

WIJZIGENDE BASISAKTE VAN HET GEBOUW
"RESIDENTIE HOF TEN YSER"
te 8620 Nieuwpoort, Ieperstraat 8-10 -
Koningin Elisabethlaan 1-3A

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG.

Op negenentwintig oktober.

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Bruno Van Damme", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, houder van de minuut, met tussenkomst van Meester **Jo VILEYN**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Jo Vileyn & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A.

ZIJN VERSCHENEN:

A. 1) De heer **VAN LANDTSCHOOTE Frank Idesbald Charles**, geboren te Nieuwpoort op 11 maart 1960 (rijksregisternummer 60.03.11-251.21), echtgenoot van mevrouw DUBOIS Christel Marie Felix, geboren te Genk op 10 december 1963, wonende te 8301 Knokke-Heist (Heist-aan-Zee), Jonckheerestraat 3.

Gehuwd te Genk op 19 juni 1987 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract, zonder enige akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande zijn huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

2) Mevrouw **VAN LANDTSCHOOTE Veerle Honorine**, geboren te Nieuwpoort op 19 maart 1961 (rijksregisternummer 61.03.19-150.97), echtgenote van de heer DE LEEUW Daniel Margareta, geboren te Soest (Bondsrepubliek Duitsland) op 13 april 1961, wonende te 8434 Middelkerke (Lombardsijde), Bamburgstraat 64.

Gehuwd te Middelkerke op 14 juni 2008 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract, zonder enige akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande haar huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

3) Mevrouw **VAN LANDTSCHOOTE Carine Angèle Lucie**, geboren te Nieuwpoort op 24 mei 1961 (rijksregisternummer 61.05.24-256.49), echtgescheiden, wonende te 8620 Nieuwpoort, Edmond Kamplaan 4.

4) Mevrouw **VANLANDTSCHOOTE Brigitte Lucia Cornelis**, geboren te Oostende op 5 maart 1963 (rijksregisternummer 63.03.05-314.07), echtgenote van de heer VANTIEGHEM Piet Maria Remi, geboren te Oudenaarde op 19 juli 1957, wonende te 9052 Gent (Zwijnaarde), Heerweg-Zuid 255.

Gehuwd te zijn te Gent op 12 mei 1987 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract, zonder enige akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande haar huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

5) De heer **VAN LANDTSCHOOTE Mark Maria Ides Lode**, geboren te Nieuwpoort op 14 november 1963 (rijksregisternummer 63.11.14-211.90), echtgenoot van mevrouw CAEYZEELE An Julia, geboren te Poperinge op 31 augustus 1965, wonende te 8620 Nieuwpoort (Ramskapelle), Ramskapellestraat 12.

Gehuwd te Lo-Reninge op 26 september 1986 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract, welke huwelijksvoorwaarden nadien gewijzigd werden zonder vereffening van het bestaand huwelijksvermogensstelsel ingevolge akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 25 juli 2006 en sedertdien ongewijzigd bleven.

6) Mevrouw **VAN LANDTSCHOOTE Regine Desirée Juliana Lucia**, geboren te Oostende op 26 december 1966 (rijksregisternummer 66.12.26-192.13), echtgenote van de heer DE WULF Dirk Philippe Marcel, geboren te Gent op 19 januari 1964, wonende te 9850 Deinze, Donkerstraat 2.

Gehuwd te Nevele op 1 september 1995 onder het beheer van het wettelijk stelsel ingevolge hun huwelijkscontract verleden voor notaris Bernard Cruyt te Gent op 23 augustus 1995, zonder enige akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande haar huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

Samen hierna genoemd "DE GRONDEIGENAAR" of "DE OPSTALGEVER".

B. "**EKATOV**", naamloze vennootschap, met zetel te 8790 Waregem, Vredestraat 53, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk onder ondernemingsnummer 0843.511.505, met BTW-nummer BE0843.511.505.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 1 februari 2012, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 2012, onder nummer 12042286, waarvan de statuten reeds verschillende malen werden gewijzigd en voor het laatst ingevolge de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 29 oktober 2020, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 november 2020, onder nummer 20353673, en waarvan de zetel verplaatst werd naar het huidige adres bij beslissing van het college

van bestuurders van 12 juni 2017, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad 10 augustus 2017, onder nummer 17116925.

Hierna genoemd "DE PROMOTOR-BOUWHEER" of "DE OPSTALHOUDER".

De verschijners sub A en B worden samen hierna ook genoemd "DE VERSCHIJNERS".

De verschijners sub A en B zijn hier vertegenwoordigd door de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Berglaan 24 (identiteitskaart nummer 592-0224776-11, geldig van 29 november 2014 tot 29 november 2024, rijksregisternummer 93.08.06-455.16), medewerker van notaris Bruno Van Damme, handelend ingevolge de volmacht opgenomen in de basisakte verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Veurne op 20 juli 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2021-07120.

Welke verschijners, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, mij, notaris, hebben uiteengezet wat volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. De verschijners sub A, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaren eigenaars te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

1. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 10, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 11G P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van achttien are (18a00ca).

2. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 12, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 13F P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vierendertig centiaren (01a34ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De hiervoor beschreven onroerende goederen behoorden oorspronkelijk toe aan de heer Van Landtschoote Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claeys Lucia als volgt:

a) het hiervoor beschreven onroerend goed sub 1 behoorde toe aan de huwgemeenschap Van Landtschoote-Claeys voor een oppervlakte van vier are eenendertig centiare, als volgt:

- de helft om het aangekocht te hebben van de heer Dupont Jacques en anderen ingevolge het proces-verbaal van openbare verkoping gesloten door notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op 9 februari 1928, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 29 februari 1928, boek 2234 nummer 31;

- de wederhelft om het aangekocht te hebben van hun mede-eigenaar, de heer Van Landtschoote Ludovicus, ingevolge het proces-verbaal van toewijs geslote door notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 23 april 1952, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 19 mei 1952, boek 3467, nummer 4.

Het overige van het hiervoor beschreven onroerend goed behoorde toe aan de heer Van Landtschoote Carolus, voornoemd, als volgt:

- de onverdeelde helft om hem onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van zijn mede-erfgenamen de heer Van Landtschoote Desideer en anderen ingevolge akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op 31 januari 1927, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 16 februari 1927, boek 2159 nummer 8;

- de onverdeelde wederhelft om hem aangekocht te hebben van zijn mede-eigenaar de heer Van Landtschoote Ludovicus ingevolge het proces-verbaal van toewijs gesloten door notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 23 april 1952, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 19 mei 1952, boek 3467, nummer 4.

De heer Van Landtschoote Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claeys Lucia, beiden voornoemd, waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract. Ingevolge akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op 12 oktober 1933 deden de echtgenoten Van Landtschoote-Claeys, beiden voornoemd, gifte in het voordeel van de langstlevende van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik van de nalatenschap.

De heer Van Landtschoote Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claeys Lucia, beiden voornoemd, zijn testamentloos overleden te Oostende respectievelijk Nieuwpoort op 4 februari 1971 respectievelijk 14 augustus 1968. Ingevolge het openvallen van hun nalatenschappen is het hiervoor beschreven onroerend goed toegefallen aan hun enige wettige erfgenamen hun acht kinderen, te weten de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Desideer, 2) de heer Octaaf, 3) mevrouw Regina, 4) de heer Georges, 5) de heer Lodewijk, 6) de heer Valentin, 7) de heer Robert, en 8) de heer Roger,

die de geheelheid van hun nalatenschappen, elk voor een gelijk deel.

Ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 30 december 1971, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 8 februari 1972 boek 5221 nummer 9, hebben de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Georges, 2) de heer Lodewijk, 3) de heer Valentin, 4) de heer Robert, en 5) de heer Roger, allen voornoemd, vijf/achtsten in onverdeelde volle eigendom in het hiervoor beschreven onroerend goed afgestaan aan de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Desideer, 2) de heer Octaaf, en 3) mevrouw Regina, allen voornoemd.

b) het hiervoor beschreven onroerend goed sub 2 behoorde toe aan de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Desideer, 2) de heer Octaaf, en 3) mevrouw Regina, allen voornoemd, om het te hebben aangekocht van mevrouw Jeanne Carnewal ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 10 juli 1961, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 24 juli 1961, boek 4150, nummer 1.

De heer Van Landtschoote Desideer, voornoemd, is overleden te Oostende op 1 mei 1999 nalatende als enige erfgenaam blijkens testament zijn overlevende echtgenote mevrouw Jeanine Van Glabeke, aangesteld als zijn enige en algemene legataris.

Ingevolge akte verleden voor notaris Paul Verhaeghe te Veurne, met tussenkomst van notaris Bernard Muylle te Middelkerke, op 15 juli 2003, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 13 augustus 2003, onder formaliteitsnummer 66-T-13/08/2003-5959, werden de gerechtigden van mevrouw Van Glabeke Jeanine, voornoemd, ten titel van dading afgestaan aan de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Octaaf, en 2) mevrouw Regina, beiden voornoemd.

De heer Van Landtschoote Octaaf, voornoemd, is overleden te Nieuwpoort op 7 juli 2004 nalatende ingevolge zijn eigenhandig testament als enige en algemene legataris mevrouw Van Landtschoote Regina, voornoemd. Ingevolge het overlijden van de heer Van Landtschoote Octaaf, voornoemd, bezat mevrouw Van Landtschoote Regina, voornoemd, de hiervoor beschreven onroerende goederen voor de geheelheid in volle eigendom.

Ingevolge akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 11 augustus 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 17 augustus 2016, onder formaliteitsnummer 66-T-17/08/2016-06125, heeft mevrouw Van Landtschoote Regina, voornoemd, de hiervoor beschreven onroerende goederen onder voorbehoud van het

vruchtgebruik voor de geheelheid in blote eigendom geschonken aan de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Johan, echtgenoot van mevrouw De Meester Vera, te Zottegem, ten belope van dertien procent (13%), 2) de heer Frank, ten belope van vijftien procent (15%), 3) mevrouw Veerle, ten belope van achttien procent (18%), 4) mevrouw Carine, ten belope van dertien procent (13%), 5) mevrouw Brigitte, ten belope van dertien procent (13%), 6) de heer Mark, ten belope van vijftien procent (15%), en 7) mevrouw Regine, ten belope van dertien procent (13%).

Mevrouw Van Landtschoote Regina, voornoemd, is overleden te Middelkerke op 18 februari 2017 waardoor het vruchtgebruik op de hiervoor beschreven onroerende goederen is uitgedoofd en aangewassen bij de respectievelijke aandelen in blote eigendom van de consoorten Van Landtschoote, allen voornoemd.

Ingevolge akte afstand-deling verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 17 juli 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 20 juli 2017, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2017-05780, heeft de heer Van Landtschoote Johan, voornoemd, zijn onverdeelde aandelen in volle eigendom in de hiervoor beschreven onroerende goederen, hetzij in totaal dertien procent (13%), afgestaan aan 1) de heer Van Landtschoote Frank, ten belope van vier procent (4%), 2) de heer Van Landtschoote Mark, ten belope van vier procent (4%), en 3) mevrouw Van Landtschoote Regine, ten belope van vijf procent (5%), allen voornoemd.

Derhalve behoren de hiervoor beschreven onroerende goederen als volgt toe aan:

- de heer Van Landtschoote Frank, voornoemd, ten belope van negentien procent (19%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Van Landtschoote Veerle, voornoemd, ten belope van achttien procent (18%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Van Landtschoote Carine, voornoemd, ten belope van dertien procent (13%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Vanlandtschoote Brigitte, voornoemd, ten belope van dertien procent (13%) in onverdeelde volle eigendom;

- de heer Van Landtschoote Mark, voornoemd, ten belope van negentien procent (19%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Van Landtschoote Regine, voornoemd, ten belope van achttien procent (18%) in onverdeelde volle eigendom.

Ingevolge de basisakte verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Veurne op 20 juli 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2021-07120, hebben 1) de heer Van Landtschoote Frank, 2) mevrouw Van Landtschoote Veerle, 3) mevrouw Van Landtschoote Carine, 4) mevrouw Van Landtschoote Brigitte, 5) de heer Van Landtschoote Mark, en 6) mevrouw Van Landtschoote Regine, allen voornoemd, verklaard afstand te doen van het recht van natrekking, dat hen toekomt ingevolge artikel 3.55. en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de naamloze vennootschap Ekatov, voornoemd, die verklaard heeft te aanvaarden, en heeft uitdrukkelijk aan de naamloze vennootschap Ekatov een recht verleend om de bestaande constructies af te breken, alsmede een integraal recht van opstal voor alle volumes die zullen worden opgetrokken op de hiervoor beschreven onroerende goederen.

B. Door de promotor-bouwheer, de naamloze vennootschap "Ekatov", voornoemd, werd op 18 oktober 2021 aanvang genomen met de afbraak van de constructies die zich bevinden op de grondschotel van het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser".

Voormelde percelen grond werden samengevoegd tot 1 perceel, met een oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca), waaraan nummer B 994 A P0000 als gereserveerde perceelsidentificatie werd toegekend.

In de hiervoor vermelde basisakte werd opgenomen dat de residentie "Hof ten Yser" zal bestaan uit 1 handelsruimte, 42 appartementen en 48 autostaanplaatsen (waarvan 13 garageboxen).

C. De verschijnster sub B, de naamloze vennootschap "Ekatov", verklaart, zoals i) reeds beknopt beschreven in de hiervoor vermelde basisakte verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli 2021, en ii) verder beschreven onder titel "*II. WIJZIGING VAN DE BASISAKTE*", dat er wijzigingen zullen worden aangebracht in de uitvoering van de bouwwerken, en waarvoor op datum van 2 juni 2021 een (wijzigende) vergunningsaanvraag werd ingediend.

Voorafgaand aan deze akte werden nog geen privatieven in de nieuw op te richten residentie "Hof ten Yser" vervreemd.

II. WIJZIGING VAN DE BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners mij, notaris, verzocht om over te gaan tot het authentiek vastleggen van de volgende wijzigingen aan de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw:

1. Oppervlaktewijziging en/of beperkte herindeling Residentie Hof ten Yser

De promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart dat er, mede omwille van de lasten en voorwaarden vervat in de initieel afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de dato 23 maart 2021, wijzigingen werden aangebracht in de uitvoering van de bouwwerken aan voormeld appartementsgebouw "Residentie Hof ten Yser".

De promotor-bouwheer verwijst dienaangaande naar de hierna vermelde bepalingen, die opgenomen werden in de hiervoor vermelde statuten van de Residentie Hof ten Yser, verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli 2021:

"(...) 3. Eventuele wijziging van de plannen, materialen en statuten

3.1. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt.

De naamloze vennootschap Ekator draagt de kosten voor deze wijziging(en).

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de

betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de promotor-bouwheer, zijnde de naamloze vennootschap *Ekatov*, alsook aan de volgende lasthebbers, met de bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden en met mogelijkheid tot indeplaatsstelling:

- de heer *Vanfleteren Kristof*, geboren te Kortrijk op 26 januari 1980, wonende te 8500 Kortrijk, *Bad Godesberglaan 32*;

- de heer *Demuyndck Davy*, geboren te Kortrijk op 10 februari 1980, wonende te 8570 Anzegem, *Lange Winterstraat 35*;

- mevrouw *Dekeukeleire Hanne*, geboren te Kortrijk op 21 maart 1986, wonende te 8790 Waregem, *Verhelststraat 15*;

- de heer *Pacco Matthieu*, geboren te Veurne op 7 juli 1988, wonende te 8670 Koksijde, *Albert Nazylaan 10a*;

- de heer *Vantornout Wouter*, geboren te Torhout op 28 mei 1993, wonende te 8500 Kortrijk, *Burgemeester Gillonlaan 10*;

- de heer *Himpe Henri*, geboren te Kortrijk op 6 november 1990, wonende te 8790 Waregem, *Leeuwkestraat 7.12*;

- de heer *Vandercruysse Thomas*, geboren te Ieper op 15 oktober 1988, wonende te 8730 Beernem, *Sint-Andreaslaan 70*;

- mevrouw *Swennen Brigitte*, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (*Loppem*), *Begonialaan 72*;

- mevrouw *Beeuwsaert Véronique*, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, *Ieperse Steenweg 106*;

- mevrouw *Maes Ingeborg*, geboren te Temse op 5 november 1969, wonende te 8620 Nieuwpoort, *Roel D'Haesestraat 2/0104*;

- mevrouw *Nouwynck Ellemieke*, geboren te Halle op 26 december 1990, wonende te 8670 Koksijde (*Oostduinkerke*), *Kinderlaan 45*;

- mevrouw *Sanders Brenda*, geboren te Oostende op 30 juli 1970, wonende te 8400 Oostende, *Stuurboordstraat 6*;

- de heer *Raes Thomas*, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, *Berglaan 24*;

- de heer *Moureau Gauthier*, geboren te Jette op 1 april 1992, wonende te 8670 Koksijde (*Oostduinkerke*), *Dorpsstraat 54/0201*;

- alle medewerkers van het notariskantoor *Bruno Van Damme* te Nieuwpoort of van diens rechtsopvolgers,

om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgaat.

3.2. De maten op de plannen aangeduid, zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Dit zal nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract.

De promotor-bouwheer heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

Zolang het gebouw niet is afgewerkt mag de promotor-bouwheer steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

De kopers machtigen de zelfde partijen om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavels op het gelijkvloers te wijzigen mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, en alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom (bevoegdheden van de algemene vergadering). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaren.

De promotor-bouwheer die de oorspronkelijke statuten heeft ondertekend draagt de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de opstalhouder om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgaat.

3.3. Het is de promotor-bouwheer aldus steeds toegelaten, voor zover de betrokken privatieven haar nog in eigendom toebehoren en zonder verplichting aan iemand de toelating desbetreffende te moeten vragen, de hierboven ontlede plannen te wijzigen om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst en door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de mede-eigenaars zijn ingegeven;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;

- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;

- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren, mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen;

- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende verdiepingen, tot één eigendom te verenigen;

- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau;

- een privaatief geheel of ten dele toe te wijzen aan een andere fase;

- op heden geplande autostaanplaatsen of garageboxen niet te construeren;

- bijkomende autostaanplaatsen of garageboxen te creëren;

- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;

- bijkomend afvoerkokers of leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privaatieve ruimten;

- na wijzigingen te hebben uitgevoerd terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

De hiervoor vermelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag

van één van de mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Al deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere private kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

In de mate de promotor-bouwheer zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen. (...)”

Voor zoveel als nodig verklaart de promotor-bouwheer te verwijzen naar de bepalingen die hieromtrent werden opgenomen onder artikel 2.1 van Titel IV, Hoofdstuk I in de hiervoor vermelde statuten van de “Residentie Hof ten Yser”, verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli 2021:

“(...) De promotor-bouwheer verduidelijkt dat de lopende vergunningsaanvraag tot wijziging van de hiervoor beschreven omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geen invloed heeft op i) het aantal private in het nieuw op te richten appartementsgebouw, en ii) de oppervlakte van de private, behoudens voor wat betreft de oppervlakte van de appartementen genummerd A-00.03, A-00.06, A-01.07, A-03.06, en B-00.01. (...)”

Thans verklaart de promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, dat i) wijzigingen werden aangebracht in de uitvoering van de bouwwerken aan voormeld appartementsgebouw Residentie Hof ten Yser, ii) ingevolge deze wijzigingen onder andere beslist werd tot een gedeeltelijke oppervlaktewijziging van de appartementen genummerd A-00.02, A-00.03, A-00.06, A-01.07, A-03.06, en B-00.01, iii) de bovenste bouwlagen van het kopgebouw, gelegen op de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai, wijzigen, iv) de grootte van de terrassen en de gevelopeningen aan de binnenzijde van de private (met inbegrip van de voorgevels) wijzigen, v) de appartementen genummerd B-01.01 en B-02.01 uitgevoerd worden zonder terrassen die uitgeven op de binnentuin, en vi) de teller van de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan alle appartementen wijzigt.

De partijen verwijzen hiervoor naar de plannen opgemaakt door i) de besloten vennootschap AlAR, kantoor houdende te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 bus 00.01, op 21 mei 2021, en ii) de heer Timo Lootens, in naam en voor rekening van de besloten vennootschap Studiebureau Verhaeghe & Partners, met zetel te 8210 Zedelgem, Autobaan 5 bus 0102, op 30 juni 2021, waarop de nieuwe toestand afgebeeld staat.

De voormelde plannen de dato 30 juni 2021 zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 38016-10308, en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Voor de hiervoor beschreven wijzigingen, waaronder de gedeeltelijke oppervlaktewijziging van de appartementen genummerd A-00.02, A-00.03, A-00.06, A-01.07, A-03.06, en B-00.01, werd een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 28 september 2021, die, volgens verklaring van de promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, sedert 11 oktober 2021 aangeplakt werd. De verschijners verklaren de vergunningsaanvraag te hebben ingediend, kennis te hebben van de datum waarop de (wijzigende) omgevingsvergunning werd afgeleverd, doch op heden nog geen uitsluitel te hebben omtrent het al dan niet definitief karakter van voormelde (wijzigende) omgevingsvergunning. Gelet op het voorgaande verklaren de verschijners zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor te behouden om onderhavige wijzigingen, conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften, uit te voeren van zodra daartoe een omgevingsvergunning bekomen wordt die definitief uitvoerbaar is (lees: een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachttermijn is verstreken).

De promotor-bouwheer verwijst dienaangaande naar de motivering vervat in de wijzigende vergunningaanvraag, opgemaakt door de besloten vennootschap AlAR, kantoor houdende te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 bus 00.01, op 7 mei 2021 (analytisch uittreksel):

" (...) 3.5 MOTIVATIE - ONTWERPCRITERIA

De goedgekeurde vergunning voorzag het kopgebouw van 3 bouwlagen en een vierde bouwlaag in een mansarde dak met kopgevel tov de rooilijn. Het gebouw werd uitgewerkt met een beige genuanceerd gevelmetselwerk en zwarte dakbedekking met grote dakkappen.

De vergunning legt het voorzien van een zichtscherp om om inkijk te vermijden naar het naastliggende perceel

1° afd., sectie B nr. 0003k. Met het oog op een mogelijke ontwikkeling van dit naastliggende perceel volgens het recente RUP wordt voorliggende wijziging van het volume aangevraagd.

Het nieuwe kopgebouw bestaat uit 3 bouwlagen en een penthouseverdieping met een plat dak. De gevel van de onderste niveaus wordt gerealiseerd in beige genuanceerd gevelmetselwerk, zoals dit ook in de reeds goedgekeurde vergunning was. Het penthouseniveau krijgt een gevelbekleding in brons plaatmateriaal Deze bronzen gevelbekleding wordt doorgetrokken naar het penthouseniveau van de gevel ernaast.

Het terras op niveau +2 wordt afgescheiden door een volle wand aan de zijde van de buur en op niveau +3 wordt het terras voorzien van een groenscherm.

Aan de gevels die uitkijken over de binnentuin werden de afmetingen van de terrassen aangepast zodoende meer eenheid te creëren en het evenwicht tussen licht en schaduw interessanter te maken. Als gevolg hiervan werden ook de raamopeningen die uitkomen op deze terrassen aangepast. De iets beperktere terrassen zorgen voor extra lichtinval op de onderliggende niveaus. Aan de voorgevels werd de detaillering van de verschillende gevels beter op elkaar afgestemd. De gevelbanden die gevormd worden door een variantie in metselwerkverband lopen zo veel mogelijk door. Op die manier vormen de verschillende gevels samen een geheel maar blijft de verticale geleiding in het gebouw aanwezig. Om dit te verwezenlijken werden de ramen hoger gemaakt. In de Ieperstraat werd 1 raam toegevoegd in tweelinggevel 2, ter vervanging van de velux die daar eerst voorzien werd.

Tot slot werd de kelder geoptimaliseerd. Deze wordt minder diep uitgegraven ten opzichte van de goedgekeurde vergunning. Ook de regenwaterputten die in de goedgekeurde vergunning ter hoogte van de inrijhelling werden voorzien hebben een andere plaats gekregen. De inhoud van deze verplaatste putten is 91.364 liter, ten opzichte van 95.566 liter in de vergunde toestand. Dit regenwater wordt volledig gebruikt voor het onderhoud van de groene binnentuin. Hiervoor wordt dus nog steeds een afwijking aangevraagd.

Ten opzichte van de goedgekeurde vergunning zijn volgende documenten aangepast:

- Plannen en gevels
 - Voorliggende verantwoordingsnota
 - Hemelwaterformulier (ten gevolge van de wijziging aan het dak en de gewijzigde regenwaterputten)
- (...)"

Indien de promotor-bouwheer, voor de door hem voorgenomen wijzigingen in de uitvoering van de bouwwerken, een omgevingsvergunning bekomt die definitief uitvoerbaar is (lees: een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachttermijn is verstreken), zullen aan de hiervoor beschreven privatieven, voorwerp van de gedeeltelijke oppervlaktewijziging, geen nieuwe partitienummers toegekend worden door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangezien het voormelde geen weerslag heeft op de noemer van de aandelen.

Mits het bekomen van de daartoe vereiste omgevingsvergunning die definitief uitvoerbaar is, met name een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachttermijn is verstreken, zal, onder andere als gevolg van de gedeeltelijke oppervlaktewijziging van de hiervoor beschreven privatieven, de verdeling van de aandelen van de private delen in de gemeenschappelijk delen van het gebouw aangepast worden, zoals hierna beschreven onder "3. Wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen".

2. Herindeling van de kelderverdieping niveau -1

De promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart dat er eveneens wijzigingen werden aangebracht in de uitvoering van de bouwwerken aan de kelderverdieping niveau -1 in voormeld appartementsgebouw "Residentie Hof ten Yser", zodoende de kelderverdieping ten volle te optimaliseren.

De promotor-bouwheer verklaart dat in het kader van de uitvoering van de bouwwerken beslist werd om de hierna beschreven privatieven in de kelderverdieping als volgt te wijzigen:

- de autostaanplaats nummer P12 wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een autostaanplaats met bijhorende achter deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur;

- de garagebox nummer G16 wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een autostaanplaats met bijhorende achter deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur;

- de autostaanplaats nummer P35, thans volgens basisakte beschreven als zijnde een autostaanplaats met bijhorende berging, wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een autostaanplaats (zonder berging);

- de garagebox nummer G37, thans volgens basisakte beschreven als zijnde een garagebox met bijhorende naast deze garagebox gelegen berging, wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een garagebox (zonder berging).

De partijen verwijzen hiervoor naar het plan opgemaakt door de besloten vennootschap AlAR, kantoor houdende te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 bus 00.01, op 21 mei 2021, waarop de nieuwe toestand afgebeeld staat.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 38016-10308, en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Indien de promotor-bouwheer, voor de door hem voorgenomen wijzigingen in de uitvoering van de bouwwerken, een omgevingsvergunning bekomt die definitief uitvoerbaar is (lees: een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachtermijn is verstreken), zullen, ingevolge de gedeeltelijke herindeling van de kelderverdieping niveau -1 in voormeld appartementsgebouw "Residentie Hof ten Yser", door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geen nieuwe partitienummers toegekend worden aangezien het voormelde geen weerslag heeft op de noemer van de aandelen.

Voor de gedeeltelijke herindeling van de kelderverdieping niveau -1 in voormeld appartementsgebouw "Residentie Hof ten Yser" werd een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 28 september 2021, die, volgens verklaring van de promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, sedert 11 oktober 2021 aangeplakt werd. De verschijners verklaren de vergunningsaanvraag te hebben ingediend, kennis te hebben van de datum waarop de (wijzigende) omgevingsvergunning werd afgeleverd, doch op heden nog geen uitsluitel te hebben omtrent het al dan niet definitief karakter van voormelde (wijzigende) omgevingsvergunning. Gelet op het voorgaande verklaren de verschijners zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor te behouden om onderhavige wijzigingen, conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften, uit te voeren van zodra daartoe een omgevingsvergunning bekomen wordt die definitief uitvoerbaar is (lees: een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig

beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachttermijn is verstreken).

Mits het bekomen van de daartoe vereiste omgevingsvergunning die definitief uitvoerbaar is, met name een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachttermijn is verstreken, zal, onder andere als gevolg van voormelde wijzigingen de verdeling van de aandelen van de privatieve delen in de gemeenschappelijk delen van het appartementsgebouw "Residentie Hof ten Yser" aangepast worden, zoals hierna beschreven onder "3. Wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen", doch evenwel zonder de noemer van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen.

3. Wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen

Enkel en alleen mits het bekomen van de daartoe vereiste omgevingsvergunning die definitief uitvoerbaar is, met name een omgevingsvergunning die niet meer vatbaar is voor enig beroep bij een administratief rechtscollege, waarbij de wachttermijn is verstreken, zal, als gevolg van de hiervoor beschreven wijzigingen, de verdeling van de aandelen van de privatieve delen in de gemeenschappelijk delen van het appartementsgebouw "Residentie Hof ten Yser" aangepast worden.

Overeenkomstig artikel 3.85. van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief verbonden is, beschreven te worden in die zin dat een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectieve waarde van deze aandelen.

Ingevolge de wijzigingen die werden aangebracht in de uitvoering van de bouwwerken, waaronder i) de gedeeltelijke oppervlaktewijziging van de appartementen genummerd A-00.02, A-00.03, A-00.06, A-01.07, A-03.06, en B-00.01, ii) de wijzigingen met betrekking tot de bovenste bouwlagen van het kopgebouw, iii) de wijzigingen in de grootte van de terrassen en de gevelopeningen aan de binnenzijde van de privatieven, iv) de afschaffing, uitsluitend met betrekking tot de appartementen genummerd B-01.01 en B-02.01, van de terrassen die uitgeven op de binnentuin, en v) de herindeling van de kelder verdieping niveau -1, werd het verslag, waarvan sprake in artikel 3.85. van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door erkend vastgoedmakelaar de heer Demuyneck Davy (BIV-nummer

505889), woonplaats kiezend in de zetel van de promotor-bouwheer, op 21 oktober 2021, welk verslag aan deze akte zal gehecht blijven.

Als gevolg van voormelde wijzigingen, zoals hiervoor beschreven, werd de teller van de aandelen van de privatieve delen in de gemeenschappelijk delen in de residentie Hof ten Yser aangepast, doch blijft de noemer van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden worden aan de privatieven in de residentie Hof ten Yser behouden en/of ongewijzigd. De verschijners verduidelijken dat de hiervoor beschreven wijzigingen een weerslag hebben op de teller van de aandelen van het privaat deel in de gemeenschappelijk delen, doch de noemer van de aandelen van de privatieven als dusdanig onverlet laat. Het voormelde blijkt overigens ook uit het hiervoor beschreven verslag opgemaakt door erkend vastgoedmakelaar de heer Demuynck Davy (BIV-nummer 505889), woonplaats kiezend in de zetel van de promotor-bouwheer, op 21 oktober 2021.

Rekening houdend met de uiteengezette motivatie in het voormeld verslag, welk verslag uitsluitend rechtsgevolgen zal ressorteren bij het bekomen van de (wijzigende) omgevingsvergunning die definitief uitvoerbaar is, worden aan de privatieven in de residentie Hof ten Yser de volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, en kunnen bijgevolg de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de privatieven in de residentie Hof ten Yser als volgt worden samengevat:

- appartement nummer A-00.01	18985/1.000.000
- appartement nummer A-00.02	20641/1.000.000
- appartement nummer A-00.03	16164/1.000.000
- appartement nummer A-00.04	20062/1.000.000
- appartement nummer A-00.05	15584/1.000.000
- appartement nummer A-00.06	15840/1.000.000
- appartement nummer A-01.01	25045/1.000.000
- appartement nummer A-01.02	17776/1.000.000
- appartement nummer A-01.03	18651/1.000.000
- appartement nummer A-01.04	18960/1.000.000
- appartement nummer A-01.05	19305/1.000.000
- appartement nummer A-01.06	19788/1.000.000
- appartement nummer A-01.07	17046/1.000.000
- appartement nummer A-01.08	21639/1.000.000
- appartement nummer A-02.01	25044/1.000.000
- appartement nummer A-02.02	17732/1.000.000
- appartement nummer A-02.03	18697/1.000.000
- appartement nummer A-02.04	18960/1.000.000
- appartement nummer A-02.05	19305/1.000.000
- appartement nummer A-02.06	19758/1.000.000

- appartement nummer A-02.07	16920/1.000.000
- appartement nummer A-02.08	21223/1.000.000
- appartement nummer A-03.01	24278/1.000.000
- appartement nummer A-03.02	23812/1.000.000
- appartement nummer A-03.03	23580/1.000.000
- appartement nummer A-03.04	19488/1.000.000
- appartement nummer A-03.05	19832/1.000.000
- appartement nummer A-03.06	34892/1.000.000
- appartement nummer B-00.01	17833/1.000.000
- appartement nummer B-00.02	15920/1.000.000
- appartement nummer B-00.03	21102/1.000.000
- appartement nummer B-00.04	15810/1.000.000
- appartement nummer B-00.05	18969/1.000.000
- appartement nummer B-01.01	22782/1.000.000
- appartement nummer B-01.02	15810/1.000.000
- appartement nummer B-01.03	22287/1.000.000
- appartement nummer B-01.04	19737/1.000.000
- appartement nummer B-01.05	19593/1.000.000
- appartement nummer B-02.01	20573/1.000.000
- appartement nummer B-02.02	23395/1.000.000
- appartement nummer B-02.03	31060/1.000.000
- appartement nummer B-02.04	19583/1.000.000
- autostaanplaats nummer P01	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P02	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P03	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P04	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P05	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P06	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P07	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P08	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P09	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P10	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P11	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P12	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P13	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P14	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P15	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P16	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P17	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P18	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P19	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P20	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P21	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P22	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P23	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P24	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P25	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P26	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P27	2600/1.000.000

- autostaanplaats nummer P28	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P29	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P30	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P31	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P32	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P33	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P34	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P35	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P36	2600/1.000.000
- garagebox nummer G37	3229/1.000.000
- garagebox nummer G38	3229/1.000.000
- garagebox nummer G39	3229/1.000.000
- garagebox nummer G40	3229/1.000.000
- garagebox nummer G41	3229/1.000.000
- garagebox nummer G42	3229/1.000.000
- garagebox nummer G43	3229/1.000.000
- garagebox nummer G44	3229/1.000.000
- garagebox nummer G45	3229/1.000.000
- garagebox nummer G46	3229/1.000.000
- garagebox nummer G47	3229/1.000.000
- garagebox nummer G48	3229/1.000.000
- handelsruimte	21861/1.000.000

Totaal: 1.000.000/1.000.000

De verschijners, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaren de hiervoor vermelde wijzigingen uitdrukkelijk goed te keuren en te aanvaarden.

4. Aanpassing statuten Residentie Hof ten Yser

Als gevolg van de hiervoor vermelde wijzigingen dienen de hierna beschreven aanpassingen aan de statuten doorgevoerd te worden, evenwel onder voorbehoud van hetgeen hierna volgt. De promotor-bouwheer verklaart, zoals hiervoor beschreven en benadrukt onder de titels "1. Oppervlaktewijziging en/of beperkte herindeling Residentie Hof ten Yser, 2. Herindeling van de kelder verdieping niveau -1, en 3. Wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen", dat de hierna beschreven aanpassingen aan de statuten rechtsgevolgen zullen creëren na het bekomen van een (wijzigende) omgevingsvergunning die definitief uitvoerbaar is. De promotor-bouwheer verduidelijkt dat, indien de door hem bekomen (wijzigende) omgevingsvergunning definitief uitvoerbaar is, de hierna beschreven (wijzigende) bepalingen zullen primeren op de beschrijving aangenomen in de basisakte. De verschijners verklaren dat de vaststelling of deze voorwaarde al dan niet werd gerealiseerd zal blijken na het verstrijken

van de aanplakkingstermijn, en onbetwistbaar zal geacht worden in vervulling te zijn getreden bij ontstentenis van een, binnen de wettelijk voorgeschreven termijn, geldig aangetekend beroep bij een administratief rechtscollege, ingediend door derden-belanghebbenden.

1. Aanpassing van de beschrijving van het bouwproject

De beschrijving van het bouwproject in de statuten dient aangepast te worden als volgt:

"(...) Deze residentie zal bestaan uit 1 handelsruimte, 42 appartementen en 48 autostaanplaatsen (waarvan 12 garageboxen).

In dit appartementsgebouw worden de volgende privatieven voorzien:

- | | |
|------------------------------|-------|
| - appartement nummer A-00.01 | P0001 |
| - appartement nummer A-00.02 | P0002 |
| - appartement nummer A-00.03 | P0003 |
| - appartement nummer A-00.04 | P0004 |
| - appartement nummer A-00.05 | P0005 |
| - appartement nummer A-00.06 | P0006 |
| - appartement nummer A-01.01 | P0007 |
| - appartement nummer A-01.02 | P0008 |
| - appartement nummer A-01.03 | P0009 |
| - appartement nummer A-01.04 | P0010 |
| - appartement nummer A-01.05 | P0011 |
| - appartement nummer A-01.06 | P0012 |
| - appartement nummer A-01.07 | P0013 |
| - appartement nummer A-01.08 | P0014 |
| - appartement nummer A-02.01 | P0015 |
| - appartement nummer A-02.02 | P0016 |
| - appartement nummer A-02.03 | P0017 |
| - appartement nummer A-02.04 | P0018 |
| - appartement nummer A-02.05 | P0019 |
| - appartement nummer A-02.06 | P0020 |
| - appartement nummer A-02.07 | P0021 |
| - appartement nummer A-02.08 | P0022 |
| - appartement nummer A-03.01 | P0023 |
| - appartement nummer A-03.02 | P0024 |
| - appartement nummer A-03.03 | P0025 |
| - appartement nummer A-03.04 | P0026 |
| - appartement nummer A-03.05 | P0027 |
| - appartement nummer A-03.06 | P0028 |
| - appartement nummer B-00.01 | P0029 |
| - appartement nummer B-00.02 | P0030 |
| - appartement nummer B-00.03 | P0031 |
| - appartement nummer B-00.04 | P0032 |
| - appartement nummer B-00.05 | P0033 |
| - appartement nummer B-01.01 | P0034 |
| - appartement nummer B-01.02 | P0035 |

- appartement nummer B-01.03	P0036
- appartement nummer B-01.04	P0037
- appartement nummer B-01.05	P0038
- appartement nummer B-02.01	P0039
- appartement nummer B-02.02	P0040
- appartement nummer B-02.03	P0041
- appartement nummer B-02.04	P0042
- autostaanplaats nummer P01	P0056
- autostaanplaats nummer P02	P0057
- autostaanplaats nummer P03	P0058
- autostaanplaats nummer P04	P0059
- autostaanplaats nummer P05	P0060
- autostaanplaats nummer P06	P0061
- autostaanplaats nummer P07	P0062
- autostaanplaats nummer P08	P0063
- autostaanplaats nummer P09	P0064
- autostaanplaats nummer P10	P0065
- autostaanplaats nummer P11	P0066
- autostaanplaats nummer P12	P0067
- autostaanplaats nummer P13	P0068
- autostaanplaats nummer P14	P0069
- autostaanplaats nummer P15	P0070
- autostaanplaats nummer P16	P0071
- autostaanplaats nummer P17	P0072
- autostaanplaats nummer P18	P0073
- autostaanplaats nummer P19	P0074
- autostaanplaats nummer P20	P0075
- autostaanplaats nummer P21	P0076
- autostaanplaats nummer P22	P0077
- autostaanplaats nummer P23	P0078
- autostaanplaats nummer P24	P0079
- autostaanplaats nummer P25	P0080
- autostaanplaats nummer P26	P0081
- autostaanplaats nummer P27	P0082
- autostaanplaats nummer P28	P0083
- autostaanplaats nummer P29	P0084
- autostaanplaats nummer P30	P0085
- autostaanplaats nummer P31	P0086
- autostaanplaats nummer P32	P0087
- autostaanplaats nummer P33	P0088
- autostaanplaats nummer P34	P0089
- autostaanplaats nummer P35	P0090
- autostaanplaats nummer P36	P0091
- garagebox nummer G37	P0043
- garagebox nummer G38	P0044
- garagebox nummer G39	P0045
- garagebox nummer G40	P0046
- garagebox nummer G41	P0047
- garagebox nummer G42	P0048

- garagebox nummer G43 P0049
 - garagebox nummer G44 P0050
 - garagebox nummer G45 P0051
 - garagebox nummer G46 P0052
 - garagebox nummer G47 P0053
 - garagebox nummer G48 P0054
 - handelsruimte P0055
- (...) "

2. Aanpassing van de beschrijving van de privatieve delen van het appartementsgebouw

De beschrijving van de privatieve delen in de statuten dient aangepast te worden als volgt:

"(...) 2. Aanpassing van de beschrijving van de privatieve delen van het appartementsgebouw

De beschrijving van de privatieve delen in de statuten dient aangepast te worden als volgt:

"(...) **2.2. Opsomming van de privatieve kavels**

(...)

A. De kelderverdieping (niveau -1)

In de kelderverdieping bevinden zich:

- 36 autostaanplaatsen, genummerd P01 tot en met P36.

De autostaanplaatsen genummerd P01-P10, P13-P15, P21-P26, P28-P35 omvatten telkens de eigenlijke parkeerruimte afgebakend met strepen op de grond.

De autostaanplaatsen met bijhorende berging zijn genummerd P11-P12, P16-P20, P27 en P36 volgens het plan in bijlage. Deze autostaanplaats omvat de eigenlijke parkeerruimte afgebakend met strepen op de grond en de bijhorende achter en/of naast deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur.

- 12 garageboxen, genummerd G37 tot en met G48.

Deze garageboxen omvatten telkens de eigenlijke garageruimte en de toegangspoort.

(...)

C. De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 13 appartementen, waarvan de 8 appartementen van het type A toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Koningin Elisabethlaan, en de 5 appartementen van het type B toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Ieperstraat:

(...)

Het appartement nummer B-01.01, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, bureau, WC,

badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat.

(...)

D. De tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich 12 appartementen, waarvan de 8 appartementen van het type A toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Koningin Elisabethlaan, en de 4 appartementen van het type B toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Ieperstraat:

(...)

Het appartement nummer B-02.01, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, bureau, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat. (...)”

3. Aanpassing van de teller van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Hof ten Yser

De beschrijving van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Hof ten Yser dient aangepast te worden als volgt:

"(...) 2.3. Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Hof ten Yser

Overeenkomstig artikel 3.85. van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

Het verslag waarvan sprake in artikel 3.85. van het Burgerlijk Wetboek werd opgemaakt door erkend vastgoedmakelaar de heer Demuynck Davy (BIV-nummer 505889), woonplaats kiezend in de zetel van de promotor-bouwheer, op 21 oktober 2021.

Rekening houdend met de hiervoor uiteen gezette motivatie, werden aan de privaatieven de volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer 1.000.000:

- appartement nummer A-00.01 18985/1.000.000

- appartement nummer A-00.02	20641/1.000.000
- appartement nummer A-00.03	16164/1.000.000
- appartement nummer A-00.04	20062/1.000.000
- appartement nummer A-00.05	15584/1.000.000
- appartement nummer A-00.06	15840/1.000.000
- appartement nummer A-01.01	25045/1.000.000
- appartement nummer A-01.02	17776/1.000.000
- appartement nummer A-01.03	18651/1.000.000
- appartement nummer A-01.04	18960/1.000.000
- appartement nummer A-01.05	19305/1.000.000
- appartement nummer A-01.06	19788/1.000.000
- appartement nummer A-01.07	17046/1.000.000
- appartement nummer A-01.08	21639/1.000.000
- appartement nummer A-02.01	25044/1.000.000
- appartement nummer A-02.02	17732/1.000.000
- appartement nummer A-02.03	18697/1.000.000
- appartement nummer A-02.04	18960/1.000.000
- appartement nummer A-02.05	19305/1.000.000
- appartement nummer A-02.06	19758/1.000.000
- appartement nummer A-02.07	16920/1.000.000
- appartement nummer A-02.08	21223/1.000.000
- appartement nummer A-03.01	24278/1.000.000
- appartement nummer A-03.02	23812/1.000.000
- appartement nummer A-03.03	23580/1.000.000
- appartement nummer A-03.04	19488/1.000.000
- appartement nummer A-03.05	19832/1.000.000
- appartement nummer A-03.06	34892/1.000.000
- appartement nummer B-00.01	17833/1.000.000
- appartement nummer B-00.02	15920/1.000.000
- appartement nummer B-00.03	21102/1.000.000
- appartement nummer B-00.04	15810/1.000.000
- appartement nummer B-00.05	18969/1.000.000
- appartement nummer B-01.01	22782/1.000.000
- appartement nummer B-01.02	15810/1.000.000
- appartement nummer B-01.03	22287/1.000.000
- appartement nummer B-01.04	19737/1.000.000
- appartement nummer B-01.05	19593/1.000.000
- appartement nummer B-02.01	20573/1.000.000
- appartement nummer B-02.02	23395/1.000.000
- appartement nummer B-02.03	31060/1.000.000
- appartement nummer B-02.04	19583/1.000.000
- autostaanplaats nummer P01	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P02	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P03	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P04	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P05	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P06	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P07	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P08	2340/1.000.000

- autostaanplaats nummer P09	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P10	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P11	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P12	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P13	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P14	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P15	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P16	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P17	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P18	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P19	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P20	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P21	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P22	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P23	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P24	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P25	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P26	2210/1.000.000
- autostaanplaats nummer P27	2600/1.000.000
- autostaanplaats nummer P28	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P29	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P30	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P31	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P32	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P33	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P34	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P35	2340/1.000.000
- autostaanplaats nummer P36	2600/1.000.000
- garagebox nummer G37	3229/1.000.000
- garagebox nummer G38	3229/1.000.000
- garagebox nummer G39	3229/1.000.000
- garagebox nummer G40	3229/1.000.000
- garagebox nummer G41	3229/1.000.000
- garagebox nummer G42	3229/1.000.000
- garagebox nummer G43	3229/1.000.000
- garagebox nummer G44	3229/1.000.000
- garagebox nummer G45	3229/1.000.000
- garagebox nummer G46	3229/1.000.000
- garagebox nummer G47	3229/1.000.000
- garagebox nummer G48	3229/1.000.000
- handelsruimte	21861/1.000.000

Totaal: 1.000.000/1.000.000 (...)”

4. Aangehechte stukken

De verschijners hebben mij, notaris, de volgende stukken overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

a) het verslag overeenkomstig artikel 3.85. van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door erkend vastgoedmakelaar de heer Demuynck Davy (BIV-nummer 505889), woonplaats kiezend in de zetel van de promotor-bouwheer, op 21 oktober 2021;

b) de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 28 september 2021, onder aanvraagnummer OMV_2021080811;

c) het plannenset, opgemaakt door de besloten vennootschap AlAR, kantoor houdende te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 /00.01, op 21 mei 2021, bestaande uit de nieuwe plannen van de kelderverdieping niveau -1 en de overige verdiepingen, de gevelplannen, de snedes, het inplantingsplan en de terreinprofielen;

d) de afbakeningsplannen, opgemaakt door de heer Timo Lootens, in naam en voor rekening van de besloten vennootschap Studiebureau Verhaeghe & Partners, met zetel te 8210 Zedelgem, Autobaan 5/0102, op 30 juni 2021, waarop onder andere de gedeeltelijke oppervlaktewijzigingen van de appartementen genummerd A-00.02, A-00.03, A-00.06, A-01.07, A-03.06, en B-00.01 beschreven staan.

Deze stukken worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en de ondergetekende notaris aan deze akte gehecht.

De relevante plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 38016-10308, en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Wat de plannen betreft, verzoeken de partijen uitdrukkelijk om toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en om de vrijstelling tot overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van voormelde plannen, in toepassing van artikel 3.30. §3 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Gemeenschappelijke bepalingen

Alle akten van eigendomsrechten of andere zakelijke rechten betreffende om het even welk privaatief in de Residentie Hof Ten Yser zullen naar de bepalingen en bedingen verwijzen vervat in onderhavige wijzigende basisakte en er de strikte naleving en uitvoering ervan opleggen aan de rechtverkrijgenden.

De verschijners verklaren, voor zoveel als nodig, dat alle overige voorwaarden en modaliteiten opgenomen in i) de akte verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort en geassocieerd notaris Jo

Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Veurne op 20 juli 2021, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2021-07120, waarmee de statuten van de residentie "Hof ten Yser" werden vastgelegd, ii) de tussen de grondeigenaar en de besloten vennootschap ION Holding op 20 december 2019 gesloten Private Samenwerkingsovereenkomst, en iii) de tussen de grondeigenaar en de promotor-bouwheer op 13 juli 2021 gesloten optieovereenkomst, onverminderd van toepassing blijven.

III. SLOTBEPALINGEN

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van een afschrift van deze akte.

SLOTVERKLARINGEN

1) De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen 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 notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard 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.

De partijen bevestigen tevens dat de instrumenterende 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) Voor het uitvoeren van deze akte doen de partijen keuze van woonplaats in hun respectieve woonplaats en zetel.

3) Indien huidige akte zou vertaald worden zal deze vertaling slechts als inlichting gelden. Indien deze

vertaling niet volledig conform is met de originele tekst zal alleen deze laatste rechtskracht bezitten.

IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde 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 eigenaars-natuurlijke personen overeenkomen met onderhavige vermelding.

KOPIE AKTE

De verschijners verzoeken de instrumenterende notaris om na registratie van de akte een gewone kopie van de akte elektronisch door te sturen op volgend e-mailadres: henri.himpe@ion.be.

De notaris wijst de verschijners er op dat hen in geval van noodzakelijkheid een gewone kopie op papier kan bezorgd worden op hun eerste verzoek.

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

De instrumenterende notaris bevestigt bij deze de som van vijftig euro (€ 50,00) ontvangen te hebben ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting, welk recht voor voormeld bedrag wordt betaald op aangifte van notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde datum.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, hebben de verschijners, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, deze samen met mij, notaris, ondertekend.

(getekend) VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Quotiteitenverslag project "Hof ten Yser"
(conform de vergunning de dato 28 september 2021)

Het project 'Hof ten Yser' zal gerealiseerd worden op een site gelegen te 8620 Nieuwpoort, Ieperstraat 10-12.

De projectgrond, die grenst aan de Ieperstraat, de Kaai en de Koningin Elisabethlaan, bestaat uit 2 percelen die samen 1.934 m² groot zijn en bevindt zich binnen de grenzen van het RUP Nieuwpoort Stadscentrum. De percelen zijn bekend bij het kadaster onder Nieuwpoort, eerste afdeling, sectie B, nummers 11/G en 13/F.

Het project betreft de bouw van een onroerend complex bestaande uit 42 appartementen (verdeeld over het gelijkvloers en drie verdiepingen), één handelsruimte (op het gelijkvloers) en 48 parkeergelegenheden (ondergronds).

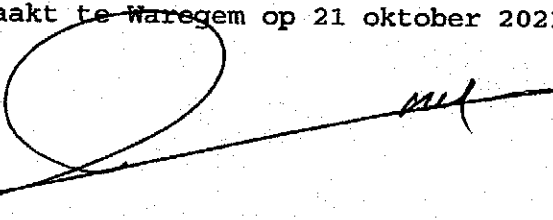
Het huidig verslag motiveert de toekenning van de quotiteiten aan elke entiteit in de huidige situatie, zoals vergund conform de vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nieuwpoort de dato 28 september 2021 (met als gemeentelijk dossiernummer: 'OMV_2021080811') en afgebeeld op de plannen die ter vergunning werden voorgelegd, gehecht gebleven aan de statuten van het gebouw.

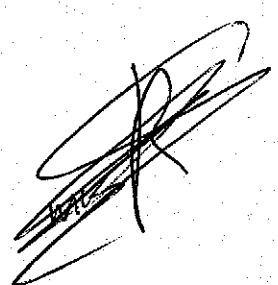
De quotiteiten werden toegekend op basis van:

- De waarde van de entiteit;
- De oppervlakte van de entiteit (entiteit + terras);
- Het type (één, twee of drie slaapkamer(s) of handelsruimte);
- De verdieping waarop de entiteit gelegen is;
- De oriëntatie van de entiteit;
- Het uitzicht van de entiteit;
- Het aantal lichtzijdes van de entiteit;
- De ligging van de entiteit ten opzichte van andere entiteiten.

De toekenning van de diverse quotiteiten kan worden teruggevonden op de lijst in Bijlage I, gehecht aan dit verslag. De diverse privatieven zijn aangeduid op de plannen gehecht aan de statuten van het gebouw.

Opgemaakt te Waregem op 21 oktober 2021.


Dhr. Davy Demuyneck
Erkend vastgoedmakelaar BIV: 505889.



Bijlage I: Quotiteitenlijst

Bovengrondse constructies				
Unit	Type	Verdieping	# Slaapkamers	Quotiteit
HANDEL	Handelspand	GV	-	21.861
A.00.01	Appartement	GV	2	18.985
A.00.02	Appartement	GV	2	20.641
A.00.03	Appartement	GV	1	16.164
A.00.04	Appartement	GV	2	20.062
A.00.05	Appartement	GV	1	15.584
A.00.06	Appartement	GV	1	15.840
A.01.01	Appartement	GV+1	2	25.045
A.01.02	Appartement	GV+1	2	17.776
A.01.03	Appartement	GV+1	2	18.651
A.01.04	Appartement	GV+1	2	18.960
A.01.05	Appartement	GV+1	2	19.305
A.01.06	Appartement	GV+1	2	19.788
A.01.07	Appartement	GV+1	2	17.046
A.01.08	Appartement	GV+1	2	21.639
A.02.01	Appartement	GV+2	2	25.044
A.02.02	Appartement	GV+2	2	17.732
A.02.03	Appartement	GV+2	2	18.697
A.02.04	Appartement	GV+2	2	18.960
A.02.05	Appartement	GV+2	2	19.305
A.02.06	Appartement	GV+2	2	19.758
A.02.07	Appartement	GV+2	2	16.920
A.02.08	Appartement	GV+2	2	21.223
A.03.01	Appartement	GV+3	2	24.278
A.03.02	Appartement	GV+3	3	23.812
A.03.03	Appartement	GV+3	3	23.580
A.03.04	Appartement	GV+3	2	19.488
A.03.05	Appartement	GV+3	2	19.832
A.03.06	Appartement	GV+3	3	34.892
B.00.01	Appartement	GV	1	17.833
B.00.02	Appartement	GV	1	15.920
B.00.03	Appartement	GV	2	21.102
B.00.04	Appartement	GV	1	15.810
B.00.05	Appartement	GV	2	18.969
B.01.01	Appartement	GV+1	2	22.782
B.01.02	Appartement	GV+1	1	15.810
B.01.03	Appartement	GV+1	2	22.287
B.01.04	Appartement	GV+1	2	19.737
B.01.05	Appartement	GV+1	2	19.593
B.02.01	Appartement	GV+2	2	20.573
B.02.02	Appartement	GV+2	2	23.395
B.02.03	Appartement	GV+2	3	31.060
B.02.04	Appartement	GV+2	2	19.583

875.321

Ondergrondse constructies			
Unit	Type	Verdieping	Quotiteit
PP -1.01	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.02	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.03	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.04	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.05	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.06	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.07	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.08	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.09	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.10	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.11	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.12	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.13	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.14	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.15	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.16	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.17	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.18	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.19	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.20	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.21	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.22	Parkeerplaats	GV-1	2.210
PP -1.23	Parkeerplaats	GV-1	2.210
PP -1.24	Parkeerplaats	GV-1	2.210
PP -1.25	Parkeerplaats	GV-1	2.210
PP -1.26	Parkeerplaats	GV-1	2.210
PP -1.27	Parkeerplaats	GV-1	2.600
PP -1.28	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.29	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.30	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.31	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.32	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.33	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.34	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.35	Parkeerplaats	GV-1	2.340
PP -1.36	Parkeerplaats	GV-1	2.600
GB -1.01	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.02	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.03	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.04	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.05	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.06	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.07	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.08	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.09	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.10	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.11	Garagebox	GV-1	3.229
GB -1.12	Garagebox	GV-1	3.229

124.679

Totale quotiteiten: 1.000.000

STAD NIEUWPOORT

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 28 SEPTEMBER 2021.

Geert Vanden Broucke: Burgemeester-Voorzitter;
Bert Gunst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre: Schepenen;
Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

DOSS. O/2021/119: BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING AAN BV EKATOV, MET ALS ADRES VREDESTRAAT 53, 8790 WAREGEM TOT BOUWEN 2 MEERGEZINSWONINGEN WIJZIGING VERGUNNING OMV_2020129440 (O/2020/167) + BRONBEMALING, GELEGEN IEPERSTRAAT 10-12, 8620 NIEUWPOORT, KADASTRAAL GEKEND NIEUWPOORT 1E AFD. SECTIE B NRS. 0011G EN 0013F.

OMV-nummer: OMV_2021080811
Gemeente: O/2021/119
Inrichtingsnummer: 20210507-0007

Op 2 juni 2021 werd een aanvraag om omgevingsvergunning naar de Stad Nieuwpoort gestuurd. Deze aanvraag werd ontvangen op 3 juni 2021.

De uiterste beslissingsdatum is 5 oktober 2021.

Gegevens van de aanvrager

BV EKATOV, met als adres Vredestraat 53, 8790 Waregem

Gegevens van het perceel

Ligging
Ieperstraat 10 - 12

Kadastrale afdeling	Sectie	Nummer
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0013 F
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0011 G

Verslag

Het betreft een aanvraag met stedenbouwkundige handelingen met als omschrijving: bouwen 2 meergezinswoningen wijziging vergunning OMV_2020129440 (O/2020/167) + bronbemaling.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Plantype	Plan ID	Plannaam	Bestemming	Goedgekeurd op
Gewestplan	2.22_1_1	Veurne-Westkust	woongebied;	06/12/1976
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	2.14_8_1	Nieuwpoort Stadscentrum	Artikel 5: Specifieke projectzone;	25/10/2018
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	2.13_5_1	Solitaire vakantiewoningen - Westhoek	Enkel geldig in de gebiedscategorie 'landbouw' cfr. VCRO. Artikel 1: overdruk solitaire vakantiewoningen.	18/10/2013

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Plaatsen van handelsterrassen op openbaar domein	27/03/2008	20/08/2015	22/02/2018
Ruimtes voor het stockeren van selectief afval			27/02/2003
Bepaling max. netto handelsopp. van kleinhandelsbedrijven			23/08/2018

Provinciale stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd

8
7

Overwelden van baangrachten			23/06/2008
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater			05/07/2013
Openluchtrecreatie verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven			08/07/2005
Toegankelijkheid			05/06/2009
Algemene verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Wegen voor voetgangersverkeer			29/04/1997

Historiek

1994/32 Omschrijving: afbraak stallingen Ieperstraat 10 Datum beslissing: 04/07/1994 - aard beslissing: Vergunning
2002/157 Omschrijving: afbraak van bedrijfsgebouwen Ieperstraat 10 Datum beslissing: 18/11/2002 - aard beslissing: Vergunning
2016/70 Omschrijving: samenvoegen handelsgelijkvloers en appartement 1e verdiep tot een geheel zonder uitvoeren werken/volume Ieperstraat 12 Datum beslissing: 12/07/2016 - aard beslissing: Vergunning
2020/167 Omschrijving: bouwen 2 meergezinswoningen na slopen bestaande bebouwing Datum beslissing: 09/03/2021 - aard beslissing: Vergunning

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De ruime omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen, plaatselijke handelszaken en meergezinswoningen gelegen in het stadscentrum van Nieuwpoort Stad. De omliggende omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen met plaatselijke handelszaken, een sociaal appartementsgebouw en een site van een oude stadsboerderij. De projectzone behelst de oude stadsboerderij met aanpalend een voormalige handelszaak (bloemen en planten) gelegen langsheen de gemeentewegen Ieperstraat en Koningin Elisabethlaan en de gewestweg Kaai.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de bouw van 2 meergezinswoningen langsheen de Ieperstraat en de Koningin Elisabethlaan. De meergezinswoning wordt gerealiseerd in afzonderlijke volumes met een gedeelde ondergrondse bouwlaag. Op de ondergrondse bouwlaag voorziet men 48 parkeergelegenheden (12 garages en 36 parkeerplaatsen), enkele private bergingen, afvalbergingen voor beide volumes en technische ruimten. De toegang tot de ondergrondse bouwlaag kan genomen worden vanuit de Koningin Elisabethlaan. Vanuit de Koningin Elisabethlaan is ook de binnentuin bereikbaar, waar een ruime fietsenstalling voor 45 fietsen wordt ingericht.

Langs de zijde van de Ieperstraat wordt een meergezinswoning gerealiseerd, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 5 woonegelegenheden (3x 1 slaapkamer + 2x 2 slaapkamers), bereikbaar via 2 inkomhallen. De appartementen worden telkens gevormd door een inkomhal, berging, gastentoilet, badkamer, leefruimte met open keuken, een terras en eventueel een bureau (die te klein is om als slaapkamer te worden gebruikt). Op de 1^e verdieping bevinden zich opnieuw 5 woonegelegenheden (1x 1 slaapkamer en 4x 2 slaapkamers). Op de 2^e verdieping bevinden zich nog eens 2 entiteiten (3x 2 slaapkamers en 1x 4 slaapkamers). De terrassen aan de straatzijde worden inpandig voorzien, aan de achterzijde gaan ze op in de binnentuin.

Aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan wordt een volume voorzien van 3 bouwlagen en een hellend dak. Op de gelijkvloerse verdieping worden 6 appartementen en een handelszaak ingericht. De woonegelegenheden (3x 1 slaapkamer en 3x 2 slaapkamers) worden net zoals de entiteiten in het andere volume gevormd door een inkomhal, gastentoilet, berging, badkamer, leefruimte met open keuken en terras. Op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping worden respectievelijk 8 appartementen (7x 2 slaapkamers en 1x 3 slaapkamers), 8 appartementen (7x 2 slaapkamers en 1x 3 slaapkamers) en 6 appartementen (3x 2 slaapkamers en 3x 3 slaapkamers) gerealiseerd.

De wijziging ten opzichte van de afgeleverde vergunning situeert zich in de bovenste bouwlagen van het volume op de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai. De grootte van de terrassen en gevelopeningen en detaillering van de gevels worden aangepast. Bepaalde wijzigingen werden ook aangebracht in de kelder, maar het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd.

De goedgekeurde vergunning voorziet het kopgebouw van 3 bouwlagen en een vierde bouwlaag in een mansarde dak met kopgevel tov de rooilijn. Het gebouw werd uitgewerkt met een beige genuanceerd gevelmetselwerk en zwarte dakbedekking met grote dakkapellen.

Het nieuwe kopgebouw bestaat uit 3 bouwlagen en een penthouseverdieping met een plat dak. De gevel van de onderste niveaus wordt gerealiseerd in beige genuanceerd gevelmetselwerk, zoals dit ook in de reeds goedgekeurde vergunning was. Het penthouseniveau krijgt een gevelbekleding in brons plaatmateriaal. Deze bronzen gevelbekleding wordt doorgetrokken naar het penthouseniveau van de gevel ernaast. Het terras op niveau +2 wordt afgescheiden door een volle wand aan de zijde van de buur en op niveau +3 wordt het terras voorzien van een groenscherm.

De vergunning legt het voorzien van een zichtscherm op om inkijk te vermijden naar het naastliggende perceel 1° afd., sectie B nr. 0003k. Met het oog op een mogelijke ontwikkeling van dit naastliggende perceel volgens het recente RUP wordt voorliggende wijziging van het volume aangevraagd.

Aan de gevels die uitkijken over de binnentuin werden de afmetingen van de terrassen aangepast zodoende meer eenheid te creëren en het evenwicht tussen licht en schaduw interessanter te maken. Als gevolg hiervan werden ook de raamopeningen die uitkomen op deze terrassen aangepast. De iets beperktere terrassen zorgen voor extra lichtinval op de onderliggende niveaus. Aan de voorgevels werd de detaillering van de verschillende gevels beter op elkaar afgestemd. De gevelbanden die gevormd worden door een variantie in metselwerkverband lopen zo veel mogelijk door. Op die manier vormen de verschillende gevels samen een geheel maar blijft de verticale geleding in het gebouw aanwezig. Om dit te verwezenlijken werden de ramen hoger gemaakt. In de Ieperstraat werd 1 raam toegevoegd in tweelinggevel 2, ter vervanging van het dakvlakraam dat daar eerst voorzien werd.

Tot slot werd de kelder geoptimaliseerd. Deze wordt minder diep uitgegraven ten opzichte van de goedgekeurde vergunning. Ook de regenwaterputten die in de goedgekeurde vergunning ter hoogte van de inrijhelling werden voorzien hebben een andere plaats gekregen. De inhoud van deze verplaatste putten is 91.364 liter, ten opzichte van 95.566 liter in de vergunde toestand. Dit regenwater wordt volledig gebruikt voor het onderhoud van de groene binnentuin. Hiervoor wordt dus nog steeds een afwijking aangevraagd.

Er is geen wijziging in aantal en grootte van de appartementen ten opzichte van de goedgekeurde vergunning, met uitzondering van het penthouseappartement van het hoekgebouw.

De vergunningsaanvraag omvat eveneens de exploitatie van een bronbemaling gedurende de bouwwerken.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 26 juni 2021 tot 25 juli 2021 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaren ontvangen.

Adviezen

Adviesinstantie	Datum	Aard advies
Hulpverleningszone Brandweer Westhoek Brandweer Westhoek	21-07-2021	Voorwaardelijk gunstig
Nieuwpoort Wegenis en Riolerings Nieuwpoort	21-07-2021	Geen advies (zie 20/167)
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Oostende	25-06-2021	Voorwaardelijk gunstig
De Vlaamse Waterweg nv De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenshelde	21-07-2021	Geen advies
Vlaamse Milieumaatschappij Advies grondwater West-VL	21-07-2021	Het advies werd niet binnen de gestelde termijn ontvangen.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Het ontwerp voorziet een afwijking van het GRUP inzake kroonlijsthoogte van de gevel 5 Ieperstraat (het GRUP voorziet maximaal 6,50 m - het ontwerp voorziet 6,58 m. Deze afwijking is nodig om aan te sluiten bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur. Deze afwijking is minimaal en ruimtelijk aanvaardbaar daar dit het straatbeeld ten goede komt.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Inzake de watertoets heeft het voorliggende project een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het Project-MER-besluit (10b stadsontwikkeling). Er dient bijgevolg een project-MER-screening te worden opgesteld. De effecten op de omgeving zijn niet aanzienlijk:

- Mobiliteit: De verkeersstroom zal maximaal toenemen met 48 wagens en wordt volledig ondergronds opgevangen zodat er geen extra parkeerdruk is in de omliggende straten.

3

- Afvalwaterlozing: Dit gebied is reeds aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het septisch water niet moet gebufferd worden. Het huishoudelijk afvalwater zal geloosd worden via een nieuwe aansluiting op de openbare riolering volgens de voorschriften.
- Verontreiniging bodem en grondwater: Na het bepalen van de grondwaterstand en bodemanalyse, zal het nodige gedaan worden om op een efficiënte manier de opbouw van fundering en regenwatervoorzieningen te plaatsen.
- Geluid en trillingen: Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemisies zijn als gevolg van werfmachines. Deze fase is echter tijdelijk van aard en zal zich enkel tijdens de dag voordoen.
- Licht en stralingen: De werf wordt niet permanent verlicht of aangelicht.

Natuurtoets

Er spelen voor deze aanvraag geen elementen met een effect op de natuurwaarden in de omgeving.

Archeologietoets

Het perceel is gelegen binnen een erkende archeologische site. Het projectperceel is groter dan 300 m² én de ingreep in de bodem is groter dan 100 m² waardoor een archeologienota werd opgemaakt. De archeologienota met id. <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16129> dient stipt nageleefd.

Parkeerplaatsen en fietsenstalling

Op de ondergrondse bouwlaag worden 48 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 12 garageboxen. Enkele parkeergarages en parkeerplaatsen beschikken tevens over een kleine berging waarin fietsen kunnen worden gestald. Daarnaast wordt er in de binnentuin een ruime fietsenstalling met groendak voorzien, die plaats zal bieden aan 45 fietsen. Zowel de fietsenstalling als de ondergrondse bouwlaag zijn bereikbaar vanuit de Koningin Elisabethlaan.

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet de bouw van 2 meergezinswoningen met in totaal 42 appartementen en 1 handelszaak van 84 m². Het ontwerp bevat een ondergrondse parking welke dienstig is voor het stallen van 44 auto's. De ondergrondse parking is bereikbaar via de Koningin Elisabethlaan. Er worden in totaal 88 fietsstapplaatsen voorzien. Het dossier bevat een mobiliteitstoets opgemaakt door Suunta bv, Sluisstraat 79/0301, 3000 Leuven dd. 17 november 2020.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet het bouwen van 2 meergezinswoningen na afbraak bestaande bebouwing.

Het ontwerp is gelegen binnen het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25/10/2018. Het ontwerp is grotendeels gelegen binnen artikel 5 'Specifieke Projectzone' en voor een klein deel, namelijk het perceel Ieperstraat 12, kadastraal gekend Nieuwpoort 1° Afd., Sectie B nr. 0013^f, gelegen in artikel 2 'Centrumzone'.

Het ontwerp voorziet een afwijking van het GRUP inzake kroonlijsthoogte van de gevel 5 Ieperstraat (het GRUP voorziet maximaal 6,50 m - het ontwerp voorziet 6,58 m. Deze afwijking is nodig om aan te sluiten bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur. Deze afwijking is minimaal en ruimtelijk aanvaardbaar daar dit het straatbeeld ten goede komt.

Op de bestaande, af te breken, tuinmuur op foto nr. 9 in het aanvraagdossier is een gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers aanwezig. De gemeenteraad dd. 23 juni 2019 heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het behoud van de gedenkplaten Compagnie Sapeurs Pontonniers goedgekeurd. Ingeval van herbouw, verbouwing of wanneer de gevel wordt gerenoveerd dient de gedenkplaat volgens de regel der kunst te worden weggenomen en ten laatste na de uitvoering van de werken op dezelfde plaats teruggeplaatst. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd in de omgevingsvergunning.

De 2 meergezinswoningen worden onderverdeeld in verschillende traveeën tussen de 6 en 12 m. Deze zijn voorzien met diverse kroonlijsthoogten, dakvormen, nokhoogten, verschillend materiaalgebruik o.a. gevelstenen, dakbedekking en buitenschrijnwerk. Architecturaal verschillen de geveltraveeën van de appartementsgebouw ook waardoor het ontwerp de bestaande ritmiek van de verschillende bestaande woningen in het straatbeeld overneemt waardoor het ontwerp zich beter integreert in het straatbeeld.

De ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving is aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

De ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving is aanvaardbaar.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Milieuaspecten

Er zijn geen geldende milieuvergunningen gekend.

De aanvraag omvat volgende vergunningsaanvraag voor een ingedeelde inrichting of activiteit :

Rubriek	Klasse	Omschrijving	Aantal
53.2.2°b)2°	2	Winning v grondwater: Bronbemaling vr bouw. werken of openb. nutsvoorzien.: m.i.v. terugpompingen, in ander gebied dan vermeld in punt 1°, netto opgepompt debiet > 30.000 m³ per jaar en max. verlaging grondwaterpeil bedraagt > 4 m onder maaiveld	33.941 M³/JAAR

Het betreft de exploitatie van een bronbemaling met volgende kenmerken :

Uitvoering van bouwput

- Dimensie bouwput: 65m x 55m
- Debiet: 259 m³/dag – 11 m³/u
- Verwachte duur: 150 dagen
- Totaal bruto opgepompt volume: 39.551,88 m³/jaar
- Huidige grondwaterstand: -3 m-mv
- Bemalingspeil: -4,5 m-mv
- Bestemming grondwater: RWA-riolering Ieperstraat/K. Elisabethlaan
- Netto debiet: 641 m³/dag
- Totaal netto opgepompt debiet: 39.551,88 m³/jaar. Dat rekening houdend met de maatregelen van een gedeeltelijk gesloten bouwput het totaal netto opgepompt debiet bepaald wordt op 33.941 m³/jaar
- Berekende invloedstraal: 250 m

Uitvoering van liftputten

- Dimensie bouwput: 5m x 30m
- Debiet: 641 m³/dag – 27 m³/u
- Verwachte duur: 20 dagen
- Totaal bruto opgepompt volume: 3.146,17 m³/jaar
- Huidige grondwaterstand: -4,3 m-mv
- Bemalingspeil: -5,7 m-mv
- Bestemming grondwater: RWA-riolering Ieperstraat/K. Elisabethlaan
- Netto debiet: 641 m³/dag
- Totaal netto opgepompt debiet: 3.146,17 m³/jaar.
- Berekende invloedstraal: 350 m

Overwegende dat de aanvrager wenst te lozen in de RWA riolering in de Ieperstraat/K. Elisabethlaan; dat het principe van de ladder van Lansink hiërarchisch gevolgd moet worden:

1. Afstroom vermijden
2. (her)gebruik
3. Infiltratie
4. Bufferen en vertraagd lozen
5. Lozen in RWA-stelsel
6. Lozen in gemend stelsel

De RWA-riolering mondt uit in de Oude Veurnevaart. Dat de ladder van Lansink bijgevolg wordt toegepast. Dat de afvoercapaciteit nauwlettend moet gemonitord worden. Dat bij onvoldoende afvoercapaciteit van de regenwaterriolering het bemalingswater rechtstreeks moet geloosd worden in de Havengeul, na toelating door de Vlaamse overheid, afdeling Kust.

Passende beoordeling

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, in het bijzonder artikel 16. 9° als de aanvraag een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken en geen milieueffectrapport moet opgesteld worden, een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone, zoals bedoeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Gelet op de habitatrichtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 van de Raad inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna;

Gelet op de vogelrichtlijn Richtlijn 2009/147/EG van 30 november 2009 van het Europees Parlement en de Raad inzake het behoud van de vogelstand;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Overwegende dat het perceel gelegen is op een afstand van 130 meter van het habitatrichtlijngebied BE2500001 Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin (de afstanden zijn genomen van het midden van de projectzone, waardoor de afstanden kleiner zijn naar de grenzen toe);

Overwegende dat het perceel gelegen is op een afstand van meer dan 500 meter van het vogelrichtlijngebied BE2500121 Westkust (de afstanden zijn genomen van het midden van de projectzone, waardoor de afstanden kleiner zijn naar de grenzen toe);

Overwegende dat het perceel gelegen is op een afstand van meer dan 500 meter van percelen gelegen in het duinendecreet (de afstanden zijn genomen van het midden van de projectzone, waardoor de afstanden kleiner zijn naar de grenzen toe);

Grondeninformatieregister

Binnen de invloedstraal van de bemalingswerken liggen er percelen met bodemvervuiling (oriënterende bodemonderzoeken of bodemsaneringsproject). . BV Universoil, Avenue Louis Jasmin 56, 1150 Brussel evalueerde de invloed van de bemalingswerken op de omliggende percelen. Er wordt geen invloed verwacht op de OVAM dossiers 33248, 22445, 13686, 85458, 5453 en 33956. Op het OVAM dossier 10273 bodemsaneringsproject Vlabotex, vzw Kaai 10 8620 Nieuwpoort wordt invloed verwacht. Conform de "technische richtlijn grondwaterbehandelingen: grondwaterontrekkingen en -bemalingen" van OVAM werden door de bouwheer preventieve maatregelen uitgewerkt in overleg met de beheerder van de bodemverontreiniging (VVLABOTEXVZW). Dat in dit geval tussen beide partijen een onderlinge overeenkomst moet zijn betreffende de te verwachten invloed. Vlabotex vzw bevestigde dat er een onderlinge overeenkomst is. Er wordt voorgesteld de preventieve maatregel, nl. het plaatsen van een gedeeltelijk waterremmende wand tot 12 m diepte onder maaiveld, aan de zijde van de leperstraat op te nemen in de vergunningsvoorwaarden.

Om de verspreiding van VOCL (vluchtige chloorkoolwaterstoffen) te vermijden, moet binnen de 3 kalenderdagen na opstart en vervolgens 2-wekelijkse het bemalingswater aan de zijde van de leperstraat gecontroleerd en beproefd worden. Een erkend bodemsaneringsdeskundige moet de resultaten beoordelen in het kader van de toepassing (lozen in oppervlaktewater). De bemaling moet onmiddellijk stopgezet worden, in afwachting van het plaatsen van de nodige saneringstoestellen.

Grondwater

Gelet op het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer;

Gelet op het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003;

Overwegende dat de inrichting volledig buiten een grondwaterwinningsgebied gelegen is; dat er geen beschermingszones aangewezen zijn;

Overwegende dat de hiërarchisch ladder van Lansink gehanteerd wordt ter bescherming van het grondwater: afstroom vermijden, hergebruik van regen-/grondwater, infiltratie ter plaatse, bufferen en vertraagd lozen en als laatste optie het lozing in het rioleringsstelsel; dat op deze locatie retourbemaling wordt opgelegd;

Algemene bemerkingen

- Voor de start en na het beëindigen van de bemaling dient een waterstaal genomen te worden door een erkend labo om de geleidbaarheid en temperatuur op het veld van de opgepompte grondwater te meten.
- Het totale debiet dient gemeten te worden door minstens één verzegelde en wettelijk geijkte waterteller per drainage(lijn) op een relevante, steeds bereikbare plaats, te voorzien zodat kan nagegaan worden of het opgegeven opgepompte aantal m³ grondwater overeenstemt met de gemelde gegevens.
- Peilmetingen dienen bij de aanvang, dagelijks en bij het beëindigen van de bemaling te gebeuren. De peilbuizen dienen min 8m diep te zijn.
- Er dienen zettingsmetingen te gebeuren op de omliggende gebouwen die staan op de percelen grenzend aan het perceel waarop de werken uitgevoerd worden. Indien er openbaar domein grenst aan het perceel dienen de metingen te gebeuren op de gebouwen/woningen die staan op de percelen grenzend, over de breedte van het perceel waar de bemaling uitgevoerd wordt, aan dat stuk openbaardomein.

1
8

- De tellerstanden van de debietmeting, de peilmetingen, de zettingsmetingen en de resultaten van de waterstalen dienen:
 - in een digitaal logboek dient genoteerd te worden bij het aanvangen, tijdens de werken en bij het stoppen van de werkzaamheden op de werf. In dit logboek dient er ruimte te zijn om eventuele opmerkingen (lekkages, vervangen kapotte tellers, enz...) te vermelden.
 - De logboekgegevens dienen tijdens de periode waarin de bemaling loopt voor de grondwaterstand te verlagen of te behouden, één maal per week op maandag doorgegeven worden aan de milieudienst. Dit kan per mail op milieu@nieuwpoort.be en grondwater.wvl@vmm.be.
- De afvoerleiding dient voorzien te worden van een Y-profiel zodanig dat derden de mogelijkheid hebben om het water te hergebruiken voor andere doeleinden indien de waterkwaliteit dit toestaat. Het opgepompt bemalingswater mag, mits toestemming van stad Nieuwpoort, aan derden ter beschikking gesteld worden.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 26 juni 2021 tot 25 juli 2021. Aantal bezwaren: 0.

Bespreking adviezen

De uitgebrachte adviezen worden bijgetreden en dienen stipt nageleefd.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar gaf op 22 september 2021 een gunstig advies betreffende de stedenbouwkundige handelingen.

Het advies is gunstig, mits naleven van de voorwaarden vermeld in de bijgevoegde adviezen en de stedenbouwkundige voorwaarden:

- De gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers de bestaande, af te breken, tuinmuur op foto nr. 9 in het aanvraagdossier, dient volgens de regel der kunst te worden weggenomen en ten laatste na de uitvoering van de werken op dezelfde plaats teruggeplaatst. Voordat de gedenkplaat wordt verwijderd dient contact opgenomen te worden met het stadsbestuur Nieuwpoort (Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80). De gedenkplaat wordt afgegeven en in bewaring gehouden door de stad Nieuwpoort.
- Het Sloopopvolgingsplan opgemaakt door BASC, Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze dd. 23 oktober 2020 ref. SOP/2020/335 dient stipt nageleefd.
- De archeologienota met id. <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16129> dient stipt nageleefd.
- De afwijking van het GRUP inzake kroonlijsthoogte van de gevel 5 Ieperstraat (het GRUP voorziet maximaal 6,50 m - het ontwerp voorziet 6,58 m is minimaal en ruimtelijk aanvaardbaar daar dit het straatbeeld ten goede komt. Deze afwijking is nodig om aan te sluiten bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De heraanleg / schade / eventuele aanpassingen van het openbaar domein ter hoogte van het projectgebied is op kosten van de bouwheer. Voor en na de werken wordt afgesproken met Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80;
- Het plaatsen van een gedeeltelijk waterremmende wand tot 12 m diepte onder het maaiveld en dit aan de zijde van de Ieperstraat wordt opgelegd;
- Het bemalingswater moet binnen de 3 kalenderdagen na opstart en vervolgens om de 2 weken beproefd en gecontroleerd worden op de lozingsvoorwaarden in oppervlaktewater, in het bijzonder op de VOCL (vluchtige chloorkoolwaterstoffen). Een erkend bodemsaneringsdeskundige moet de resultaten beoordelen in het kader van de toepassing (lozen in oppervlaktewater). De bemaling moet onmiddellijk stopgezet worden, in afwachting van het plaatsen van de nodige saneringstoestellen. De resultaten van de proeven alsook de beoordeling van de erkend bodemsaneringsdeskundige wordt per e-mail overgemaakt aan milieu@nieuwpoort.be.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 SEPTEMBER 2021 HET VOLGENDE:

1. De omgevingsaanvraag ingediend door aan BV EKATOV, met als adres Vredestraat 53, 8790 Waregem tot bouwen 2 meergezinswoningen wijziging vergunning OMV_2020129440 (O/2020/167) + bronbemaling, te vergunnen. Het voorwerp van de aanvraag is gelegen Ieperstraat 10-12 en met als kadastrale omschrijving:

as

7

Kadastrale afdeling	Sectie	Nummer
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0013 F
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0011 G

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

2. De aanvraag heeft als voorwerp bouwen 2 meergezinswoningen wijziging vergunning OMV_2020129440 (O/2020/167) + bronbemaling.

Er is geen bestaande milieuvergunning gekend op deze locatie.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Klasse	Omschrijving	Aantal
53.2.2°b)2°	2	Winning v grondwater: Bronbemaling vr bouwk. werken of openb. nutsvoorzien.: m.i.v. terugpompingen, in ander gebied dan vermeld in punt 1°, netto opgepompt debiet > 30.000 m ³ per jaar en max. verlaging grondwaterpeil bedraagt > 4 m onder maaiveld	33941 M ³ /JAAR

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Klasse	Omschrijving	Aantal
53.2.2°b)2°	2	Winning v grondwater: Bronbemaling vr bouwk. werken of openb. nutsvoorzien.: m.i.v. terugpompingen, in ander gebied dan vermeld in punt 1°, netto opgepompt debiet > 30.000 m ³ per jaar en max. verlaging grondwaterpeil bedraagt > 4 m onder maaiveld	33941 M ³ /JAAR

De ingedeelde inrichting of activiteit zijn vergund voor bepaalde duur, nl. de duur van de bouwkundige werken.

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP:

- De gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers de bestaande, af te breken, tuinmuur op foto nr. 9 in het aanvraagdossier, dient volgens de regel der kunst te worden weggenomen en ten laatste na de uitvoering van de werken op dezelfde plaats teruggeplaatst. Voordat de gedenkplaat wordt verwijderd dient contact opgenomen te worden met het stadsbestuur Nieuwpoort (Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80). De gedenkplaat wordt afgegeven en in bewaring gehouden door de stad Nieuwpoort.
- Het Sloopopvolgingsplan opgemaakt door BASC, Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze dd. 23 oktober 2020 ref. SOP/2020/335 dient stipt nageleefd.
- De archeologienota met id. <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16129> dient stipt nageleefd.
- De heraanleg / schade / eventuele aanpassingen van het openbaar domein ter hoogte van het projectgebied is op kosten van de bouwheer. Voor en na de werken wordt afgesproken met Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80;
- Het plaatsen van een gedeeltelijk waterremmende wand tot 12 m diepte onder het maaiveld en dit aan de zijde van de leperstraat wordt opgelegd;
- Het bemalingswater moet binnen de 3 kalenderdagen na opstart en vervolgens om de 2 weken beproefd en gecontroleerd worden op de lozingsvoorwaarden in oppervlaktewater, in het bijzonder op de VOCL (vluchtige chloorkoolwaterstoffen). Een erkend bodemsaneringsdeskundige moet de resultaten beoordelen in het kader van de toepassing (lozen in oppervlaktewater). De bemaling moet onmiddellijk stopgezet worden, in afwachting van het plaatsen van de nodige saneringstoestellen. De resultaten van de proeven alsook de beoordeling van de erkend bodemsaneringsdeskundige wordt per e-mail overgemaakt aan milieu@nieuwpoort.be .
- Voor de start en na het beëindigen van de bemaling dient een waterstaal genomen te worden door een erkend labo om de geleidbaarheid en temperatuur op het veld van de opgepompte grondwater te meten.
- Het totale debiet dient gemeten te worden door minstens één verzegelde en wettelijk geijkte waterteller per drainage(lijn) op een relevante, steeds bereikbare plaats, te voorzien zodat kan nagegaan worden of het opgegeven opgepompte aantal m³ grondwater overeenstemt met de gemelde gegevens.
- Peilmetingen dienen bij de aanvang, dagelijks en bij het beëindigen van de bemaling te gebeuren. De peilbuizen dienen min 8m diep te zijn.
- Er dienen zettingsmetingen te gebeuren op de omliggende gebouwen die staan op de percelen grenzend aan het perceel waarop de werken uitgevoerd worden. Indien er openbaar domein grenst aan het perceel dienen de

- metingen te gebeuren op de gebouwen/woningen die staan op de percelen grenzend, over de breedte van het perceel waar de bemaling uitgevoerd wordt, aan dat stuk openbaardomein.
- De tellerstanden van de debietmeting, de peilmetingen, de zettingsmetingen en de resultaten van de waterstalen dienen:
 - in een digitaal logboek dient genoteerd te worden bij het aanvangen, tijdens de werken en bij het stoppen van de werkzaamheden op de werf. In dit logboek dient er ruimte te zijn om eventuele opmerkingen (lekkages, vervangen kapotte tellers, enz...) te vermelden.
 - De logboekgegevens dienen tijdens de periode waarin de bemaling loopt voor de grondwaterstand te verlagen of te behouden, één maal per week op maandag doorgegeven worden aan de milieudienst. Dit kan per mail op milieu@nieuwpoort.be en grondwater.wvl@vmm.be.
 - De afvoerleiding dient voorzien te worden van een Y-profiel zodanig dat derden de mogelijkheid hebben om het water te hergebruiken voor andere doeleinden indien de waterkwaliteit dit toestaat. Het opgepompt bemalingswater mag, mits toestemming van stad Nieuwpoort, aan derden ter beschikking gesteld worden.

De Dienst Bevolking dd. 5 januari 2021 (dossier 20/167) verleende volgende huisnummers:

- Kaai 1: handelszaak.
- Ieperstraat 8: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201 en 0202.
- Ieperstraat 10: 0001, 0002, 0003, 0101, 0102, 0103, 0201 en 0202.
- Koningin Elisabethlaan 1: 0001, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301.
- Koningin Elisabethlaan 1A: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301 en 0302.
- Koningin Elisabethlaan 3: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301 en 0302.
- Koningin Elisabethlaan 3A: 0001, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301.

De adviezen van de volgende adviesinstanties dienen stipt nageleefd:

Hulpverleningszone Brandweer Westhoek Brandweer Westhoek	21-07-2021
Nieuwpoort Wegenis en Rioleringen Nieuwpoort	21-07-2021
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Oostende	25-06-2021
De Vlaamse Waterweg nv De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde	21-07-2021
Vlaamse Milieumaatschappij Advies grondwater West-VL	21-07-2021

Sloopvoorwaarden

Om de veiligheid van de arbeiders en de omwonenden te garanderen tijdens de werken, moet rekening worden gehouden met volgende voorwaarden:

- Stofhinder dient ten allen tijde vermeden te worden tijdens de afbraakwerken.
- De uitvoerder van de werken neemt maatregelen om de stofemissies, afkomstig van breekwerken, zandstralen, polijsten, slijpen, boren, frezen, zagen en slopen, te voorkomen. Daarvoor neemt de uitvoerder van de werken, rekening houdend met de lokale situatie, minstens een van de volgende maatregelen, voor zover ze verenigbaar zijn met de voorschriften inzake veiligheid en met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg:
 1. Afschermen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd met doeken of zeilen, zodat stofverspreiding naar de omgeving wordt voorkomen;
 2. Benevelen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd;
 3. Bevochtigen ter hoogte van de apparatuur die leidt tot stofvorming;
- Gebruik van een rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.
- Bij sloopwerkzaamheden onder droge weersomstandigheden of bij wind die tot visueel waarneembare stofverspreiding aanleiding geeft, wordt voor zover dit verenigbaar is met de veiligheidsvoorschriften en met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg, een verneveling of andere vorm van bevochtiging voorzien om stofverspreiding naar de omgeving te voorkomen.
- Technische installaties die stofemissies veroorzaken en installaties voor de reductie van stofemissies worden onderhouden en gecontroleerd om stofemissies te voorkomen. Stoffilters worden tijdig vervangen om de goede werking ervan te verzekeren.

In ieder geval dienen de potentiële aanwezig gevaarlijke stoffen op een wettelijke wijze verwijderd te worden en afgevoerd door en naar erkende afvalstoffen verwerkers.

2° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE VOORWAARDEN OP:

- het toekennen van nieuwe, gewijzigde en bijkomende huisnummers gebeurt uitsluitend door de dienst bevolking. Een afschrift van de plannen met vermelding van de huisnummering wordt gevoegd bij en is een onderdeel van de stedenbouwkundige vergunning;
- de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; vóór het aanvangen van de werken moet op kosten van de bouwheer een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt; indien deze tegensprekelijke vaststelling niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont; eventuele schade aan het openbaar domein n.a.v. de werken of van het aanleggen van de nutsleidingen zal worden hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer; het kuiswater van betonmolen,

gipsresten, verfresten,... mogen niet via de straatgoten - of kolken in de riool worden geloosd;

- de bouwheer moet op zijn kosten overgaan tot:
 - de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken;
 - de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen na beëindiging van de werken;
- metalen platen aan te brengen op de voetpaden tot en met de boordstenen. De breedte is de breedte van het gebouw, woning of loods en dit tijdens de ganse duur van de eventuele afbraak en het bouwen;
- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen;
- volgende maatschappijen dienen verwittigd voorafgaandelijk het aanvangen der werken: Fluvius, Infrac, I.W.V.A. en Proximus;

- vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;

- het aansluiten op de openbare riolering (RWA en DWA) gebeurt op kosten van de bouwheer en is aan te vragen door de bouwheer aan en uit te voeren door de I.W.V.A., Doornpannestraat 1, 8670 Koksijde;

- de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be;

- Voorwaarden op te nemen in 'sloopvergunningen':

"De bouwheer dient ten minste twee maand voor de aanvang van de bouw- of afbraakwerken die een wijziging of verplaatsing van de bovengrondse en of ondergrondse kabels en of aansluitingen tot gevolg hebben, Proximus hiervan te verwittigen via e-mail nieuwbouwwestvlaanderen@proximus.com;"

- zo de uitvoering van de bouwwerken een bemaling vereist moet, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een omgevingsvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgeleverde omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt worden; tevens dient bij bronbemaling het plan van de bemaling te worden overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen;

- de houder van een omgevingsvergunning is verplicht om vóór het slopen of ontmantelen van bedrijfsgebouwen en gebouwen die geheel of gedeeltelijk een andere functie dan het wonen hadden en die een bouwvolume omvatten van meer dan 1.000 m³, een sloopinventaris afvalstoffen te laten opmaken door een architect of een door de opdrachtgever aangestelde deskundige (Art. 4.3.3. VLAREMA);

- Niet overdekte terrassen of opritten te verwachten of op plan ingetekend:

Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren;

De straatkolken en straatgoot dient altijd vrij te blijven.

- Het rooien van de bomen en andere beplanting kan enkel worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (niet tijdens de periode van 1 april tot 1 juli).

- een ruimte dient in het gebouw voorzien, welke voldoende groot is voor de berging van huisvuil van het gebouw; om de toegang voor andersvaliden tot het gebouw te vergroten dient de hoogte van de toegangsdorpel ten opzichte van het voorliggend openbaar domein maximaal 0,02 m te bedragen;

- De meergezinswoning mag na voltooiing van de bouw pas voorlopig opgeleverd en in gebruik genomen worden nadat er een controle ter plaatse plaatsvond door de hulpverleningszone Westhoek die leidde tot de aflevering van een gunstig brandpreventieverslag overeenkomstig artikel 1, 4° van het KB van 19 december 2014, waarin vastgesteld werd dat de meergezinswoning voldoet aan alle normen zoals bepaald in het KB van 7 juli 1994.

De controle wordt door de bouwheer of door de eigenaar van de meergezinswoning zelf aangevraagd bij de hulpverleningszone Westhoek overeenkomstig artikel 5, § 3 van het KB van 19 december 2014.

De bouwheer of de eigenaar richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de hulpverleningszone Westhoek, in welk verzoek de volgende gegevens dienen vermeld te worden:

- Adres van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- De voorziene datum van voorlopige oplevering en ingebruikname van de meergezinswoning;
- Het feit dat de controle wordt aangevraagd in het kader van dit reglement met het doel om de meergezinswoning voorlopig te kunnen opleveren en in gebruik te kunnen nemen.

In alle koopovereenkomsten en basisakten m.b.t. meergezinswoningen moet de volgende tekst worden opgenomen:

"Een meergezinswoning mag na voltooiing van de bouw pas voorlopig worden opgeleverd en in gebruik genomen worden nadat er een controle ter plaatse plaatsvond door de hulpverleningszone Westhoek die leidde tot de aflevering van een gunstig brandpreventieverslag overeenkomstig artikel 1, 4° van het KB van 19 december 2014, waarin vastgesteld werd dat de meergezinswoning voldoet aan alle normen zoals bepaald in het KB van 7 juli 1994. Het niet naleven van deze bepalingen kan aanleiding geven tot de gedwongen ontruiming en sluiting en de verzegeling van de meergezinswoning, alsook tot het opleggen van een administratieve geldboete."

3° VOORWAARDEN OPGELEGD DOOR DECREET:

- van de omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep;
- een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de omgevingsvergunning en het bijhorend 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;
- de bouw- en rooilijn dient aangeduid te worden door een beëdigd landmeter;

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

8

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

Namens het College:

De Burgemeester-Voorzitter
Geert Vanden Broucke

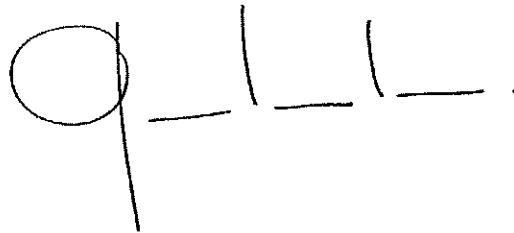
Nieuwpoort, 28 september 2021

De Algemeen Directeur

Voor eensluidend afschrift:
De Burgemeester

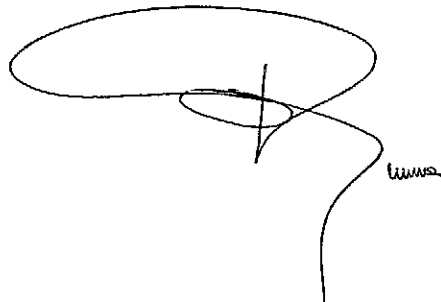


Benoit Willaert



Geert Vanden Broucke

**Getekend "ne varietur" door de partijen
en mij, notaris om gehecht te worden
aan een akte van wijziging huwelijks
verleden voor mij, notaris Bruno Van Damme
op 23 oktober 2021**





VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Voor akte met repertoriumnummer 2021/1175, verleden op 29 oktober 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zeven blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Veurne op 4 november 2021
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 14003
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd vijftien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Veurne op 4 november 2021
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2674
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger