelterreinen met inbegrip van de accomodaties in verband met de sportactiviteiten.

2. Bebouwing

Konstrukties en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming van de plaatsen en met een maximumoppervlakte van 1/10 van de totale oppervlakte van betrokken zone.

3. Hoogte van de gebouwen

Maximaal 1 bouwlaag is toegelaten.

4. Welstand van de gebouwen

Gevelmaterialen : alle gevels uit te voeren met esthetisch verantwoorde materialen.

5. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde en niet voor sportterreinen of parkeerruimte aangewende gedeelte van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Art. 17 - Begraafplaats

In deze zone zijn slechts de normale uitbatingsgebouwen toegelaten.

Art. 18 - Strook voor garages

Deze strook is voorbestemd voor garages en/of bergplaatsen.

Art. 19 - Geklasseerd gebied

In het op het plan afgelijnde gebied gelden de bepalingen van het klasseringsbesluit van 13 januari 1976.

Inzonderheid is verboden :

- nieuwe konstrukties op te richten voor zover hierop, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van Monumenten en Landschappen geen uitzondering wordt bekomen
- bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht ervan te wijzigen (sierbepleistering voor de geklasseerde pastorij is toegelaten)
- bestaande bomen te vellen of meer dan normaal te snoeien en struikgewas te verwijderen.
- de natuurlijke configuratie van het terrein te wijzigen door allerhande werken of ingrepen.

Art. 20 Bufferzone

De strook wordt zodanig ingericht dat een buffer wordt gevormd tussen de begraafplaats en de aangrenzende gebieden.  
De inrichting zal in hoofdzaak bestaan uit streekeigen beplanting.

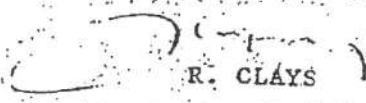
Art. 21 Zone voor gemengd grondbeleid


Deze zone is bestemd voor verkaveling door de gemeente eventueel in samenwerking met privé-eigenaars.

Art. 22

Indien het perceel, sektie C nr. 89f voor één woonhuis met bijgebouw in stand gehouden wordt, mogen de bestaande bijgebouwen behouden blijven. Deze dienen de bestemming van bijgebouw te behouden.

Opgemaakt te Westerlo, 15 januari 1991  
Aangepast te Westerlo, 3 december 1991  
Aangepast te westerlo, 18 september 1992  
Vr. Groep Infrabo N.V.

  
R. CLAYS

  
ir. arch. R. GEERTS

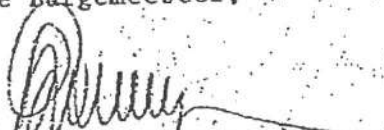
Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Zemst in zijn zitting van : 29 OKT. 1992

Op Bevel :  
De Sekretaris,

  
L. VAN RELEGHEM



De Burgemeester,

  
E. MERCKX

Het College van Burgemeester en Schepenen van Zemst bevestigt dat onderhavige stedenbouwkundige voorschriften behorend bij het B.P.A. "Nedergem" Ep2 ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werden neergelegd van 1.12 tot 31.12.1992.

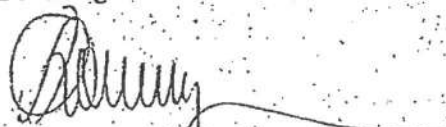
vanwege het College

De Sekretaris,

  
L. VAN RELEGHEM

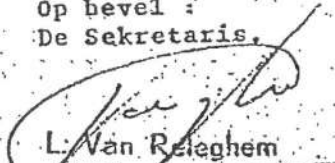


De Burgemeester,

  
E. MERCKX

Gezien en definitief goedgekeurd en aangenomen door de Gemeenteraad van Zemst in zijn zitting van : 23.06.1994

Op bevel :  
De Sekretaris,

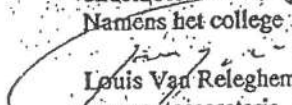
  
L. Van Releghem




De Burgemeester,

  
L. VAN ROOST

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel: 26.04.1994  
Namens het college

  
Louis Van Releghem  
gemeentesecretaris



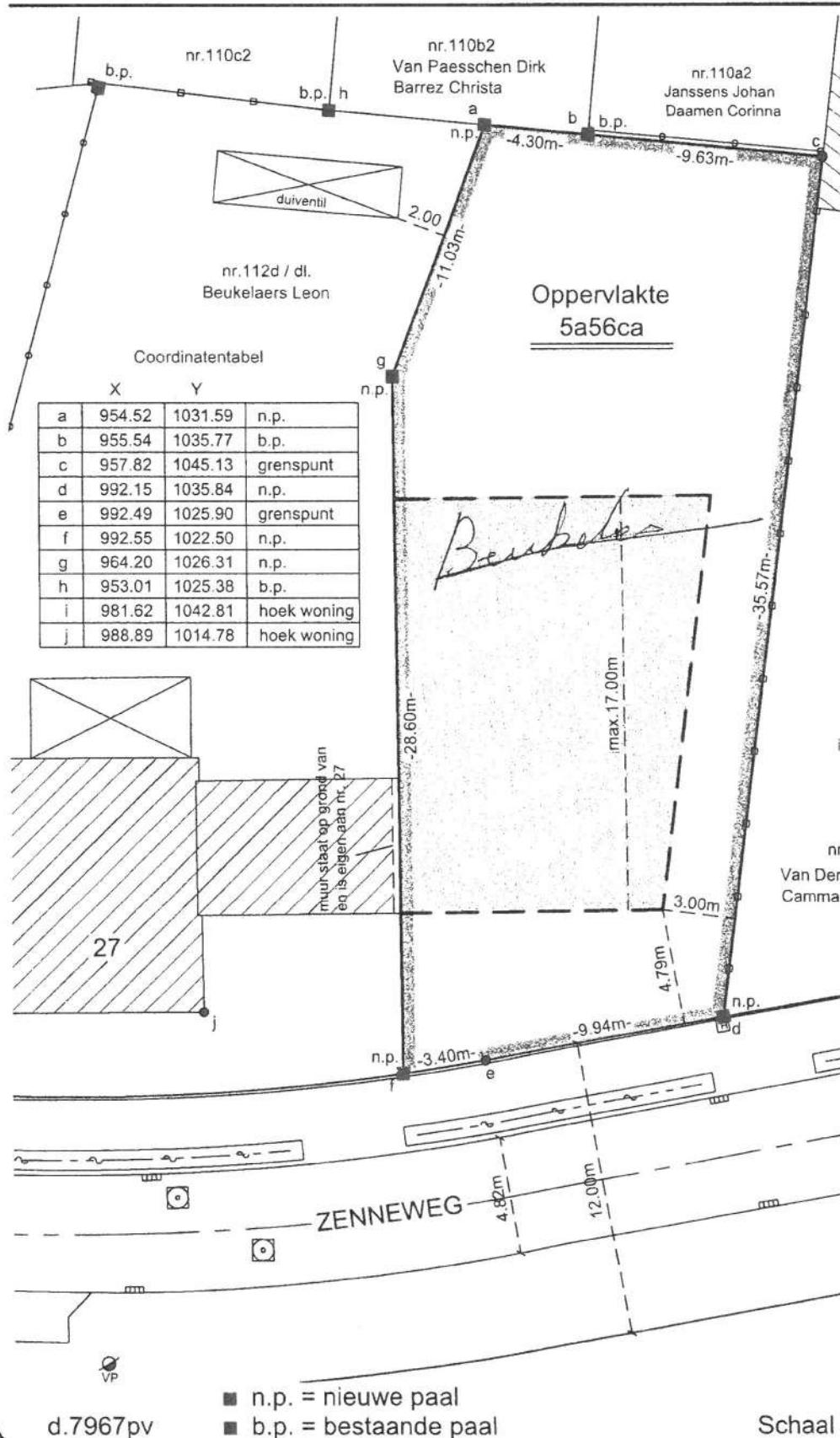
  
Louis Van Roost,  
burgemeester.

# Gemeente Zemst

## 5e Afdeling Eppegem

### Sectie C

### nr.112d deel





# PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

Op vijftieng oktober tweeduizend en elf,

Is ondergetekende, Maarten Van Eyken, Landmeter - Expert, ingeschreven op het tableau van de landmeters - experten onder het nr. LAN040313 en wettig beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, optredende voor de bvba BURO VAN EYKEN waarvan kantoren gelegen aan de Brusselsesteenweg 180 te Zemst,

overgegaan tot het opmeten van een perceel bouwgrond, gelegen aan de Zenneweg te :

Zemst - EPPEGEM

Ten kadaster gekend onder :

ZEMST - 5e Afdeling Sectie C nr. 112d deel

met aanpalers zoals op bijgaand plan aangegeven.

Oppervlakte na meting : 5a56ca

Hetzij : vijfhonderdzesenvijftig vierkante meter

Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met referentie gemeente Zemst VK/28/2010.

Het perceel is gekend als lot 1 in deze verkaveling.

Hij is eveneens overgegaan tot het plaatsen van nieuwe paalstenen in de punten gemarkeerd met "n.p."

Ten bewijze waarvan hij, onder dagtekening als in hoofding, huidig proces-verbaal heeft opgesteld en ondertekend, ten zijne huize, om te dienen als naar recht.

De Landmeter - Expert

Maarten VAN EYKEN

d.7967pv

**BURO VAN EYKEN**  
LANDMETEN|EXPERTISES|VASTGOED

Brusselsesteenweg 180 | 1980 ZEMST

T: 015 61 09 69 | F: 015 61 03 04

E: info@vaneyken.be | W: www.vaneyken.be

110v  
Perre Wilfried  
ts Myriam

1/250

VOOR EENSLUITEND AFSCRIFT



*[Handwritten signature]*