

2014  
Rep.Nr. 14328

**Statuten van het "COMPLEX LA PEREGRINA"  
te 9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 86-88A-88B-90-92A-92B**

TJ/5472

Ten jare tweeduizend veertien.

Op zes februari.

Voor Ons, Meester **MARKEY Erwin**, Notaris te Ronse.

STATUTEN

ZIJN VERSCHENEN

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**LA PEREGRINA**", met maatschappelijke zetel te 9600 Ronse, Zuidstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0843.838.533, Rechtbank van Koophandel te Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 7 februari 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 maart 2012 onder nummer 12050085, waarvan de statuten niet werden gewijzigd, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 14 van haar statuten door haar zaakvoerder, **OOSTERLYNCK Dirk**, nationaal nummer 63.10.06-413.24, wonende te 9600 Ronse, Zuidstraat 2, benoemd bij gezegde oprichtingsakte, bekendgemaakt als gezegd; en

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**DINA**", met zetel te 9600 Ronse, Fostierlaan 14A, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0465.730.553, Rechtbank van Koophandel te Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 25 maart 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 april 1999 onder nummer 990403-84, waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor Notaris Flamant Philippe te Ronse op 22 december 2005, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2006 onder nummer 20060203-002679.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 18 van haar statuten door **OOSTERLYNCK Dirk**, voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van statutair-zaakvoerder, benoemd bij gezegde oprichtingsakte, bekendgemaakt als gezegd.

Hierna genoemd "de grondeigenaar"; en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**PATRIMUNDO**", met maatschappelijke zetel te 9600 Ronse, Zuidstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0543.668.469, BTW-nummer BE 0543.668.469, Rechtbank van Koophandel Oudenaarde.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Vanderlinden Joost te Brakei op 23 december 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 januari 2014 onder nummer 14010477, waarvan de statuten niet werden gewijzigd, aldus verklaard.

eerste  
blad



Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 14 van haar statuten door haar zaakvoerder, OOSTERLYNCK Dirk, voornoemd, benoemd bij gezegde oprichtingsakte, bekendgemaakt als gezegd.

Mierna genoemd "de promotor".

#### VOORAFGAANDE BEPALINGEN

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

##### I/ STAD RONSE - DERDE AFDELING

Een woning met aanhorigheden op en met grond, Oswald Ponettestraat 90, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie E nummer 334/L, met een oppervlakte volgens kadastrale legger en titel van zevenenzeventig aren vijftig centiaren, met een kadastraal inkomen van 2.211,00 euro.

##### II/ STAD RONSE - TWEEDE AFDELING

Een garage met aanhorigheden op en met grond, Oswald Ponettestraat 92, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie D nummer 758/D, met een oppervlakte volgens kadastrale legger en titel van twaalf aren veertig centiaren, met een kadastraal inkomen van 83,00 euro.

#### EIGENDOMSOPSPRONG

De goederen behoren de grondeigenaar toe, aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LA PEREGRINA" voor 99% volle eigendom en aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DINA" voor 1% volle eigendom, om deze in gezegde verhouding aangekocht te hebben jegens Vangrootenbruel 1) Louis te Frasnes-lez-Anvaing en 2) Françoise, weduwe Berkani Ali, te La Hulpe, bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 21 februari 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 28 februari 2012 onder nummer 69-T-28/02/2012-02878.

Het goed sub I/ behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan 30 jaar voor heden toe aan Vangrootenbruel Marcel.

Vangrootenbruel Marcel is overleden te Ronse op 12 februari 1990. Zijn nalatenschap is vervallen aan zijn overlevende echtgenote De Belle Denise, voor de geheelheid vruchtgebruik en aan zijn kinderen, Vangrootenbruel 1) Françoise voor twee/derden bloot-eigendom en 2) Louis voor één/derde bloot-eigendom ingevolge zijn authentiek testament gedictieerd aan Notaris Wierinck Herman te Ronse op 5 augustus 1987, geregistreerd.

De Belle Denise is overleden te Mont-de-l'Enclus op 5 september 2005, aldus een einde stellend aan haar vruchtgebruik.

Het goed sub II/ behoorde Vangrootenbruel Louis toe om het aangekocht te hebben jegens de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap "REDIMAX" te Ronse bij akte verleden voor Notaris Vanimpe Jean te Ronse op 9 december 1969, overgeschreven op het hypotheekkantoor te

Oudenaarde op 26 januari 1970 boek 7153 nummer 10.

STATUTEN

1. Voorafgaande uiteenzetting - Beschrijving van het bouwproject

De promotor zal op voorschreven goederen een groep van gebouwen oprichten bestaande uit onder andere uit een villa met dienstgebouw, een appartementsgebouw en 2 residenties met assistentiewoningen, ieder ingericht met privatieven, met het oog op verkoop.

tweede  
blad

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

2. Beschrijving van het goed

STAD RONSE - DERDE EN TWEDE AFDELING

Een complex bestaande uit een villa met dienstgebouw, een appartementsgebouw en 2 residenties met assistentiewoningen, genaamd "COMPLEX LA PEREGRINA", met aanhorigheden op en met grond, Oswald Ponettestraat, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie E nummer 334/L en sectie D nummer 758/D, met een gezamenlijke oppervlakte van negenentachtig aren negentig centiaren.

3. Stedenbouw

A. De stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de villa met dienstgebouw werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 14 januari 2013 met gemeententelijk dossiernummer B/2012/11126 en energieprestatiedossiernummer 45041-G-2012-212.

De voorwaarden van de vergunning zijn als volgt :

"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14/01/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de VERGUNNING af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1) Bij inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient door de vergunninghouder of zijn aannemer bij het stadsbestuur (dienst Wonen en Bouwen) de nodige aangifte gedaan te worden met betrekking tot de retributie, vastgelegd in de Gemeenteraadsbeslissing dd. 17.11.2008 en contact opgenomen met de dienst mobiliteit ([mobiliteit@ronse.be](mailto:mobiliteit@ronse.be) of 055/232.753).



2) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 24.12.2012 van Onroerend Erfgoed, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

3) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

4) Bij dakwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burens tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.

5) Alle bouwmaterialen en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden

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

B. De stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van het complex werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 19 augustus 2013 met gemeentelijk dossiernummer B/2013/11230 en energieprestatiedossiernummer 45041-G-2013-92.

De voorwaarden van de vergunning zijn als volgt :

"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19/08/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de VERGUNNING af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 7 juni 2013 van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

2. De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 11 juni 2013 van de stedelijke brandweerdienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

3. De werken kunnen slechts aanvangen:

a) nadat de bestaande aansluiting op de openbare riolering en de samenstelling van het private rioleringsstelsel werden nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).

b) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.

c) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit, ... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.

4. Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250m<sup>3</sup>) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo). Hier dient een attest bekomen te worden. Wanneer uit de bodem verontreinigde grond wordt uitgegraven moet er een melding gedaan worden bij OVAM.

5. Het algemeen private rioleringsstelsel en bijhorende voorzieningen met het oog op aansluiting op de openbare riolering dient rekening te houden met volgende elementen:

a) De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing.

b) Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. De inhoud van de regenwaterput bedraagt, cfr. de gemeentelijke bouwverordening van 30.01.2012 (gemeenteraad), bij een dakopp. < 200m<sup>2</sup> 1000 liter/gestarte 20m<sup>2</sup> (5m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> of 50 liter/m<sup>2</sup> dakoppervlakte). Voor het deel boven de 200m<sup>2</sup> kan gekozen worden voor infiltratie en/of buffering indien kan aangetoond worden dat hergebruik niet haalbaar is.

c) Er dient een (of meerdere) septische put(ten) binnen het rioleringsstelsel voorzien worden waarop alle WC's worden aangesloten.

d) Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop regenwaterput) voorzien worden.

e) De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.

f) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.

g) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.

derde  
blad



6. Het algemeen private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een keuring heeft plaatsgevonden. Sinds 1 juli 2011 is immers een keuring van de private waterafvoer verplicht vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein. Deze stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen en er moet bijgevolg voor uw woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren. In de brochure in bijlage vindt u meer informatie hierover (wie voert de keuring uit, wat wordt gekeurd en hoe verloopt de keuring).

7. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake "de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen" strikt na te leven. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be).

8. Alle bouw materiaal en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

9. Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info: [http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/woningkwaliteit\\_voor\\_huurders\\_verhuurders\\_en\\_eigenaars/vlaamse\\_verplichtingen\\_over\\_rookmelders](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/woningkwaliteit_voor_huurders_verhuurders_en_eigenaars/vlaamse_verplichtingen_over_rookmelders)

10. Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen. De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle (door Huisvesting) werd doorgevoerd ter plaatse (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld (door Stedenbouw) dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen. De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de woning) contact op te nemen met de dienst Wonen en Bouwen.

Volgende fasering wordt voorzien:

Fase 1 : Blok A en B, bouwrijp maken van het terrein, aanleg van alle werfwegen, buitenaanleg beschermde zone, incl toegang naar de appartementen, fundering blok C.

Fase 2 : Blok C, vijver, wegenissen en buitenaanleg. Start september 2014.

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

B. De instrumenterende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad waar het goed gelegen is op 29 oktober 2013 :

vierde  
blad

1° dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van de weigering van vergunning de dato 17 augustus 2010 voor het oprichten van 50 woongelegenheden na afbraak van de bestaande bebouwing, het stedenbouwkundig attest de dato 4 april 2011 voor het herbestemmen en restaureren van de beschermde woning en oprichten van verschillende woonentiteiten in de tuinzone, de vergunning de dato 14 januari 2013 voor het uitvoeren van dakwerken aan de "Villa Van Grootenbruel" en de vergunning de dato 19 augustus 2013 voor het verbouwen van een beschermde woning en het oprichten van 13 appartementen en 34 assistentiewoningen na afbraak van bestaande bijgebouwen;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens het stedenbouwkundig uittreksel, woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens het artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buultattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

Gezegd stedenbouwkundig uittreksel vermeldt onder meer :

"- Het goed is gelegen langs een gemeenteweg waarvoor een rooilijnplan werd goedgekeurd - voor verdere inlichtingen kan u zich wenden tot de Technische Dienst van de stad Ronse, Grote Markt 12, 9600 Ronse, tel. 055/23.27.62, [tekenbureau@ronse.be](mailto:tekenbureau@ronse.be)

- voor zover bekend is het onroerend goed een definitief beschermd monument

- voor zover bekend is het onroerend goed opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed".

#### 4. Overstromingsgebieden

Overeenkomstig artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landsverzekeringsovereenkomst, verklaart



instrumenterende Notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten ([www.geo-vlaanderen.be](http://www.geo-vlaanderen.be)), dat naar zijn weten het goed zich niet bevindt in een risicozone voor overstroming, een afgebakend overstromingsgebied, een afgebakende oeverzone, een "mogelijk overstromingsgevoelig" gebied of een "effectief overstromingsgevoelig gebied".

De verkoper informeert de koper, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten ([www.geo-vlaanderen.be](http://www.geo-vlaanderen.be)), dat het goed zich evenmin bevindt in een "recent overstroomd gebied (ROG)" doch wel deels in een "van nature overstroombaar gebied (NOG)".

#### 5. Bodemdecreet

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

De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 26 november 2013, luidt als volgt :

#### "2 Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen :

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

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

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

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

De grondeigenaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormelde onroerende goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de



kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de partijen hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

De Notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

**6. Toelating tot bouwen - Verzaking aan het recht van natrekking**

Met het oog op het oprichten van het "COMPLEX LA PEREGRINA" door de promotor verklaart de grondeigenaar toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op een gedeelte van voormeld goed het "COMPLEX LA PEREGRINA" op te richten en werken uit te voeren volgens de door de overheid gegeven toelatingen, te weten :

**STAD RONSE - DERDE EN TWEEDE AFDELING**

De achtduizend achthonderd zesenveertig komma elf/tienduizendsten (8.846,11/10.000sten) in een perceel grond, Oswald Ponettestraat, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie E nummer 334/L en sectie D nummer 758/D, met een gezamenlijke oppervlakte van negenentachtig aren negentig centiaren, verbonden aan volgende privatieven : de appartementen "A01" tot en met "A13", parkeerplaatsen "P01" tot en met "P30", kelders "K01" tot en met "K13" en assistentiewoningen "S14" tot en met "S47".

Bijgevolg slaat de verzaking aan het recht van natrekking niet op de duizend honderd drieënvijftig komma negenentachtig/tienduizendsten (1.153,89/10.000sten) in gezegd perceel grond, verbonden aan de eigenlijke villa met horecafunctie en het dienstgebouw.

**Voorwaarden**

1. Voormelde toelating tot bouwen is toegestaan en aanvaard met het oog op de verwezenlijking van het "COMPLEX LA PEREGRINA" voor de duur zoals vermeld in de hierna volgende verzaking aan het recht van natrekking.

2. Alle kosten, belastingen en taksen, van welke aard ook, waartoe het oprichten en het vervreemden van de nieuwe gebouwen en de uitvoering der werken aanleiding zouden geven zijn uitsluitend ten laste van de promotor.

3. De voormelde toelating tot bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, voor wat betreft het oprichten van gebouwen of het uitvoeren van werken, daar de risico's uitsluitend door de promotor dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die omtrent deze werken mochten ontstaan, van welke aard ook, moeten door de promotor op haar kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar, zelfs indien de betwisting of veroordeling ook op de grondeigenaar slaat in haar hoedanigheid van eigenares van de grond.

**VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING**

vijfde  
blad



De grondeigenaar verklaart zuiver en eenvoudig te verza-  
ken in het voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het  
recht van natrekking dat haar toebehoort ingevolge de artike-  
len 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, voor wat  
betreft de gebouwen en werken welke de bouwheer zal oprichten  
en uitvoeren op voormeld goed na afbraak van het bestaande  
gebouw.

#### Voorwaarden

1. Deze verzaking aan het recht van natrekking is toege-  
staan en aanvaard voor een duur van vijf (5) jaar vanaf heden  
om van rechtswege te eindigen op 6 februari 2016, behoudens  
verlenging.

2. Bij het einde van de verzaking aan het recht van  
natrekking zal de promotor of een door hem aan te duiden  
partij, de resterende grondaandelen inkopen op eerste verzoek  
van de grondeigenaar. Partijen komen overeen de verkoopprijs  
van de totaliteit van de hierboven vermelde grondaandelen te  
bepalen op ACHTHONDERDVIERENTACHTIGDUIZEND ZESHONDERD ELF  
EURO (884.611,00 EUR), eventueel na aftrek van de ontvangen  
koopsommen voor de reeds verkochte aandelen.

3. Voor de verdere voorwaarden wordt verwezen naar de  
wetteksten inzake de verzaking aan het recht van natrekking  
en het recht van opstal.

#### HYPOTHECAIRE TOESTAND

Partijen verklaren dat :

1) het goed belast is met een inschrijving genomen op  
het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 28 februari 2012 onder  
nummer 69-I-28/02/2012-02879 in het voordeel van de naamloze  
vennootschap "FORTIS BANK" lastens de besloten vennootschap  
met beperkte aansprakelijkheid "LA PEREGRNIA" en de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DINA" voor een  
bedrag van 27.500,00 euro hoofdsom en toebehoren ingevolge  
akte verleden voor instrumenterende Notaris op 21 februari  
2012.

2) met betrekking tot het goed een hypothecaire volmacht  
werd toegestaan in het voordeel van de naamloze vennootschap  
"FORTIS BANK" lastens de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid "LA PEREGRNIA" en de besloten vennootschap  
met beperkte aansprakelijkheid "DINA" teneinde inschrijving  
te nemen voor een bedrag van 786.500,00 euro hoofdsom en  
toebehoren ingevolge akte verleden voor instrumenterende  
Notaris op 21 februari 2012.

3) met betrekking tot het goed een hypothecaire volmacht  
werd toegestaan in het voordeel van de naamloze vennootschap  
"BNP PARIBAS FORTIS" lastens de besloten vennootschap met  
beperkte aansprakelijkheid "LA PEREGRNIA" en de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DINA" teneinde  
inschrijving te nemen voor een bedrag van 269.500,00 euro  
hoofdsom en toebehoren ingevolge akte verleden voor  
instrumenterende Notaris op 7 mei 2013.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht:

1. de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 14 januari 2013 met gemeententelijk dossiernummer B/2013/11126;

2. de goedgekeurde plannen van het gebouw opgesteld door Demeestere Bart, architect voor de Besloten Vennootschap met Bepaalde Aansprakelijkheid "ARCHITECTEN DEMEESTERE+GARMYN & PARTNERS" met zetel te 9600 Ronse, Kruisstraat 368, op 9 oktober 2012, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 14 januari 2013, genummerd en respectievelijk voorstellend :

- 01/03 : Liggingplan, omgevingsplan, inplantingsplan, terreinprofiel A-A' ;
- 02/03 : bestaande toestand : tweede verdieping, zolderverdieping, gevels, snede A-A' ;
- 03/03 : nieuwe toestand : plan niveau 2, zolderverdieping, gevels, snede A-A' .

3. de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 19 augustus 2013 met gemeententelijk dossiernummer B/2013/11230;

4. de goedgekeurde plannen van het gebouw opgesteld door Demeestere Bart, architect voor de Besloten Vennootschap met Bepaalde Aansprakelijkheid "ARCHITECTEN DEMEESTERE+GARMYN & PARTNERS" met zetel te 9600 Ronse, Kruisstraat 368, op 18 april 2013, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 19 augustus 2013, genummerd en respectievelijk voorstellend :

- 01/16 : Inplantingsplan bestaande toestand, omgevingsplan, liggingplan;
- 02/16 : Inplantingsplan nieuwe toestand, terreinsnedes AA', BB' ;
- 03/16 inplantingsplan ondergronds, terreinsnedes CC', DD' ;
- 04/16 : funderings- en rioleringsplan;
- 05/16 : blok A : bestaande toestand hor.snede gevels en snedes villa, garage & koetshuis;
- 06/16 : blok A : grondplannen villa, garage & koetshuis;
- 07/16 : blok A : snedes gevels villa, garage & koetshuis;
- 08/16 : blok B : hor.snede, verdieping -1, 0, 1;
- 09/16 : blok B : hor.snede, verdieping 2, 3, dakplan;
- 10/16 : blok B : snedes;
- 11/16 : blok B : gevels;
- 12/16 : blok C : grondplan verdieping -1, 0, 1;
- 13/16 : blok C : grondplan verdieping 2, 3, dakplan;
- 14/16 : blok C : gevels;
- 15/16 : Hoogspanningscabine en carport;
- 16/16 : pakketten.

zesde  
blad



5. Deze plannen zijn aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5 %) tussen de maten voorkomend op de plannen en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door de partijen.

Alle plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunningen.

Deze stedenbouwkundige vergunning en plannen worden ondertekend door de partijen en Ons, Notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. De plannen worden evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden.

#### OVERGANGSBEPALINGEN

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze creatie van de organen van mede-eigendom te waarborgen, wordt bepaald dat :

1) de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars wordt bijeengeroepen door de promotor die het voorzitterschap ervan zal waarnemen;

2) de eerste syndicus is : de promotor, voornoemd; zij wordt benoemd tot aan de eerste algemene vergadering;

3) de door de promotor gesloten verzekeringspolissen blijven behouden tot hun einddatum en minstens tot 1 maand na de eerste algemene vergadering.

#### EVENTUELE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE

a) Vóór het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars

Niettegenstaande de ondertekening van onderhavige akte, verklaren de partijen zich het exclusieve recht voor te behouden om:

1° de samenstelling van de gemeenschappelijke of privatieve delen beschreven op de hieraangehechte plannen te wijzigen;

2° de parkeerplaatsen om te vormen in gesloten garages.

De uit te voeren wijzigingen mogen geen schade toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw.

Daarenboven mogen de partijen op elk ogenblik, tijdens de bouwperiode, alle noodzakelijke en nuttige wijzigingen aanbrengen en dit zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de stevigheid of de goede werking van het gebouw dit zou vereisen.

b) Vanaf het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars

De partijen moeten ofwel het akkoord van de eigenaar van de te wijzigen privatieve kavel bekomen indien deze wijziging enkel betrekking heeft op een of meerdere privatieve

elementen van deze kavel, ofwel het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met de vereiste meerderheid, indien de wijziging een gemeenschappelijk deel betreft.

Indien deze wijzigingen de objectieve waarde van een privatieve kavel, het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke delen of het aandeel in de gemeenschappelijke delen betreffende de verkochte privatieve kavels wijzigen, moet de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissen over een nieuwe verdeling van deze aandelen. Deze wijzigingen moeten vooraf het voorwerp uitmaken van een verslag opgesteld door een Notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus kan op geldige wijze de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder daartoe zijn bevoegdheden tegenover de bevoegde hypotheekbewaarder te moeten rechtvaardigen.

#### MANDAAT

1) De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de promotor, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor om, zo hij dit wenst, de eerste verzekeringspolissen die vereist zijn door de statuten af te sluiten.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor om, zo hij dit wenst, onderhoudscontracten af te sluiten inzake de lasten waarvan sprake in het reglement van mede-eigendom.

De toekomstige mede-eigenaars geven tenslotte onherroepelijk volmacht aan de promotor om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie van de gemeenschappelijke delen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten, en geven eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling van de eenheden, of andere fracties in de gemeenschappelijke delen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

De verkrijgers van de privatieve kavels geven onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde voor hen in hun naam, voor zover zulks nodig zou zijn, alle overeenkomsten te ondertekenen met betrekking tot de rechten welke de promotor zich blijkt onderhavige akte voorbehouden heeft.

Indien de openbare distributiemaatschappij de plaatsing

zevende  
blad



mocht eisen van een elektriciteitscabine en/of gasomvormings- of verdelingspost, of in of op de eigendom een lokaal wenst te benutten, zal de promotor in haar naam en in naam van alle huidige en toekomstige eigenaars van kavels, ten welke titel ook, alle voorwaarden daartoe bedingen en alle mogelijke akten ondertekenen.

Alle huidige en toekomstige eigenaars geven haar daartoe onherroepelijk mandaat.

Het voormelde lokaal behoort alsdan tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw zonder dat de distributiemaatschappij moet tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdanig recht ook, zal de promotor in eigen voordeel de prijs daarvan ontvangen zonder vergoeding of verrekening met wie ook.

Deze onherroepelijke volmachten gelden tot bij de definitieve oplevering van alle gemeenschappelijke delen, doch minstens tot bij de notariële verkoop van het laatste privaatief dat aan de promotor toebehoort, en voor wat de hierboven vermelde voorbehouden rechten betreft, zolang de promotor zich op deze voorbehouden rechten kan beroepen.

Ingeval de promotor alle of een deel van voormelde voorbehouden rechten zou overdragen aan een derde, zal deze derde eveneens deze onherroepelijke volmachten kunnen inroepen voor wat betreft de ondertekening van alle overeenkomsten met betrekking tot de voorbehouden rechten, net zoals de promotor dit zou kunnen doen.

2) De promotor, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- De Heer OOSTERLYNCK Dirk, wonende te 9600 Ronse, Zuidstraat 2;
- Mevrouw TACK Jessica, wonende te 9600 Ronse, Abeelstraat 24;
- Mevrouw DHOOGHE Séverine, wonende te 9600 Ronse, Oudstrijderslaan 3 bus 0705;
- Mevrouw MARKEY Anne-Marie, wonende te 9000 Gent, Kouter 7A bus 304;
- Mevrouw KORTLEVEN Anne-Lise, wonende te 7880 Vloesberg, rue de la Crête 8B;
- Mevrouw BOUCHE Caroline, wonende te 9600 Ronse, Deurnestraat 309.
- Mevrouw DE COKER Klara, wonende te 9680 Maarkedal (Etikhove), Weitstraat 2.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Te verkopen en/of te verhuren, het geheel of een deel van de privaatieve delen van het volledig gebouw, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prij-

zen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige statuten en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Het verkopen, verhuren of vestigen van een recht van opstal met de elektriciteitsmaatschappij betreffende de ruimte voorzien voor de hoogspanningscabine.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzingen en andere, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Te voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

3) De promotor, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart

achtste  
blad



aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- De Heer OOSTERLYNCK Dirk, wonende te 9600 Ronse, Zuidstraat 2;
- Mevrouw TACK Jessica, wonende te 9600 Ronse, Abeelstraat 24;
- Mevrouw DHOOGHE Séverine, wonende te 9600 Ronse, Oudstrijderslaan 3 bus 0705;
- Mevrouw MARKEY Anne-Marie, wonende te 9000 Gent, Kouter 7A bus 304;
- Mevrouw KORTLEVEN Anne-Lise, wonende te 7880 Vloesberg, rue de la Crête 8B;
- Mevrouw BOUCHE Caroline, wonende te 9600 Ronse, Deurnestraat 309.
- Mevrouw DE COKER Klara, wonende te 9680 Maarkedal (Etikhove), Weitstraat 2.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Het geheel of een deel van de van de privaatieve delen van het volledige appartementsgebouw, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen, in één of meer op elkaar volgende akten ten gunste van de bank met hypotheek te bezwaren of een volmacht tot hypotheek te tekenen teneinde de terugbetaling te waarborgen van alle bedragen die de lastgeefsters, hetzij alleen hetzij met derden, aan de bank verschuldigd zou zijn uit hoofde van alle bankverrichtingen of alle bankdiensten, afgesloten of af te sluiten, of uit hoofde van alle borgstellingen of persoonlijke zekerheden ondertekend of te ondertekenen door de lastgeefster.

Daartoe dragen de lastgeefsters de lasthebbers op, desgevallend de verbintenissen van de lastgeefsters bij authentieke akte te doen vaststellen, namelijk de sluiting van contracten van kredietopening, de intrestvoeten, de termen en voorwaarden die genoemde contracten regeren;

Daarnaast dragen de lastgeefsters de lasthebbers op desgevallend de eigendomsorsprong vast te stellen, alle verklaringen te doen betreffende de hypothecaire toestand van de goederen en woonplaats te kiezen.

Deze opsomming is niet beperkend. De lasthebbers hebben de macht om het even welke andere bedingen en voorwaarden te bepalen die zij geschikt zouden oordelen, onder meer de afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, en daartoe alle akten te tekenen.

#### **BESCHRIJVING VAN HET BOUWPROJECT**

De promotor heeft zich ertoe verbonden op zijn kosten en verantwoordelijkheid een groep van gebouwen op te richten.

De groep van gebouwen bestaat onder andere uit een villa met dienstgebouw, een appartementsgebouw en 2 residenties met assistentiewoningen, ieder ingericht met privaatieven.

Aan de groep van gebouwen worden 10.000/10.000 aandelen toegekend in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.



De partijen hebben het inzicht om voor deze groep van gebouwen een hoofdvereniging van mede-eigenaars en 3 deelverenigingen van mede-eigenaars te creëren.

EERSTE RECHTSHANDELING : OPRICHTING VAN EEN HOOFDVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DRIE DEELVERENIGINGEN VAN MEDE-EIGENAARS MET RECHTSPERSOONLIJKHEID

In toepassing van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek beslissen partijen over te gaan tot het creëren van een hoofdvereniging van mede-eigenaars en van 3 deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid.

negende  
blad

Het complex voldoet immers aan de bepaling van artikel 577-3, 4<sup>e</sup> lid van het Burgerlijk Wetboek welke bepaling luidt als volgt :

"De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit 20 kavels of meer, voorzien in de vorming van een deelvereniging per gebouw bij een groep van gebouwen of, in geval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw.

Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren."

Er worden dienovereenkomstig 1 hoofdvereniging van mede-eigenaars en 3 deelverenigingen van mede-eigenaars opgericht, namelijk :

- de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het "COMPLEX LA PEREGRINA";

- de deelvereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'";

- de deelvereniging van mede-eigenaars van de residentie met assistentiewoningen fase 1, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'"; en

- de deelvereniging van mede-eigenaars van de residentie met assistentiewoningen fase 2, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'".

TWEEDE RECHTSHANDELING : OPSTELLING VAN EEN HOOFDSPLITSINGSAKTE EN 3 ONDERSPLITSINGSAKTEN

Overeenkomstig de wensen van partijen worden 3 splitsingsakten opgesteld, namelijk een hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het gehele "COMPLEX LA PEREGRINA", een ondersplitsingsakte voor de deelvereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw en 2 ondersplitsingsaktes voor de deelverenigingen van mede-eigenaars van de residenties met assistentiewoningen.



**STATUTEN GELDEND ALS HOOFDSPLITSINGSAKTE VOOR DE  
HOOFDVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET  
"COMPLEX LA PEREGRINA"**

**BASISAKTE**

**HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL  
STAD RONSE - DERDE EN TWEEDE AFDELING**

Een complex bestaande uit een villa met dienstgebouw, een appartementsgebouw en 2 residenties met assistentiewoningen, genaamd "COMPLEX LA PEREGRINA", met aanhorigheden op en met grond, Oswald Ponettestraat, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie E nummer 334/L en sectie D nummer 758/D, met een gezamenlijke oppervlakte van negenentachtig aren negentig centiaaren.

Het "COMPLEX LA PEREGRINA" bestaat onder andere uit een villa met dienstgebouw (op de plannen genaamd 'BLOK A'), een appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'" (op de plannen genaamd 'BLOK B'), een residentie met assistentiewoningen fase 1, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" (op de plannen genaamd 'blok B') en een residentie met assistentiewoningen fase 2, genaamd "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'" (op de plannen genaamd 'BLOK C').

Deze gebouwen zullen juridisch en urbanistisch één geheel uitmaken.

**HOOFDSTUK II - Beschrijving van de ALGEMEEN EN DE PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

**1. Omschrijving begrip aandelen**

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de particuliere kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de particuliere kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De gemeenschappelijke gedeelten, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de particuliere delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars dienen, geacht te behoren tot de gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen van het gehele complex zijn opgedeeld in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen.

De particulier gemeenschappelijke aandelen worden berekend op de noemer, welke hetzelfde cijfer is als dit, dat

geldt voor alle aandelen van de betrokken Residentie in de algemeen gemeenschappelijke delen, en als teller de individuele waarde per privégedeelte, rekening houdend met de netto-vloeroppervlakte, de ligging en de bestemming.

**Uitzondering : villa met dienstgebouw**

Aan de villa met dienstgebouw worden geen particulier gemeenschappelijke delen toegekend. De respectievelijke eigenaars van de villa en van het dienstgebouw zullen elk apart instaan voor het onderhoud en de herstelling van hun respectievelijke kavel, behoudens het volgens het gebruik en/of het algemene principe van gemeenschappen van muren of zaken tot gemeenschappelijk gebruik.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden toebedeeld als hierna beschreven, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door landmeter-expert VANHAVERBEKE Koen te Kluisbergen op 31 januari 2014, waarbij 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.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

De kosten van de gemeenschappelijke delen zullen gedragen worden door de eigenaars van alle privaatieven tot beloop van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de balustrades en de bekleding en bevloering van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de de eigenlijke villa met horecafunctie, de appartementen en de assistentiewoningen die er het genot van hebben.

Voormeld verslag, opgesteld door VANHAVERBEKE Koen, landmeter-expert, op 31 januari 2014, bepaalt :

**"1. Beschrijving van het onroerend goed:**

Voor de gedetailleerde beschrijving van het complex en van de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten wordt verwezen naar de beschrijvingen opgenomen in de basisakten van de hoofdvereniging en de 3 deelverenigingen van mede-eigenaars.

Deze akten werden opgesteld door notaris Erwin Markey te Ronse.

Een voorontwerp van deze akten werd ons ter informatie opgestuurd.

**2. Voorafgaande opmerking:**

tijnde  
blad



- De oppervlakteberekeningen zijn gebaseerd op de uitvoeringsplannen van het project, opgemaakt door "ARCHITECTEN DEMEESTERE+GARMYN & PARTNERS" te Ronse.

- o Blok A: datum 09-01-2014
- o Blok B: datum 28-08-2013 & 10-09-2013
- o Blok C: datum 09-01-2014

- Er werd door ons geen nazicht gedaan van de stedenbouwkundige toestand van het project ten aanzien van de bestemming en de gebouwde werkelijkheid.

- Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, werd vastgesteld rekening houdend met de respectievelijke waarde van deze delen, die werd bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

- Alle aandelen werden berekend in 10.000-sten en afgerond op 2 cijfers na de komma. Indien het totaal der aandelen na afronding niet exact 10.000 bedroeg, werden de grootste loten aangepast met max. 0,01 aandeelpunt.

- Er werd geen rekening gehouden met de graad van afwerking, de verkoopwaarde, de staat of de huuropbrengst van de verschillende kavels.

### 3. Motivatiënota:

- De **netto-vloeroppervlakte** van de privaatieve gedeeltes werd opgemeten zonder de gemeenschappelijke delen en ruwbouwelementen.

(buitengevelmuren volledig uit de oppervlakte gesloten)

- Er wordt geen rekening gehouden met de kleine technische kokers, alhoewel zij niet kunnen weggenomen worden zonder voorafgaand akkoord van de vereniging van mede-eigenaars.

- De vloeroppervlakten van de binnenmuren werden meegerekend, uitgezonderd de scheidingsmuren tussen 2 kavels of tussen de gemeenschappelijke en privaatieve delen. Het dichtmaken van muuropeningen, of het maken van nieuwe muuropeningen is toegelaten onder voorbehoud van het respecteren van de veiligheidsvoorschriften i.v.m. de bouwstructuur, de regels van de goede bouwkunst, het reglement van mede-eigendom en de stedenbouwkundige regels.

- Voor de parkeerplaatsen werd een breedte van 2m50 weerhouden, behalve voor de gehandicaptenparkings, waar 3m50 werd genomen.

- De aandelen werden bepaald, rekening houdend met de relatieve **ligging** die de verschillende privaatieve bouwgedeeltes hebben in het gebouw. Er werden verschillende coëfficiënten toegekend per verdieping, rekening houdend met de ligging.

- Alle appartementen, assistentiewoningen en de villa met dienstgebouwen hebben nagenoeg eenzelfde zicht op de tuinen en open ruimten. Ze hebben ook ongeveer gelijke mogelijkheden om zonlicht binnen te halen. De

assistentiewoningen in blok C, die iets minder vensteroppervlakte hebben, kunnen via de evacuatieweg eventueel zonlicht &-warmte binnenhalen.

- Om de assistentiewoningen in blok C te bereiken is een langere doorgang op het terrein nodig, maar het feit dat ze minder verkeersdrukte van de openbare weg ervaren compenseert dit nadeel.

- Bij de aandelenbepaling werd de bestemming van de bouwgedeeltes in rekening gebracht.

- Zo werd er voor de terrassen op het gelijkvloers een kleinere coëfficiënt toegekend dan voor de hoger gelegen terrassen omdat deze meer privacy en zonlicht hebben. De terrassen van het dienstgebouw zijn om dezelfde reden nog lager gewaardeerd.

- De kelders van de appartementen hebben een hogere coëfficiënt dan de assistentiewoningen omwille van hun toegankelijkheid met een wagen. De oude kelders van de beschermde villa zijn niet toegankelijk met een lift en hebben een geringe vrije hoogte.

- Bij het toekennen van de coëfficiënten werd er rekening gehouden met het feit dat de inrichting van het geklasseerde bouwdeel (villa en bijgebouwen) in overleg dient te gebeuren met de administraties van de dienst erfgoed en bijgevolg beperkt en specifiek is. De zolderruimte is volledig uitgesloten voor gebruik vanwege een brandweerverslag.

- Het exclusief gebruiksrecht van de tuin naast de villa werd met een coëfficiënt van 0,05 verrekend in de aandelen, ter compensatie van het feit dat de villa en dienstgebouwen quasi geen gebruik zullen maken van de wegenis en de tunnel- en lifteninfrastructuur binnen het complex. Daarenboven is de tuinarchitectuur beschermd als monument en zijn er sterke beperkingen inzake de inrichting ervan

- Voor de lastenverdeling i.v.m. het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt dezelfde aandelenberekening gebruikt. Er wordt verondersteld dat het geheel van liften en tunnels nuttig is voor alle kavels. Ook kavels op het gelijkvloers zullen gebruik maken van de liften.

- Ook het onderhoud van alle tuinen wordt als 1 geheel beschouwd.

De tuinen zijn immers karakterbepalend voor het volledige complex."

## 2. Algemeen gemeenschappelijke delen

### A) Definitie

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties van het "COMPLEX LA PEREGRINA", die zonder onderscheid in onverdeeldheid toebehoren aan en ten dienste staan van alle mede-eigenaars van het complex.

### B) Voorwerp

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan

elfde  
blad



voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie, voor zover ze dienstig zijn voor het geheel van het complex :

- de volledige grondoppervlakte;
- de stoep, de wegenis en de wegbedding met uitzwenkzones, de toegangspaden met hun trappen;
- de groenpartijen : bomen, struiken, gras;
- de buitenverlichting;
- de ingang en de toegangsdeuren tussen de villa en de polyvalente ruimte 1 - links van villa gezien vanaf de Oswald Ponettestraat - de lift met haar toebehoren;
- de tunnel die de verschillende gebouwen verbindt, de (vlucht)trappen naar buiten, de (brand)deuren en hun toegangscontrole, de ondergrondse doorgangen, de kokers en kabelgoten voor nutsleidingen, de afvoerbuizen en verluchtingskanalen;
- de brievenbussen en videfoon rechts gelegen aan de ingang van het complex, gezien vanaf de straat;
- de vijvers en de pergola;
- de slagbomen, hekkens en poorten en hun respectievelijke toegangscontrole en sloten, met uitzondering van de sectionaalpoort naar de ondergrondse parkeergarage;
- de tuinmuren;
- de hoogspanningscabine;
- het algemeen buizennet van de riolering;
- de afvoerleidingen, kanalisaties en wateraflopen, voor zoverre die niet verwerkt zijn in de gebouwen;
- de waterpompen, filterinstallaties en andere voor de vijvers;
- de hydranten buiten de gebouwen en hun leidingen;
- de hydroforen;
- de buffer- en regenwaterputten met hun toebehoren;
- de septische putten;
- de gemeenschappelijke leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, audio, video en data;
- alle voorzieningen ten behoeve van branddetectie en brandbestrijding voor zover die op een gemeenschappelijke centrale zijn aangesloten;
- het collectief stooklokaal, gelegen in de kelderverdieping van BLOK B;
- de volledige verwarmingsinstallatie met al haar componenten (verwarmingsketels, leidingen en hun isolatie, boilers, zonnepanelen op het dak, sturing, bekabeling enzovoort), met uitzondering van de satellieten en de radiatoren in de appartementen;
- de eventuele waterverzachter;
- het collectief tellerlokaal voor water en gas aan de straatkant links;
- de ondergrondse vuilniscontainers (papier, glas, restafval enzovoort) vooraan en achteraan;
- de fietsenberging achteraan;

- de elf parkeerplaatsen voor bezoekers, genaamd "P01" tot en met "P11", gelegen vooraan aan de rechterzijde van het complex, gezien vanaf de Oswald Ponettestraat;

- de drie parkeerplaatsen voor bezoekers en hun eventuele laadpalen, genaamd "P12" tot en met "P14", gelegen achteraan aan de rechterzijde van het complex, gezien vanaf de Oswald Ponettestraat.

#### C) Aandelen

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in 10.000/10.000 aandelen.

Zij werden per residentie als volgt verdeeld :

- Villa met dienstgebouw : 1.153,89/10.000

- Residentie "LA PEREGRINA 'ELISABETH'" (appartementengebouw) : 3.752,95/10.000

- Residentie "LA PEREGRINA 'FELIPE'" (residentie met assistentiewoningen fase 1) : 1.692,14/10.000

- Residentie "LA PEREGRINA 'MARGARITA'" (residentie met assistentiewoningen fase 2) : 3.401,02/10.000

Totaal : 10.000/10.000

### 3. Particulier gemeenschappelijke delen

#### A) Definitie

De particulier gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties die ten dienste staan van de privé-gedeelten van één of meer welbepaald gebouw, met uitsluiting van anderen.

#### B) Voorwerp

De particulier gemeenschappelijke delen worden per deelgebouw beschreven.

#### C) Aandelen

Elk privégedeelte van "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'", "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" of "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'" heeft zowel aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen als aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen.

### HOOFDSTUK III - Beschrijving van ALLE PRIVATIEVE DELEN EN HUN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### A) OPSOMMING PRIVATIEVE KAVELS

De privatieve delen van het complex worden hierna beschreven, samen met hun aandelen in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen :

##### 1. VILLA MET DIENSTGEBOUW

De villa met dienstgebouw omvat de eigenlijke villa met horecafunctie en het dienstgebouw.

Aan deze villa met dienstgebouw zijn 1.153,89/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen toegekend.

Het bevat volgende privatieve delen, hierna in detail beschreven, met hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen :

1. de eigenlijke villa met horecafunctie, ("LA PEREGRINA 90") omvattende :

twaaalfde  
blad



a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

- in de kelderverdieping : 2 trappen leidende naar het gelijkvloers, kelder, berging 1 en berging 2;

- op de gelijkvloerse verdieping : hal met trap leidende naar de eerste verdieping, salon 1, salon 2, keuken met trap leidende naar de kelderverdieping, verbruikszaal met horecafunctie met toegang tot de aanpalende terrassen, de aanpalende terrassen en het exclusief genotsrecht van de aanpalende tuin;

- op de eerste verdieping : hal met trap leidende naar de tweede verdieping : ruimte 1, ruimte 2, ruimte 3 en ruimte 4;

- op de tweede verdieping : hal, dienstruimtes 6, 7 en 8.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

673,98/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

**2. het dienstgebouw, ("LA PEREGRINA 86) omvattende :**

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

A. IN BLOK A :

- op de gelijkvloerse verdieping : hal, polyvalente ruimte 1, berging, 3 wc's met lavabo, dienstruimte 1, dienstruimte 2 met toegang tot de aanpalende terrassen, inkom met trap leidende naar de eerste verdieping, berging, dienstruimte 3 en de aanpalende terrassen;

- op de eerste verdieping : hal met trap leidende naar de tweede verdieping : polyvalente ruimte 2 met toegang tot de aanpalende terrassen noord en zuid, dienstruimte 4, berging, dienstruimte 5 en de aanpalende terrassen noord en zuid.

B. IN BLOK B :

- in de kelderverdieping : de polyvalente ruimte, het lokaal met toiletten en lavabo's, kleedruimte 1, kleedruimte 2 en kleedruimte 3;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

479,91/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

**2. RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'**

**(appartementengebouw)**

Residentie LA PEREGRINA 'ELISABETH' omvat een geheel van 13 appartementen, 30 ondergrondse parkeerplaatsen en 13 bergingen.

Aan deze Residentie zijn 3.752,95/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen toegekend.

Met bevat volgende privaatieve delen met hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen en in de particulier gemeenschappelijke delen :

- Appartementen "A01" : 212,54/10.000sten en 212,54/3.752,95sten



dertiende  
blad

- Appartemen ten	"A02"	:	227,28/10.000sten	en
227,28/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A03"	:	236,60/10.000sten	en
236,60/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A04"	:	203,40/10.000sten	en
203,40/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A05"	:	224,43/10.000sten	en
224,43/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A06"	:	239,10/10.000sten	en
239,10/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A07"	:	219,60/10.000sten	en
219,60/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A08"	:	233,00/10.000sten	en
233,00/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A09"	:	231,72/10.000sten	en
231,72/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A10"	:	247,86/10.000sten	en
247,86/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A11"	:	360,73/10.000sten	en
360,73/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A12"	:	365,46/10.000sten	en
365,46/3.752,95sten				
- Appartemen ten	"A13"	:	399,66/10.000sten	en
399,66/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P01"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P02"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P03"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P04"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P05"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P06"	:	14,00/10.000sten	en
14,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P07"	:	14,00/10.000sten	en
14,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P08"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P09"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P10"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P11"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P12"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P13"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				



- Parkeerplaats	"P14"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P15"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P16"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P17"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P18"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P19"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P20"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P21"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P22"	:	14,00/10.000sten	en
14,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P23"	:	14,00/10.000sten	en
14,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P24"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P25"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P26"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P27"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P28"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P29"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Parkeerplaats	"P30"	:	10,00/10.000sten	en
10,00/3.752,95sten				
- Kelder "K01"	:	2,78/10.000sten	en	2,78/3.752,95sten
- Kelder "K02"	:	2,78/10.000sten	en	2,78/3.752,95sten
- Kelder "K03"	:	2,78/10.000sten	en	2,78/3.752,95sten
- Kelder "K04"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K05"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K06"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K07"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K08"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K09"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K10"	:	2,74/10.000sten	en	2,74/3.752,95sten
- Kelder "K11"	:	2,65/10.000sten	en	2,65/3.752,95sten
- Kelder "K12"	:	2,55/10.000sten	en	2,55/3.752,95sten
- Kelder "K13"	:	2,85/10.000sten	en	2,85/3.752,95sten
Totaal	:	3.752,95/10.000sten	en	3.752,95/3.752,95sten.

**3. RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE' (residentie met assistentiewoningen fase 1)**

Residentie LA PEREGRINA 'FELIPE' bevat 10 assistentiewoningen.

Aan deze Residentie zijn 1.692,14/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen toegekend.

Het bevat volgende privatieve delen met hun aandelen in de algemeen en in de particulier gemeenschappelijke delen :

- Assistentiewoning "S14"	:	223,14/10.000sten	en
223,14/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S15"	:	152,73/10.000sten	en
152,73/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S16"	:	146,22/10.000sten	en
146,22/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S17"	:	143,43/10.000sten	en
143,43/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S18"	:	240,71/10.000sten	en
240,71/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S19"	:	159,87/10.000sten	en
159,87/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S20"	:	152,97/10.000sten	en
152,97/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S21"	:	155,92/10.000sten	en
155,92/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S22"	:	160,09/10.000sten	en
160,09/1.692,14den			
- Assistentiewoning "S23"	:	157,06/10.000sten	en
157,06/1.692,14den			

Totaal : 1.692,14/10.000sten en 1.692,14/1.692,14den.

**4. RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA' (residentie met assistentiewoningen fase 2)**

Residentie LA PEREGRINA 'MARGARITA' bevat 24 assistentiewoningen.

Aan deze Residentie zijn 3.401,02/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen toegekend.

Het bevat volgende privatieve delen met hun aandelen in de algemeen en in de particulier gemeenschappelijke delen :

- Assistentiewoning "S24"	:	133,31/10.000sten	en
133,31/3.401,02den			
- Assistentiewoning "S25"	:	133,32/10.000sten	en
133,32/3.401,02den			
- Assistentiewoning "S26"	:	134,52/10.000sten	en
134,52/3.401,02den			
- Assistentiewoning "S27"	:	135,02/10.000sten	en
135,02/3.401,02den			
- Assistentiewoning "S28"	:	136,10/10.000sten	en
136,10/3.401,02den			
- Assistentiewoning "S29"	:	133,31/10.000sten	en
133,31/3.401,02den			
- Assistentiewoning "S30"	:	134,07/10.000sten	en
134,07/3.401,02den			

vcertiende  
blad



- Assistentiewoning	"S31"	:	133,31/10.000sten	en
133,31/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S32"	:	141,33/10.000sten	en
141,33/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S33"	:	141,34/10.000sten	en
141,34/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S34"	:	142,84/10.000sten	en
142,84/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S35"	:	143,46/10.000sten	en
143,46/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S36"	:	144,81/10.000sten	en
144,81/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S37"	:	141,33/10.000sten	en
141,33/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S38"	:	142,26/10.000sten	en
142,26/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S39"	:	145,07/10.000sten	en
145,07/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S40"	:	145,08/10.000sten	en
145,08/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S41"	:	146,58/10.000sten	en
146,58/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S42"	:	147,20/10.000sten	en
147,20/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S43"	:	148,56/10.000sten	en
148,56/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S44"	:	145,07/10.000sten	en
145,07/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S45"	:	152,01/10.000sten	en
152,01/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S46"	:	149,70/10.000sten	en
149,70/3.401,02den				
- Assistentiewoning	"S47"	:	151,42/10.000sten	en
151,42/3.401,02den				

Totaal 3.401,02/10.000sten en 3.401,02/3.401,02den.

#### B) ONDERDELEN PRIVATIEVE KAVELS

Maken deel uit van alle eerder beschreven private kavel, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten, zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

vijftiende  
blad

- de bekleding en de bevloering van de terrassen en de balustrades;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

**Uitzondering : villa met dienstgebouw**

Maken bovendien deel uit van de eerder beschreven privatieve kavels van de villa met dienstgebouw, respectievelijk volgende elementen :

- de funderingen en de betonnen constructies, alle dragende muren, zowel horizontaal en verticaal;
- de hoofdgevels;
- de terrassen en hun toebehoren;
- alle daken en dakbedekkingen;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater alsmede de schepput met reukafsnijder;
- het net van de riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, W.C.'s, alsmede de verluchttingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, alle kokers, rook- en luchtkanalen;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio-distributie, televisiedistributie, centrale verwarming, enzovoorts;
- alle binnenverfwerk en muurbekledingen;
- de parlofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;
- de hydrofoor en eventuele waterverzachter.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

**C) BIJZONDERE BEPALINGEN**

**1. Terrassen en tuinen**

Het genot van de terrassen is privaat bij de appartementen en assistentiewoningen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding, de bevloering en de balustrades van de terrassen zijn eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.



De terrassen zijn aangeduid op de plannen. De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de terrasbevloering en de balustrades, evenals de herstelling en de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen en assistentiewoningen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief.

Bij gebrek aan gevolg, 14 dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaatieve eenheden dienen toegang te geven tot de terrassen om de werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Aan de tuin die in het verlengde van de eigenlijke villa met horecafunctie ligt, worden exclusieve genotsrechten toegekend zoals aangegeven in oranje kleur op het hieraangehechte plan 'Inplantingsplan' nummer 01/03 de dato 24 oktober 2013, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld.

De kosten van aanleg en onderhoud van deze tuin evenals de vernieuwing van de beplantingen zijn gemeenschappelijke lasten.

## **2. Parkeerplaatsen**

**A.** Op de inrit naar de kelderverdieping en de uitrit naar de gelijkvloerse verdieping, op de toegangswegen en op de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dienen alle doorgangen ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

**B.** Wat betreft de parkeerplaatsen "P01" tot en met "P14", behorende tot de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex :

deze parkeerplaatsen staan ter beschikking van de bezoekers van het complex. Het is de eigenaars en/of bewoners van de verschillende privaatieven uitdrukkelijk verboden hun voertuigen hier te parkeren.

De parkeerplaatsen "P13" en "P14" zijn bestemd voor carpoolwagens.

## **3. Toegang - Bestemming van de grond.**

De toegang tot de verschillende gebouwen en de appartementen/assistentiewoningen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De promotor behoudt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

zestiende  
blad

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De juridische verdeling van het onroerend complex mag niet schaden aan zijn eenheid noch aan het normaal genotsrecht van de eigenaars van de kavels en goed beheer en de vlotte werking van het ganse complex.

Met het oog hierop worden de delen van het complex ten kosteloze en wederkerige titel, bezwaard met al de erfdienstbaarheden, welke noodzakelijk of nuttig kunnen zijn.

Hetgeen voorafgaat geldt namelijk ondermeer :

1) voor uitzichten, die zouden kunnen bestaan vanuit een eigendom op een andere.

2) voor de doorgang van alle mogelijke kanalisaties, buizen, leidingen enzovoort, nodig of nuttig in het complex.

Deze kanalisaties zullen aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de promotor.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventuele daartoe horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

3) voor het ter beschikking stellen aan nutsmaatschappijen van lokalen of delen van het complex, dienstig ondermeer als gas- en elektriciteitscabine.

4) voor het recht van doorgang ten dienste van eigenaars, huurders, gebruikers van privatieven in het complex en alle andere personen teneinde hen toegang te verschaffen naar de privatieven en gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in deze akte.

5) voor alle erfdienstbaarheden, blijkend uit de plannen, hun uitvoering of het gebruik, welke zouden kunnen bestaan tussen privatieven en tussen deze laatsten en de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van privatieven zullen deze erfdienstbaarheden moeten gedogen zonder enig verhaal of schadevergoeding te kunnen eisen jegens wie ook.

De aanleg en/of het onderhoud van om het even welke leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen altijd moeten gedoogd worden, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

#### 2. Recht van door- en overgang

a) In functie van de te volgen weg die door de promotor zal gekozen, afgepaald en geregeld worden, zullen de ondergrondse en bovengrondse parkeerplaats voor alle



voertuigen die zij bergen, recht van doorgang hebben over het complex om van de Oswald Ponettestraat naar de parkeerplaats te geraken, en omgekeerd, dit gratis en onvergeld en ten titel van erfdienstbaarheid.

De in- en uitrit naar het complex dient te gebeuren via de Oswald Ponettestraat.

Deze erfdienstbaarheid ontstaat door het enkel feit van de vervreemding van een privaatief.

Behalve in het geval van overmacht of andere beschikking genomen door de promotor en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doorgang niet dit van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

b) De promotor vestigt eeuwigdurende erfdienstbaarheden van doorgang voor technische tussenkomsten, onderhoudswerken, vervangingen en nazichten op voorschreven goederen.

De mede-eigenaars moeten toegang verschaffen tot alle privaatieven in het algemeen, tot alle garages, gebouwen, trappen, kokers, machinekamers. Zij zullen toegang moeten verschaffen langs de gemeenschappelijke delen of eventueel langs hun privaatieve delen.

De doorgangen moeten steeds toegankelijk gehouden worden.

Dit geldt onder meer voor alle leidingen, buizen, verluchtingen, kokers, schouwen en geleidingen van elke aard, nodig tot de uitvoering, de afwerking, de herstelling, het onderhoud en het nazicht van hoger, lager of op hetzelfde niveau gelegen lokalen.

Dit geldt tevens voor herstellingen, onderhoud en reiniging van riolen en septische putten.

c) De promotor heeft steeds het recht om een recht van doorgang te voorzien naar aanpalende gebouwen of gronden.

d) Bovendien is er bepaald dat de promotor zich onvergeld het recht voorbehoudt tot bij de verkoop van het laatste privaatief van het complex, doch minstens tot bij de definitieve oplevering van het laatste privaatief van het complex :

- om kosteloos de doorgang alsmede alle overige gemeenschappelijke delen van de reeds ingebruik genomen gebouwen te gebruiken teneinde de voltooiing van de volgende gebouwen te kunnen realiseren;

- om voor haar vertegenwoordigers en voor elke persoon door haar aangeduid, zich te mogen begeven in de diverse gebouwen van het complex;

- om alle publiciteit aan te brengen die haar nuttig schijnt, zowel op de reeds opgerichte constructies als op de grond.

e) De koper of kandidaat-koper zal slechts toegang tot de bouwwerken krijgen indien hij vergezeld is door een afgevaardigde van de promotor, op afspraak en op eigen risico en ge-



vaar, zonder dat hij enig verhaal zal kunnen uitoefenen tegen de mede-eigenaars, partijen, architect of aannemer, ingeval een ongeval zich voordoet tijdens dit bezoek.

**REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

**HOOFDSTUK I ALGEMENE UITEENZETTING**

**Artikel 1. - Definitie en draagwijdte**

Dit reglement van mede-eigendom bevat onder meer :

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten,
- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de nadere regels voor de hernieuwing ervan en voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de verplichtingen bij de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De bepalingen die hieruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars en titularissen van huidige en toekomstige persoonlijke en zakelijke rechten; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet en het onderhavig reglement vereiste meerderheid; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van onderhavige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Deze bepalingen kunnen tevens tegengeworpen worden door diegenen aan wie ze tegenstelbaar zijn en die titularis zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het goed in mede-eigendom binnen de hierna bepaalde voorwaarden.

**HOOFDSTUK II BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

**Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels**

De privatieve kavels zijn, in principe, uitsluitend bestemd voor het gebruik aangegeven in de basisakte.

De appartementen en assistentiewoningen zijn, in principe, uitsluitend bestemd voor bewoning.

De uitoefening, onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of van een beroepsactiviteit in de dienstensector moet desgevallend vooraf worden toegestaan door de bevoegde administratieve overheden, en ter kennis gebracht worden aan de syndicus bij een aangetekende brief, minstens 15 dagen voor de aanvang van die beroepsactiviteit.

zeventiende  
blad



De overtreding van deze meldingsplicht wordt bestraft met een geldboete te bepalen door de algemene vergadering.

Bijzondere bestemming van de assistentiewoningen

De partijen hebben tot doel de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" en de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'" aan te wenden als erkende groep van assistentiewoningen overeenkomstig het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012.

De assistentiewoningen worden uitsluitend bestemd voor bewoning door senioren, die de leeftijd van 65 jaar bereikt hebben of wier gezondheid zodanig is dat zij ingevolge ziekte of ongeval behoefte hebben aan een woning die functioneel aangepast is aan hun fysieke, mentale en sociale mogelijkheden.

Uitgesloten zijn demente of psychisch gestoorde senioren.

Alle assistentiewoningen kunnen bewoond worden door alleenstaanden of door samenwonenden.

De assistentiewoningen zijn bedoeld geëxploiteerd te worden zoals beschreven in gezegd Woonzorgdecreet.

Bestemming van de villa

In de villa mag een handels- of zelfstandige activiteit uitgeoefend worden. Het blijft evenwel uitdrukkelijk verboden in deze handelsruimten ooit enige bedrijvigheid of activiteit uit te oefenen die de goede naam of de rust van het complex in gevaar kan brengen.

Het is uitdrukkelijk verboden een inrichting te vestigen of een activiteit uit te voeren in de handelsruimten die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De mede-eigenaars, hun rechthebbenden en gebruikers moeten steeds de villa gebruiken als goede huisvaders.

Normale publiciteit voor de uitbating van de activiteit mag aangebracht worden aan de villa.

Voor al wat niet voorzien is in huidige reglement dienen de mede-eigenaars, hun rechthebbenden en gebruikers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden handelsruimte.

Behoudens de gebruikelijke producten nodig of dienstig voor de uitbating van de activiteit in de villa, is het verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slechtriëkende producten binnen te brengen.

Artikel 3. - Genot van de privatieve delen

a) *Principes*

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft het recht het genot te hebben of te beschikken over zijn private lokalen binnen de grenzen bepaald in onderhavig reglement en het reglement van orde, voor zover de rechten van de andere mede-

eigenaars en bewoners niet worden benadeeld en niets wordt ondernomen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen in geen geval schade toebrengen aan de gemeenschappelijke zaak, behoudens hetgeen wordt bepaald in onderhavig reglement. Zij moeten het gemeenschappelijke deel gebruiken volgens zijn bestemming en in overeenstemming met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

achttiende  
blad

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen en gebruiken als een «goede huisvader».

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door henzelf, door personen die zij in dienst hebben of door bezoekers.

Is onverenigbaar met deze principes, onder meer het feit dat een eigenaar of een bewoner van een privaatieve kavel de gemeenschappelijke delen die dienen voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars overbelast en er huishoudelijk werk uitvoert zoals het uitkloppen en het borstelen van tapijten, beddengoed en kleren, het ophangen van het wasgoed, het reinigen van meubels of gereedschap.

De eigenaars en bewoners moeten zo goed als mogelijk de geluidshinder beperken en ervoor zorgen geen schade te berokkenen aan de andere bewoners van het gebouw tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's morgens.

Zij moeten gebruik maken van aangepaste huishoudapparaten. Bij gebruik, in het gebouw, van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, moeten deze voorzien worden van een toestel dat die storingen vermindert zodat onder meer de radio-ontvangst niet wordt verstoord.

In de privaatieve delen mag geen motor worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijke apparaten in werking stellen.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, mogen huishoudelijk werk, leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de eigenaars of de bewoners geen schade berokkenen aan andere bewoners. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom en van reglement van orde zijn hierop van toepassing.

Geen enkele toegestane afwijking kan tot een verworven recht worden, zelfs niet door verjaring.

b) Toegang tot het dak

De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor het onderhoud en het herstel ervan. Geen enkel voorwerp mag op het dak geplaatst worden, tenzij een andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) Binnenindeling van de lokalen



Eenieder mag de binnenindeling van zijn lokalen naar goeddunken wijzigen, mits de schriftelijke goedkeuring van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die deze wijzigingen zouden kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke delen en lokalen van andere eigenaars.

Het is voor de eigenaars en de bewoners verboden, zelfs binnen hun privé lokalen, wijzigingen aan te brengen aan gemeenschappelijke zaken zonder akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) *Werken in de privatieve kavels*

In de privatieve delen is iedere mede-eigenaar, op eigen risico, vrij naar eigen goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren die van nature geen schade berokkenen of geen last zijn voor de onmiddellijke burens of andere mede-eigenaars, of de stevigheid, de gezondheid en de veiligheid van het gebouw niet in gevaar brengen.

Het is voor de eigenaars en de bewoners verboden radiators in zijn privatieve kavel te verwijderen of te vervangen door radiatoren van een ander formaat, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

e) *Bijzondere installaties*

De eigenaars mogen draadloze telefoontoestellen of televisies installeren, op voorwaarde dat in overeenstemming is met het reglement van orde.

De beltoon van de telefoon moet zo worden ingesteld dat de bewoners van de naburige privatieve lokalen hierdoor niet gehinderd worden. De bedrading van de telefoon mag niet op de gevel van het gebouw bevestigd worden.

De teledistributie is geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen gebruikt worden. De mede-eigenaars zijn, bij gebruik, verplicht zich aan te sluiten op dit systeem met uitsluiting van elke privé installatie van hetzelfde type, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten voor onderhoud en vernieuwing van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het gebouw, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van maken.

f) *Het betrekken van de woning - Verhuizing*

Het intrekken in de woning, de verhuizingen en het vervoer van roerende voorwerpen, zware en omvangrijke voorwerpen moeten gebeuren volgens de aanwijzingen van de syndicus die daarover minstens vijf werkdagen van tevoren moet over ingelicht worden. Hiervoor moet een vergoeding

betaald worden waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Iedere beschadiging aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw is voor rekening van de mede-eigenaar die dit vervoer heeft laten uitvoeren.

g) *Het in gebreke blijven van de mede-eigenaar*

Wanneer een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privaatieve kavel uit te voeren en daardoor de andere privaatieve kavels of de gemeenschappelijke delen gevaar lopen voor beschadiging of enige andere schade, heeft de syndicus de volle bevoegdheid om ambtshalve, op kosten van de nalatige eigenaar, over te gaan tot de dringende herstellingen aan zijn privaatieve lokalen.

Artikel 4. - Beperkingen van het genot van de privaatieve delen

a) *Harmonie*

De stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om zaken die uitsluitend afhangen van de privaatieve kavels, kunnen enkel gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering bij drie vierde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, daarenboven, indien het gaat om de architectuur van de straatgevels, met akkoord van de architect aangeduid door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken aan de privaatieve delen waarvan het onderhoud belangrijk is voor de harmonie van het gebouw moeten door iedere mede-eigenaar te gelegener tijd worden uitgevoerd, met het oog op het behoud van de goede staat van het gebouw.

Indien de bewoners gordijnen, luiken, luifels, zonnekappen of zonneschermen willen plaatsen aan de vensters, moet dit gebeuren volgens het model en de kleur te bepalen door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclame, provisiekasten, linnen of enige andere voorwerpen plaatsen.

b) *Vensters, vensterdeuren, balkondeuren, ramen en ruiten, rolluiken en luiken*

De vervanging van privaatieve vensters, balkondeuren, ramen en ruiten, rolluiken en luiken zijn privaatieve lasten voor iedere privaatieve kavel.

Echter, om een perfecte harmonie van het gebouw te waarborgen :

negentiende  
blad



- zijn de schilderwerken aan de vensters, balkondeuren en ramen ten laste van de mede-eigendom; deze werken zijn bijgevolg een gemeenschappelijke last.

Deze werken zullen echter niet uitgevoerd worden aan vensters, balkondeuren of ramen van een privaatieve kavel die geveerd werden op kosten van de betrokken mede-eigenaar gedurende een periode van twee jaar voorafgaand aan de beslissing van de algemene vergadering. Dit geldt ook voor de ramen die vervangen werden door ramen die bestaan uit een grondstof die niet moet geveerd worden. In dat geval moet de betrokken mede-eigenaar niet bijdragen in die kosten;

- de stijl en het materiaal van de vensters, de balkondeuren en de ramen, evenals de kleur van de verf mogen enkel gewijzigd worden met akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### c) Terrassen en balkons

Iedere eigenaar heeft de plicht de bekleding en de afvoer van het water van de terrassen en balkons te onderhouden om een normale afvoer mogelijk te maken.

De titularis van het exclusieve genot heeft echter niet het recht dit balkon of dit terras te verbouwen of te overdekken.

Het exclusieve genotsrecht kan niet gescheiden worden van de privaatieve kavel waaraan het verbonden is.

De titularis van het genotsrecht mag er geen voorwerpen plaatsen of stapelen, met uitzondering van tuinmeubels, tafels en stoelen, of er aanplantingen doen.

#### d) Tuinen bestemd voor privaatief gebruik

Wanneer het exclusieve en het eeuwigdurende gebruik en genot van de tuin werden toegekend aan één van de mede-eigenaars, is het aan de begunstigde verboden er voorwerpen te plaatsen of te bewaren - met uitzondering van tuinmeubels, tafels en stoelen - of er beplantingen te doen die hoger zijn dan twee meter. Het houden van een barbecue is toegestaan. Het verbranden van hout is daarentegen verboden.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat :

1° de onteigeningsvergoeding met betrekking tot het gedeelte van de grond dat bezwaard is met een exclusief genotsrecht betaald wordt aan de vereniging van mede-eigenaars;

2° de door een buur verschuldigde vergoeding voor overdracht van mandeligheid aan de vereniging van mede-eigenaars moet gestort worden;

3° het exclusieve genotsrecht niet kan gescheiden worden van de privaatieve kavel waaraan het verbonden is.

#### e) Publiciteit

Overminderd hetgeen hoger vermeld met betrekking tot de villa, is het verboden reclame te maken op het gebouw,

behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Geen enkel opschrift mag geplaatst worden op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren of buitenmuren, noch op de trap, hal en overgang.

Het is toegelaten om op de ingang deur van de privatieve kavels, of ernaast, een plaat te plaatsen met vermelding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep, volgens een model aangenomen door de vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

f) *Verhuring*

De mede-eigenaar mag zijn privatieve eigendom verhuren; hij alleen is verantwoordelijk voor zijn huurder alsook voor iedere eventuele bewoner; hij alleen is stemgerechtigd in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, zonder dat hij zijn bevoegdheid mag overdragen aan de huurder of de bewoner tenzij deze schriftelijk en naar behoren werd gevolmachtigd.

De verhuring of bewoning mag enkel gebeuren aan personen met een onbetwistbare eerbaarheid.

De toegestane huurovereenkomsten bevatten de verbintenis van de huurders om het gebouw te bewonen conform de bepalingen van onderhavig reglement en van het reglement van orde, waarvan zij erkennen ervan kennis te hebben genomen.

Dezelfde plichten rusten op de huurder bij onderverhuring of huuroverdracht.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten zich behoorlijk te verzekeren voor huurrisico's en voor hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de bureu.

De eigenaars zijn gehouden de syndicus in te lichten over de toekenning van een (persoonlijk of zakelijk) bewoningsrecht, onverminderd hetgeen bepaald in de ondersplitsingsakten voor de deelverenigingen van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'" en de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'".

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan onderhavig reglement of aan het reglement van orde alsook van de instructies en de beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Ingeval van niet-naleving van onderhavige statuten door een huurder, zijn onderhuurder of de overnemer van de huur of door iedere bewoner, moet de eigenaar, na een tweede verwittiging vanwege de syndicus, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen of een einde maken aan de bewoning.

g) *Bergingen*

twintigste  
blad



De bergingen mogen enkel verkocht worden aan de eigenaars van een privaatieve kavel in het gebouw; zij mogen enkel verhuurd worden aan bewoners van een privaatieve kavel in het gebouw.

De eigenaars mogen hun kelder onder elkaar ruilen bij authentieke akte die moet worden overgeschreven en dit zonder voorafgaande toelating van de vereniging van mede-eigenaars.

Een eigenaar mag zijn kelder altijd verkopen aan een andere eigenaar, bij akte die moet worden overgeschreven.

#### h) 1. *Privatieve parkeerplaatsen*

De parkeerplaatsen mogen enkel aangewend worden voor privé-gebruik, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen en alle openbare garages.

Geen enkele reparatiewerkplaats, benzineopslagplaats of andere opslagplaats voor brandbare stoffen mag er ingericht worden.

Zijn verboden in de inrit van de garage en de manoeuvreerruimte, het parkeren, de open uitlaat, de verbranding van benzine en oliën, het gebruik van claxons of andere alarminstallaties.

Het gebruik van staanplaatsen moet gebeuren met zo weinig mogelijk ongemakken voor de mede-eigenaars (in het bijzonder tussen 22 en 7 uur).

Het is verboden te parkeren in de rijweg en de manoeuvreerruimte zodat de in- en uitgangen voor het manoeuvreren niet belemmerd worden.

De gebruikers moeten zich houden aan de reglementering bepaald door de algemene vergadering of door de syndicus voor wat betreft de signalisatie waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zijn uitgerust.

Het is aan de eigenaars van parkeerplaatsen verboden deze af te sluiten, te wijzigen of te verplaatsen, behoudens beslissing van de algemene vergadering genomen bij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### 2. *Gemeenschappelijke parkeerplaatsen "P01" tot en met "P14" ;*

Deze parkeerplaatsen staan ter beschikking van de bezoekers van het complex. Het is de eigenaars en/of bewoners van de verschillende privaatieven uitdrukkelijk verboden hun voertuigen hier te parkeren.

##### i) *Dieren*

Het is aan de bewoners toegestaan, ten titel van louter gedogen, in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in kooien te houden.

Veroorzaakt het dier geluids- of geurhinder of andere hinder, dan kan die toelating voor dat dier worden ingetrokken door een beslissing van de syndicus. Bij intrekking van die toelating, kan het niet-naleven van deze beslissing door de overtreder aanleiding geven tot het



betalen van een som vooraf vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, als schadevergoeding, onverminderd elke andere sanctie opgelegd in rechte. Dit bedrag wordt gestort in het reservekapitaal.

Artikel 5. - Verbod van opslag van gevaarlijke en andere stoffen

eenentwintigste  
blad

In het gebouw mag geen opslagplaats voor gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen worden ingericht, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, in voorkomend geval, mits administratieve machtiging.

Zelfs indien dergelijk toelating werd bekomen, zijn het enkel de personen die deze opslagplaats persoonlijk willen gebruiken die de daarmee gepaard gaande bijkomende verzekeringspremies voor brandrisico's en ontploffingsgevaar veroorzaakt door de risicoverzwaarig.

Artikel 6. - Verbouwingen

a) *Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd door de mede-eigenaars*

De werkzaamheden die de gemeenschappelijke delen wijzigen mogen enkel worden uitgevoerd met uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en onder toezicht van de architect, door die vergadering aangewezen, die beslist bij volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van deze die door de syndicus mogen beslist worden.

Indien het gaat om het openbreken van buiten- of scheidsmuren of het wijzigen van het gewelf in gewapend beton, mogen die werken enkel uitgevoerd worden onder toezicht van een architect, een ingenieur, of bij gebrek daaraan, van een of andere technicus aangewezen door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, zijn de honoraria verschuldigd aan de architect, de ingenieur of de technicus ten laste van de mede-eigenaar(s) die deze werken heeft (hebben) doen uitvoeren.

Bovendien ontlast de door de algemene vergadering gegeven toelating de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken zijn uitgevoerd niet van de aansprakelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze werken kunnen veroorzaken zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen.



b) *Wijzigingen aan de privatieve delen*

Het is de eigenaars van de privatieve kavels verboden deze te verdelen in meerdere privatieve kavels, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de regels opgenomen in onderhavige statuten ingeval van wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar van twee boven elkaar gelegen privatieve kavels die elkaar raken via de vloer en het plafond, of van twee naast elkaar gelegen privatieve kavels, mag deze samenvoegen tot een privatieve kavel. In dit geval worden de delen in de gemeenschappelijke delen en lasten aan deze twee privatieve kavels samengevoegd.

Deze omvorming mag gebeuren voor zover ze gedaan wordt volgens de regels van de kunst en andermans rechten worden geëerbiedigd, zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Hiertoe zijn de toelating van en het toezicht door een architect of een ingenieur, aangeduid door de syndicus, vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na samenvoeging van twee privatieve kavels, mag men deze vervolgens opnieuw scheiden, mits naleving van dezelfde voorwaarden als deze bepaald voor de samenvoeging van de kavels.

**HOOFDSTUK III WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

Artikel 7. - Algemeenheden

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in de gevallen waarin de statuten anders bepalen.

Artikel 8. - Aard van de herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- bewarende maatregelen en voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

Artikel 9. - Bewarende maatregelen en voorlopig beheer

De syndicus heeft de volle bevoegdheid om de werken met een bewarend karakter uit te voeren, zonder daarvoor de toelating van de algemene vergadering te moeten vragen. De mede-eigenaars kunnen dit nooit verhinderen.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen, alle werken die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en behoud van het goed, zoals de werken die bepaald worden in de «Praktische gids voor het onderhoud van Gebouwen» (W.T.C.B.), waarvan de laatste editie moet in aanmerking worden genomen.

Artikel 10. - Andere herstellingen of werken

Deze werken kunnen gevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen ten minste een vierde van de

aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Ze worden voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Hierover kan enkel beslist worden bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zijn dan voor iedereen verplicht.

Artikel 11. - Erfdienstbaarheden met betrekking tot de werken

tweeëntwintigste  
blad

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars, via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond), toegang verlenen voor de controle, het herstel, het onderhoud en de reiniging van de gemeenschappelijke delen. Dit geldt ook voor de eventuele controle van privatieve leidingen, indien de syndicus dit nodig acht.

Op dezelfde wijze moeten zij, zonder vergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavels aan architecten, aannemers en andere vaklui die de nodige herstellingen en werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen en aan de privatieve delen die toebehoren aan andere mede-eigenaars. Vanzelfsprekend moeten die werken snel en met zorg worden uitgevoerd.

Tenzij het gaat om dringende werken, kan de toegang niet gevraagd worden tussen één juli en éénendertig augustus.

Indien de mede-eigenaars en de bewoners niet aanwezig zijn, moeten zij de sleutel van hun privatieve kavel overhandigen aan een gevolmachtigde woonachtig in de gemeente waar het goed is gelegen en wiens naam en adres gekend is bij de syndicus, zodat deze, indien nodig, toegang heeft tot de privatieve kavels.

Iedere overtreder van deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten ten gevolge van deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten, zonder vergoeding, de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen waartoe werd beslist volgens de hierboven bepaalde regels, wat ook de duur is.

Op dezelfde wijze moeten zij de nadelen dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten tijdens de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw, zonder recht op enige vergoeding.

De vaklui hebben toegang tot de delen waar die werken moeten worden uitgevoerd. Tijdens die periode mogen de te gebruiken materialen overgebracht worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Indien een mede-eigenaar werken van een zeker belang doet uitvoeren, kan de syndicus de plaatsing eisen van een buitengoederenlift, met toegang voor de werklui via een ladder en stelling.

De plaatsen voor de berging van materialen, materieel of andere zaken worden door de syndicus strikt beperkt.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken moet die plaats en de omgeving in perfecte staat terugplaatsen; indien dit niet gebeurt binnen de acht dagen, heeft de syndicus het recht ambtshalve over te gaan tot de nodige werken op kosten van de betrokken mede-eigenaar, zonder ingebrekestelling.

#### Artikel 12. - Schoonmaak

De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen en de opruiming van huisvuil wordt verzekerd door de syndicus, volgens de bevoegdheden en plichten opgelegd door de wet, onderhavig reglement van mede-eigendom en door de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Bij afwezigheid of tekortkoming van deze laatste, zorgt de syndicus voor zijn vervanging en voor de perfecte staat van de gemeenschappelijke delen, namelijk van de trottoirs, de toegang, de hal, de kelders, de trappen, de opstap naar de kelder, de gangen naar de kelders, de vuilnislokalen.

#### Artikel 13. - Tuinen

Voor de werken met betrekking tot het onderhoud en het perfecte behoud, en in het bijzonder, het snoeien, het bemesten, het besproeien en het vernieuwen van de aanplanting, heeft de syndicus het recht een onderhoudscontract af te sluiten met een tuinaannemer volgens de modaliteiten bepaald in onderhavig reglement van mede-eigendom.

De hieruit voortvloeiende kosten zijn gemeenschappelijke lasten en worden als dusdanig verdeeld tussen alle mede-eigenaars.

### **HOOFDSTUK IV GEMENE LASTEN**

#### Artikel 14. - Criteria en berekeningswijzen van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden onderscheiden in algemeen en particulier gemeenschappelijke lasten.

Zijn algemeen gemeenschappelijke lasten, de lasten verbonden aan het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van alle algemeen gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, alsmede het desbetreffende beheer ervan.

Zijn particulier gemeenschappelijke lasten, de lasten verbonden aan het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van alle particulier gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, alsmede het desbetreffende beheer ervan.

De algemeen gemeenschappelijke lasten worden door alle mede-eigenaars gedragen naar verhouding met de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen die aan ieder privaatief zijn verbonden.

De particulier gemeenschappelijke lasten worden door alle mede-eigenaars van de particulier gemeenschappelijke

delen gedragen naar verhouding van hun particulier gemeenschappelijke aandelen.

De grondeigenaar en de promotor komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toebehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

#### EERSTE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De eerste gemeenschappelijke lasten te betalen of terug te betalen aan de syndicus zijn :

1° de aansluitings-, plaatsings- en inwerkingsstellingskosten van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water en elektriciteit;

2° de verbruikskosten van water, gas en elektriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen;

3° de premies van de verzekeringpolissen afgesloten door de syndicus of de comparant;

4° in voorkomend geval : de eerste kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze gemeenschappelijke kosten in verhouding tot de aandelen die hij bezit in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 15. - Verwarming

Iedere privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingssatelliet aangesloten op de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie. De kosten voor het onderhoud en reparatie van de satelliet zijn exclusief ten laste van de eigenaar of bewoner.

#### Artikel 16. - Water

Iedere privatieve kavel is voorzien van een individuele meter die het waterverbruik door zijn bewoners registreert.

De huur van de meters en de verbruikskosten worden exclusief en volledig gedragen door zijn eigenaar of bewoner.

Het waterverbruik voor het gemeenschappelijk gebruik en deze die niet geïndiceerd zijn door de vorige alinea's blijken uit een aparte meter.

#### Artikel 17. - Elektriciteit

Iedere privatieve kavel is voorzien van een meter die het elektriciteitsverbruik door zijn bewoners registreert. De huur van de meters en de verbruikskosten worden exclusief en volledig gedragen door zijn eigenaars of bewoners.

#### Artikel 18. - Belastingen

Tenzij de belastingen met betrekking tot het onroerend goed door de administratie onmiddellijk worden geheven op iedere privatieve eigendom, worden deze belastingen verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 19. - Lasten verschuldigd door toedoen van een mede-eigenaar - Verhoging van de lasten door toedoen van een mede-eigenaar

6  
4

Het schilderen van de buitenzijde van de voordeuren is een gemeenschappelijke kost. Evenwel zullen de herstellingskosten voortvloeiende uit een beschadiging veroorzaakt door de bewoner te zijnen laste zijn of, bij gebreke aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betreffende privatieve kavel.

De kosten die door de mede-eigendom worden gemaakt voor de herstelling van terrassen en balkons waarvan het privatieve gebruik toegekend is aan een privatieve kavel moeten door de betrokken eigenaar worden terugbetaald indien blijkt dat de schade aan de bedekking door zijn toedoen werd veroorzaakt.

Indien een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn toedoen de gemeenschappelijke lasten verhoogt, zal hij deze verhoging alleen moeten dragen.

Artikel 20. - Inkomsten in het voordeel van de gemeenschappelijke delen

Indien de gemeenschappelijke delen gemeenschappelijke inkomsten voortbrengen, zullen deze verworven worden door de vereniging van mede-eigenaars die over hun bestemming zal beslissen.

Artikel 21. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering kan bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen om de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling uitwerking heeft vóór de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde treden van de rechterlijke beslissing, dient de syndicus een nieuwe afrekening op te stellen binnen de maand, zonder dat deze afrekening meer dan vijf jaar kan teruggaan.

Deze afrekening dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door de syndicus binnen twee maanden na de genoemde beslissing, en dit bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze afrekening bevat een weergave van de bedragen terug te geven aan alle mede-eigenaars wiens aandelen in de lasten werden herzien in de zin van een vermindering, en van deze te betalen door elke mede-eigenaar waarvoor de bijdrage in de lasten werd verhoogd.

Deze betalingen moeten, zonder intresten, worden gedaan binnen twee maanden die volgen op de datum van goedkeuring door de algemene vergadering van de afrekening.

De schuldvordering of de schuld waarvan sprake hierboven wordt geacht te zijn verjaard voor de periode van meer dan vijf jaar voor de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde treden van de rechterlijke beslissing waarbij wordt beslist over de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

In geval van overdracht van een kavel, zullen de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake toekomen of worden gedragen door de overdrager en de overnemer prorata temporis. De in overweging te nemen datum is de dag waarop de overdracht vaste datum heeft verkregen.

Artikel 22. - Overdracht van een kavel

a) *Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel*

Voor de ondertekening van de overeenkomst, het aankoopbod of de aankoopbelofte, bezorgt de Notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de overnemer de inlichtingen en documenten meegedeeld door de syndicus binnen 15 dagen na hun verzoek, te weten :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de meest recente balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen 15 dagen na het verzoek, stelt de Notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

b) *Verplichtingen van de Notaris voorafgaandelijk aan het verlijden van de authentieke akte*

In geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden is de optredende Notaris gehouden om de syndicus, bij een ter post aangetekende brief, te verzoeken om hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de documenten vermeld onder punt a) van huidig artikel en indien de onderhandse verkoopovereenkomst geen melding maakt van de ontvangst door deze, verzoekt de Notaris aan de syndicus, bij een per post aangetekende brief, om hem deze te bezorgen binnen dertig dagen na zijn verzoek.

De Notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen 30 dagen na het verzoek vermeld onder punt b) van huidig artikel, stelt de Notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) *Gehoudenheid tot de schuld - bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling der lasten*

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld onder punt b) van huidig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4°, alsook van de gewone gemeenschappelijke lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Evenwel, bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht, is de verkrijger verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproep tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen en indien hij minimum acht dagen op voorhand schriftelijk door de overdrager werd ingelicht over de agenda, plaats en datum van de algemene vergadering.



In geval van overdracht of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

Onder «werkkapitaal» wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder;

2° het aandeel in het reservekapitaal van de uittredende mede-eigenaar blijft eigendom van de vereniging zonder afbreuk te doen aan een overeenkomst tussen partijen tot terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag gelijk aan het aandeel of een deel ervan.

Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van overdracht ingevolge een procedure ingesteld voor deze datum komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist op soevereine wijze over de bestemming hiervan;

4° de instrumenterende Notaris deelt aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Wat betreft de periodieke lasten die jaarlijks worden afgesloten, wordt de afrekening forfaitair vastgesteld zowel ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als tussen partijen op basis van het voorgaande werkjaar.

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit de opstelling van de afrekening en de overdracht van de informatie geviseerd door de punten a) en b) van huidig artikel door de syndicus naar aanleiding van de overdracht van een privatieve kavel worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

#### d) Achterstallen op lasten

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende Notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende Notaris betaalt

8  
4

echter eerst de bevoorrechte en de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende Notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag betekend binnen twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de Notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### Artikel 23. - Werkkapitaal

Om tegemoet te komen aan de normale uitgaven van de mede-eigendom, betaalt elke mede-eigenaar van een privatieve kavel een provisie gelijk aan een schatting van de uitgaven met betrekking tot een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De syndicus is gelast met het opvragen van deze permanente provisie bij elke eigenaar van een privatieve kavel om zo een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw samen te stellen.

Het bedrag van deze provisie wordt vastgesteld door de algemene vergadering op basis van evaluaties en wordt opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op het ogenblik van de inbezitneming van elke privatieve kavel.

Het staat de comparant evenwel vrij om het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten te vragen aan de verkrijger van elke privatieve kavel op het ogenblik van de ondertekening van zijn authentieke aankoopakte.

#### Artikel 24. - Reservekapitaal

In geval van uitzonderlijke uitgaven, onder andere voor de uitvoering van belangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een beroep doen op een bijkomende provisie waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De algemene vergadering kan vervolgens beslissen over bijzondere maatregelen voor het beheer van dit reservekapitaal, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen opgelegd aan de syndicus.

#### Artikel 25. - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Alle mede-eigenaars dienen de gemeenschappelijke lasten te betalen aan de syndicus binnen 30 dagen na de datum van de uitnodiging tot betaling. Bij gebrek van betaling binnen de termijn van dertig dagen, is de mede-eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd, berkend per dag verdragings op basis van een rentevoet van één procent

(1%) per maand, onverminderd de opeisbaarheid van elke andere schadevergoeding.

De mede-eigenaar die, ondanks ingebrekestelling door de syndicus, in gebreke blijft om te betalen kan in rechte worden vervolgd door de syndicus.

Het staat de syndicus vrij om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich kunnen voordoen tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van de mede-eigenaars.

De voldoening van de gemeenschappelijke lasten die vervallen zijn of voortvloeien uit de afrekening of afrekeningen opgesteld door de syndicus kan in geen geval gebeuren door middel van het werkkapitaal, hetwelk intact dient te blijven.

Artikel 26. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is, in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden om alle maatregelen te nemen voor het behoud van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

In dit opzicht is het de syndicus toegestaan voor de invordering van de gemeenschappelijke lasten :

a) om de in gebreke zijnde mede-eigenaars te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen.

Hij zal de verkregen beslissing doen uitvoeren via alle middelen van uitvoering, daarin begrepen het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke zijnde persoon.

In dit geval dient hij geen bijzondere machtiging aan te tonen tegenover de rechtbanken of derden;

b) om verhoudingsgewijs zelf te ontvangen of te doen ontvangen door een door hem aangewezen bankinstelling, de huurgelden en lasten toekomend aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Een contractuele en onherroepelijke overdracht van zijn inkomsten wordt gegeven door elke mede-eigenaar aan de syndicus voor het geval zij in gebreke zouden blijven tegenover de mede-eigendom.

De huurder of bewoner kan zich, in toepassing van huidige bepalingen, niet verzetten tegen deze betalingen en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen waarvoor de syndicus kwijting heeft verleend;

c) om, ten titel van voorschot, aan de mede-eigenaars, in verhouding met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de betaling te vragen van het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar.

Alle mede-eigenaars worden wat hen individueel betreft geacht uitdrukkelijk in te stemmen met deze procedure en geven nu reeds, zowel wat henzelf betreft als wat betreft hun huurders, hun volledig akkoord met de delegatie van

f

bevoegdheden met betrekking tot de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen.

Artikel 27. - Jaarlijkse afrekening van de syndicus

De rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgesteld op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, beslissend bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het bijhouden van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus stelt jaarlijks de rekeningen van de vereniging van de mede-eigenaars voor aan de algemene vergadering, legt deze voor aan diens goedkeuring en verkrijgt, in voorkomend geval, kwijting van de algemene vergadering.

Deze jaarlijkse rekening van de syndicus goed te keuren door de algemene vergadering, wordt afgesloten op het einde van het boekjaar, waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen door de algemene vergadering beslissend bij volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarlijkse rekening door opname van de door elk van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden aan de syndicus onmiddellijk de vergissingen die zij zouden hebben vastgesteld in de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze heeft tot taak om op de algemene vergadering verslag uit te brengen van de controle van de rekeningen opgesteld door de syndicus, waaronder de samenhang tussen de cijfers opgenomen in de boekhouding en de bankuittreksels van de laatste dag van het boekhoudjaar. Zijn geschreven rapport wordt gehecht aan de notulen van de algemene vergadering. Indien de commissaris een mede-eigenaar is, wordt zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd en de verzekeringspremies zullen ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK V VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS, WIJZE VAN BIJEEUROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 28. - Benaming - Zetel - Ondernemingsnummer -

Keuze van woonplaats

Deze vereniging wordt genoemd «VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET COMPLEX LA PEREGRINA».

Ze heeft haar zetel in de "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH' gelegen te 9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 92A. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 29. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het moment waarop de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van minstens één kavel doet de onverdeeldheid ontstaan;
- de overschrijving van de huidige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij gebrek aan overschrijving, kan de vereniging van mede-eigenaars zich niet op de rechtspersoonlijkheid beroepen. Daarentegen beschikken derden over de mogelijkheid ze in te roepen tegen de vereniging.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen gelijk aan hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 30. - Ontbinding - Vereffening

a) *Ontbinding*

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden vanaf het ogenblik waarop de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Ze herleeft opnieuw van rechtswege indien de onverdeeldheid opnieuw herleeft. De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing kan enkel bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars genomen worden en moet bij authentieke akte vastgesteld worden. De algemene vergadering kan haar nochtans niet ontbinden indien het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tenslotte ontbonden worden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) *Vereffening*

De vereniging blijft verder bestaan voor haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat zij zich in een

staat van vereffening bevindt. Haar zetel blijft in het gebouw, voorwerp van de huidige statuten

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst één of meerdere vereffenaars aan. Indien zij in gebreke blijft dit te doen, worden zij aangeduid door de syndicus. Deze benoeming wordt vastgesteld in een authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet notarieel zijn en overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat :

a) de plaats, aangewezen door de algemene vergadering, waar de boeken en bescheiden van de vereniging zullen bewaard worden gedurende ten minste vijf jaar te rekenen vanaf de bedoelde overschrijving;

b) de maatregelen genomen met het oog op de consignatie van de gelden en de waarden toekomende aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van 5 jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

#### Artikel 31. - Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan enkel eigenaar zijn van de goederen noodzakelijk voor de verwezenlijking van haar doel.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten, die blijven toebehoren aan de mede-eigenaars; dit geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars kan eigenaar zijn van alle goederen noodzakelijk voor het goed beheer van de mede-eigendom en meer in het bijzonder de contante gelden en fondsen gedeponneerd bij de bank, bureel, computer, onderhoudsmaterieel, alle decoratieve of nuttige elementen zoals antennes, schilderijen en/of elementen ter decoratie van de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 32. - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en beheer van het gebouw.

#### Artikel 33. - Gedeelde aansprakelijkheid tussen de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5, BW, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het

vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

In geval van een rechtsgeding aangespannen door een mede-eigenaar en bij gebreke van een in kracht van gewijsde gegane beslissing, en indien de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars in vraag wordt gesteld, zal de desbetreffende mede-eigenaar bijdragen in de procedure- en advocatenkosten in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen zonder afbreuk te doen aan de uiteindelijke afrekening, indien ten gevolge van deze beslissing de vereniging van mede-eigenaars is veroordeeld.

#### Artikel 34. - Rechtsvorderingen - Kosten

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel hoedanigheid van verweerder als in hoedanigheid van eiser. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt het recht om rechtsvorderingen betreffende zijn eigen kavel in te stellen, na de syndicus per aangetekend schrijven hierover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de overige mede-eigenaars hierover inlicht.

#### **AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

*Één hoofdvereniging en 3 deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid*

Overeenkomstig het hierboven gemaakte onderscheid tussen algemeen en particulier gemeenschappelijke delen en gebruik makend van artikel 577-3, 4<sup>e</sup> lid Burgerlijk Wetboek, worden 4 verenigingen van mede-eigenaars opgericht, namelijk :

- één hoofdvereniging van mede-eigenaars voor het gehele "COMPLEX LA PEREGRINA";

- één deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'ELISABETH'";

- één deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'FELIPE'"; en

- één deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor "RESIDENTIE LA PEREGRINA 'MARGARITA'".

#### Artikel 35. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden tot beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars met uitzondering van deze bevoegdheden toegekend, krachtens de wet en de huidige statuten, aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

De hoofdvereniging van mede-eigenaars is exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken, die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

De deelverenigingen van mede-eigenaars zijn bevoegd voor de hierboven aangeduide particulier gemeenschappelijke delen.

Rekening houdende met deze uitzondering, is de algemene vergadering van mede-eigenaars de soevereine titularis van het beheer van het onroerend goed in de mate het de algemene belangen betreft. Ze beschikt bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, en dit in overeenstemming met de huidige statuten en de wetten hieromtrent.

Haar bevoegdheden zijn, ten exemplatieve titel, onder andere de volgende :

- de benoeming en het ontslaan van de syndicus,
- de benoeming van de voorlopige syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beschikt niet over de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

#### Artikel 36. - Samenstelling

Ingevolge de toepasselijkheid van ondersplitsing kent het complex 2 typen algemene vergadering, namelijk een plenaire algemene vergadering, welke de eigenaars van alle privégedeelten van het gehele complex omvat, en een bijzondere algemene vergadering, welke uitsluitend de mede-eigenaars van particulier gemeenschappelijke delen omvat.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars wat ook het aantal van de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, mag wezen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht betreffende een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel wordt bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behoudens het geval waar de titel tot splitsing van het eigendomsrecht de titularis met recht van deelname aan de algemene vergadering aanwijst, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen hebben die hun vertegenwoordiger zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden of zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kan deelnemen aan de aanwijzing van deze lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden deze laatste rechtsgeldig aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### Artikel 37. - Volmachten

Elke mede-eigenaar kan een lasthebber aanwijzen, mede-eigenaar of niet, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, maar niemand zal een mede-eigenaar kunnen vertegenwoordigen indien hij geen titularis is van een



geschreven volmacht waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber bepaald wordt, op straffe van het als onbestaand beschouwen van de volmacht. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn, maar mag slechts betrekking hebben op één algemene vergadering, behoudens in het geval van een algemene of specifieke notariële volmacht.

negenentwintigste  
blad

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en oordeelt hierover soeverein.

Niemand kan meer dan drie volmachten aanvaarden. Toch kan een lasthebber meer dan drie volmachten ontvangen indien het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en deze van zijn lastgevers, niet meer dan tien procent bedraagt van het totaal van het aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De volmachten blijven aan de processen-verbaal gehecht.

Alle mede-eigenaars kunnen zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van hun keuze.

Artikel 38. - Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars of de deelverenigingen van mede-eigenaars, kunnen bijeenkomen hetzij in jaarvergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering.

Met het oog op de jaarvergadering wordt bedongen dat de jaarvergaderingen van de deelverenigingen van mede-eigenaars deze van de hoofdvereniging van mede-eigenaars voorafgaan.

Meer bepaald wordt de jaarvergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE 'ELISABETH'" gehouden tijdens de eerste 15 dagen van de maand maart, de jaarvergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE 'FELIPE'" tijdens de eerste 15 dagen van de maand maart, de jaarvergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE 'MARGARITA'" tijdens de eerste 15 dagen van de maand maart en de jaarvergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars tijdens de laatste 15 dagen van de maand maart, op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen en, bij gebreke daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39. - Bijeenroepingen

a) *Principes*

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur aan waarop de vergadering plaats zal hebben,

alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking voorgelegd zullen worden.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan, daarenboven, een algemene vergadering op elk moment bijeenroepen wanneer een dringende beslissing in het belang van de mede-eigendom moet worden genomen.

Één of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dit verzoek moet per aangetekend schrijven aan de syndicus gericht worden, die zal gehouden zijn de bijeenroepingen te versturen binnen dertig dagen na ontvangst ervan. Indien de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend, de algemene vergadering zelf bijeenroepen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) *Termijn en wijze van kennisgeving*

Behalve in spoedeisende gevallen, worden de bijeenroepingen minstens vijftien kalenderdagen voor de datum van de vergadering verstuurd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en door elke mogelijke schriftelijke communicatie, zelfs niet ondertekend, hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) *Adres van bijeenroeping*

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, elke adreswijziging melden. De bijeenroepingen zijn geldig gedaan op het laatste adres gekend door de syndicus op de datum van het versturen ervan.

f) *Syndicus en voorlopige syndicus*

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij opgeroepen worden tot de algemene vergaderingen, maar zal hij enkel raadgevende stem hebben, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 577-6, §7, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

g) *Consultatie*

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

h) *Kosten*

De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 40. - Agenda

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de raad van mede-eigendom ten minste 3 weken voor de eerste dag van de periode van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering plaats moet hebben.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-6 § 3 du Code civil. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle agendapunten moeten in de bijeenroepingen op een duidelijke manier worden aangeduid.

De algemene vergadering kan enkel beraadslagen en stemmen over de punten aangeduid op de agenda. De punten ondergebracht onder «diversen» kunnen enkel geldig gestemd worden indien zij gedetailleerd werden uiteengezet in de agenda.

De eerste vergadering zal samengeroepen worden door de comparant of door de syndicus aangeduid door hem vanaf het moment waarop de privatieve kavels waaraan minstens vijftwintig procent in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed zijn verbonden, het voorwerp hebben uitgemaakt van een ingebruikname. Deze vergadering heeft niettemin plaats op het eerste verzoek van een mede-eigenaar.

Deze eerste vergadering zal verplicht de syndicus aanwijzen, volgens de regels van de gewone vergadering zoals hierna beschreven.

Artikel 41. - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering is enkel geldig samengesteld indien alle desbetreffende mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering verbinden alle desbetreffende mede-eigenaars voor wat de punten betreft die voorkomen op de agenda, ongeacht of zij al dan niet werden vertegenwoordigd, niet verschenen zijn of afwezig waren.

Artikel 42. - Voorzitter - Bureau - Aanwezigheidsblad

De vergadering duidt jaarlijks, bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of

vertegenwoordigde mede-eigenaars, zijn voorzitter aan en minstens 2 assessoren die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen herverkozen worden.

Indien hij door de algemene vergadering aangeduid werd, in overeenstemming met artikel 577-6, §10, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikt; in geval van gelijkheid van stemmen, komt dit toe aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden dat getekend wordt bij aanvang van de zitting, door de eigenaars die zullen deelnemen aan de vergadering of door hun lasthebber; deze aanwezigheidslijst zal conform verklaard worden door de leden van het bureau.

#### Artikel 43. - Beraadslagingen

##### a) *Stemrecht*

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem tenzij hij eveneens mede-eigenaar is. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden krachtens artikel 577-6, §7 van het Burgerlijk Wetboek.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

##### b) *Aanwezigheidsquorum - Tweede vergadering*

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen wanneer bij aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal

beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, tenzij de beslissing echter eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars vereist.

c) *Meerderheden*

1° *Volstrekte meerderheid*

De beslissingen worden genomen met volstrekke meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een bijzondere meerderheid of eenparigheid vereist.

2° *Bijzondere meerderheid - Eenparigheid*

De algemene vergadering beslist :

1. met meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

a) over elke wijziging aan de statuten voor zover zij enkel het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, exclusief samengesteld uit mede-eigenaars, die tot taak heeft te waken over de goede uitvoering van de taken door de syndicus, zonder afbreuk te doen aan artikel 577-8, §2;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde handelingen;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2. met een meerderheid van vier vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3. wordt beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

- over elke wijziging aan de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, alsook over elke algehele heropbouw van het gebouw;

- over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### d) *Praktische beschouwingen*

Zonder afbreuk te doen aan de regel van unanimiteit zoals hierboven voorzien, wordt er een tweede stemmingsronde gehouden, wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming voorliggen en geen enkele ervan de vereiste meerderheid halen. Enkel de twee voorstellen die in de eerste stemmingsronde de meeste stemmen hebben gehaald, worden ter stemming voorgelegd.

Wanneer unanimiteit vereist is, dan veronderstelt dit niet unanimiteit onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering, maar unanimiteit van alle mede-eigenaars.

Wanneer een bijzondere meerderheid vereist is, wordt hieronder verstaan de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering.

De mede-eigenaar of zijn mandataris die zich onthoudt, is degene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te brengen.

De onthoudingen, de nietige en blanco stemmen worden voor de berekening van de vereiste meerderheid, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

#### e) *Schriftelijke stemming*

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan een proces-verbaal op.

f) *Processen-verbaal - Raadpleging*

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na voorlezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

Elke mede-eigenaar kan vragen het register van processen-verbaal te raadplegen en er ter plaatse, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, een afschrift van te nemen.

Artikel 44. - Optreden in rechte

a) *Door de vereniging van mede-eigenaars*

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, §3, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

b) *Door een mede-eigenaar*

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Indien de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelf, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

In afwijking van artikel 577-2, §7 van het Burgelijk Wetboek :

- wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd;

- wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze afwijkingen zullen echter pas van toepassing zijn wanneer de gerechtelijke beslissingen kracht van gewijsde hebben verkregen.

c) *Door een bewoner*

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.



Deze vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld, zoals deze kennisgeving aan hem moet gedaan worden krachtens artikel 577-10, §4, van het Burgerlijk Wetboek.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Artikel 45. - Tegenstelbaarheid - Informatie

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

Zij kunnen eveneens worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

**HOOFDSTUK VI BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS**

Artikel 46. - Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Zijn mandaat mag niet langer zijn dan drie jaar. Het mandaat kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een schadevergoeding.

Indien de syndicus een vennootschap is, wijst de algemene vergadering de natuurlijke persoon of personen aan die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

Zij kan de syndicus al dan niet uit de mede-eigenaars kiezen.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 47. - Afzetting - Delegatie - Voorlopige syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij moet haar beslissing niet motiveren. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus voor een termijn die hij bepaalt, aanwijzen in geval van verhindering of in gebreke blijven van de syndicus. De syndicus moet bij het geding worden betrokken.

Artikel 48. - Publiciteit

Een uittreksel van de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen 8 dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar benaming, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 49. - Aansprakelijkheid - Delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 50. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene bevoegdheid tot vertegenwoordiging. Hij heeft onder meer tot opdracht :

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; onder voorbehoud van tegenstrijdige bepalingen in onderhavig hoofdstuk, dient de aangetekende post, op straffe van nietigheid, verstuurd te worden aan de domicilie, of bij gebrek hieraan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de Notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat, het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een kosteloos mandaat, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

f g

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van orde is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d), van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van de personen die gerechtigd zijn deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en aan de Notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. De mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen

in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. De syndicus heeft over het algemeen als taak het dagelijks beheer van het gebouw en bijgevolg de algemene bewaking ervan.

Zodoende waakt hij over het goed functioneren van alle gemeenschappelijke apparatuur.

Hij houdt zich bezig met de noodzakelijke aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische wijze verloopt.

Hij sluit onderhoudscontracten af voor elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vereist.

De syndicus neemt de aangestelden aan, begeleidt ze en ontslaat de eventuele aangestelden van de mede-eigendom en geeft hen de nodige instructies.

Hij zorgt voor de werking van alle algemene diensten (licht - verwarming - lift - waterleiding - ophaling van huisvuil - onderhoud van de gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of reparatiewerken worden uitgevoerd onder het toezicht van de syndicus of, in voorkomend geval, van een technisch afgevaardigde aangewezen door de syndicus.

De syndicus heeft eveneens tot taak het bedrag van het gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, de gelden te verzamelen en deze uit te keren aan diegenen die er recht op hebben.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars, ten aanzien van de distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit, verdelers en administraties van welke aard ook, met betrekking tot alle dagdagelijkse aangelegenheden betreffende de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 51. - Bezoldiging

Het mandaat van syndicus of voorlopig syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering stelt zijn bezoldiging vast bij zijn benoeming. Dit betreft een algemene gemeenschappelijke last.

#### Artikel 52. - Ontslag - Einde van zijn taak

De syndicus kan op elk moment zijn ontslag indienen door een opzeggingsterm van minstens 3 maanden, zonder dat deze

uitwerking kan hebben voor het verstrijken van een burgerlijk jaar.

Dit ontslag moet worden betekend per aangetekend schrijven gericht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus om welke reden dan ook een einde neemt, zullen de contracten die hij heeft aangegaan in naam van de vereniging van mede-eigenaars voor zijn ontslag, voor het verloop van zijn niet-hernieuwd mandaat of voor zijn opzeg (datum van het versturen van het aangetekend schrijven), blijven bestaan tot aan hun einde. De overeenkomsten aangegaan na die termijn worden geacht onregelmatig gesloten te zijn. Zij zullen zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen.

#### **HOOFDSTUK VII RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **Artikel 53. - Raad van mede-eigendom**

In het complex wordt een raad van mede-eigenom opgericht, bestaande uit 6 leden, waarvan per Residentie 2 afgevaardigden worden aangewezen door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen de uitoefening van de functie van syndicus en de hoedanigheid van lid van de raad van de mede-eigendom.

De raad zal als bevoegdheid hebben :

- het toezicht op de goede uitoefening van zijn opdrachten door de syndicus;
- kennis te nemen van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de mede-eigendom door de syndicus. Deze laatste zal hiervan voorafgaandelijk op de hoogte worden gebracht; hij zal, in voorkomend geval, deelnemen aan de raad van mede-eigendom;
- het uitvoeren van elke andere opdracht of delegatie die hem zou zijn toegekend door de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierde van de stemmen. Deze kunnen enkel betrekking hebben op uitdrukkelijk door de algemene vergadering bepaalde handelingen die letterlijk werden opgenomen in de notulen van beraadslaging. De opdracht of delegatie verstrijkt van rechtswege na een termijn van één jaar te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering waarop deze werden toegekend;
- de mededeling aan de mede-eigenaars van een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### **HOOFDSTUK VIII AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING SCHADE AAN HET GEBOUW**

##### **Artikel 54. - Algemeenheden**

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die, in dit opzicht, alle nodige zorg moet aanwenden. Behoudens voorafgaandelijke en schriftelijke afwijking toegestaan door de algemene vergadering, is het de syndicus niet toegestaan om tussen te

komen als verzekeringstussenpersoon of makelaar van de overeenkomsten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De beslissingen met betrekking tot de clausules en voorwaarden van de verzekeringscontracten af te sluiten door de syndicus worden bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars optredend bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

zesendertigste  
blad

Bij gebreke aan bekrachtiging blijven de door de syndicus afgesloten overeenkomsten bestaan tot het verstrijken van hun termijn, onverminderd hun opzegging binnen de daartoe contractuele voorziene termijnen.

3. In geval van schade aan een privaatieve kavel, zal de syndicus niet akkoord gaan met de door de verzekeraar vastgestelde vergoeding zonder de handtekening van de betrokken mede-eigenaars. Bij gebrek aan akkoord van deze laatsten, treft de syndicus onder zijn verantwoordelijkheid een schikking met de verzekeraar.

4. De verzekeringscontracten moeten het onroerend goed en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat betreft de privaatieve delen als wat betreft de gemeenschappelijke delen, met verzaking door de verzekeraars aan elke vordering tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de gedelegeerde of voorlopige syndicus, behoudens het geval van kwaad opzet of een grove fout gelijkgesteld met bedrog. In dit geval zal evenwel het eventueel verval enkel kunnen worden toegepast op de in gebreke zijnde persoon en de verzekeraars behouden hun vorderingsrecht tegen deze bij een schadegeval.

5. De aansprakelijkheden die kunnen ontstaan in hoofde van zowel de gemeenschappelijke als privaatieve delen van het gebouw worden gedragen door de mede-eigenaars prorata van het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, ongeacht of de vordering wordt uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of om het even welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden zowel onderling als ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elkeen der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringspolissen.

#### Artikel 55. - Verzekeringstypes

I. - *Bepaalde verzekeringen moeten verplicht worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars :*

1° Verzekering tegen brand en aanverwante risico's

Deze verzekering moet minstens volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade, glasbreuk, verhaal van derden, onroerende gebruiksderiving, opruimings- en afbraakkosten, kosten van de brandweer, van blussen, van

redding en van bewaring, kosten van het herstel van tuinen en omheiningen en deskundigenkosten.

2° Verzekering-burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift

3° Verzekering bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel in dienst heeft, dient een verzekering die arbeidsongevallen en ongevallen die gebeuren op de weg van en naar het werk dekt te worden afgesloten, evenals een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering tegenover derden.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van de syndicus, wanneer deze een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van de commissaris van de rekeningen, indien deze een niet-professionele mede-eigenaar is.

6° Verzekering-burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van zijn leden.

II. - *Andere verzekeringen kunnen worden afgesloten door de syndicus indien de algemene vergadering hiertoe beslist met volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.*

Artikel 56. - Te verzekeren goederen en kapitalen

De goederenverzekering dekt het gehele gebouw, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen. Zij kan in voorkomend geval worden uitgebreid tot de roerende goederen die toehoren aan de vereniging van mede-eigenaars.

De gebouwen moeten worden verzekerd voor hun totale nieuwbouwwaarde, alle belastingen en erelonen inbegrepen, en het verzekeringscontract tegen brand dient een clause te bevatten volgens dewelke de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de proportionaliteitsregel. Dit bedrag moet worden geïndexeerd volgens de van kracht zijnde regels met betrekking tot de brandverzekering.

De opsplitsing van de gemeenschappelijke lasten in algemene en particulier gemeenschappelijke lasten, eigen aan iedere Residentie, zal inzake verzekering de opsplitsing van kapitalen met zich brengen.

De gedekte kapitalen zullen also worden opgesplitst over de privégedeelten naar verhouding van hun aandelen in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, verbonden aan deze privatieve delen.

Op zicht van de algemeen gemeenschappelijke delen, zullen de onderscheiden waarden voor de verschillende



categorieën gemeenschappelijke delen bepaald worden en gesteld in functie van de preciseringen, door de verzekeraars verschaft.

Artikel 57. - Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door de mede-eigenaars verfraaiingen werden aangebracht aan hun privatieve kavel dienen zij deze te verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op eigen kosten.

2. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd afgesloten voor een ontoereikend bedrag of die andere risico's wensen te verzekeren hebben tevens de mogelijkheid om een bijkomende verzekering af te sluiten voor hun persoonlijke rekening en op eigen kosten.

3. In de twee voorafgaande gevallen hebben enkel de betrokken mede-eigenaars recht op de bijkomende vergoeding die zou kunnen worden toegekend door die bijkomende verzekering en zij kunnen hierover vrij beschikken.

Artikel 58. - Premies en premietoelagen

De syndicus betaalt de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom ten titel van gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars prorata de aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer een premietoelage verschuldigd is voor een verzekeringscontract omwille van het beroep van een mede-eigenaar of omwille van het personeel dat deze tewerkstelt of omwille van een huurder of bewoner van zijn privatieve kavel, of, in het algemeen, voor elk aan een mede-eigenaar of bewoner toerekenbaar feit, is deze premietoelage exclusief ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 59. - Aansprakelijkheid van bewoners - Clausule in de huurovereenkomst

Behoudens voorafgaandelijke en geschreven afwijking toegestaan door de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe om in alle overeenkomsten met betrekking tot het bewonen van de goederen, een clausule op te nemen gebaseerd op de essentiële bepalingen van volgende tekst :

«De bewoner dient de roerende goederen en de aanpassingen die hij zou hebben uitgevoerd in de lokalen die hij bezet te laten verzekeren tegen de risico's van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en vordering van derden. Deze verzekering moet worden afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel heeft in een land van de Europese Unie. De verzekeringspremies zijn ten exclusieve laste van de bewoner die tegenover de eigenaar zowel het bestaan van het contract als de betaling van de jaarlijkse premies zal moeten aantonen na elk verzoek vanwege deze laatste».

Artikel 60. - Vrijstellingen

Wanneer het verzekeringscontract van goederen (verzekering tegen brand en aanverwante risico's) voorziet in

een vrijstelling ten laste van de verzekerde(n), zal deze gedragen worden door :

1° de vereniging van mede-eigenaars, ten titel van gemeenschappelijke last, indien de schade haar oorsprong vindt in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van een privatieve kavel, indien de schade haar oorsprong vindt in een privatieve kavel;

3° de eigenaars van privatieve kavels, prorata hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, indien de schade haar gezamenlijke oorsprong vindt in meerdere privatieve kavels.

Wanneer het verzekeringscontract inzake burgerlijke aansprakelijkheid voorziet in een vrijstelling ten laste van de verzekerde(n), betreft dit een gewone gemeenschappelijke last.

#### Artikel 61. - Schadegevallen - Procedure en vergoedingen

1. - De syndicus ziet toe op het snel nemen van dringende en noodzakelijke maatregelen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de omvang van de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de clausules van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen aan de uitvoering van deze maatregelen, bij gebreke waaraan de syndicus van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling moet worden betekend op directe wijze kan tussenkomen zelfs met betrekking tot een privatieve kavel.

2. - De syndicus ziet toe op de uit te voeren herstellingswerken ingevolge schade, behoudens wanneer het werkzaamheden betreft die exclusief betrekking hebben op een privatieve kavel en de mede-eigenaar zich hiermee op eigen risico wil gelasten.

3. - In geval van schade zowel aan de gemeenschappelijke als aan de privatieve delen, worden de vergoedingen uitgekeerd krachtens een verzekeringscontract geïnd door de syndicus en gestort op een hiertoe geopende bijzondere rekening. Het is de taak van de syndicus om kwijting te verlenen voor de betaling van de schadevergoeding of de eventuele dading te ondertekenen. Deze kwijting van de schadevergoeding of dading kan evenwel worden getekend door de mede-eigenaar(s) getroffen door de schade, indien deze geen enkel direct of indirect gevolg heeft op de gemeenschappelijke delen; een kopie moet worden overhandigd aan de syndicus.

4. - Vóór de betaling van de vergoedingen of het gebruik ervan voor het herstellen of de heropbouw, moet de syndicus de voorlegging eisen, op kosten van elk van de mede-eigenaars, van een hypothecair certificaat van overschrijvingen en inschrijvingen om rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. In voorkomend geval zal de syndicus de

betrokken schuldeisers doen tussenkomen bij de regeling van bovenvermelde vergoedingen.

5. - De vergoedingen worden bij voorrang gebruikt voor het herstel van de schade of de wederopbouw van het goed, indien daartoe werd beslist.

6. - Indien de vergoeding niet volstaat voor het volledig herstel van de schade, valt het resterende bedrag ten laste van de mede-eigenaar(s) die werd(en) getroffen door de schade of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, en dit in verhouding tot de aandelen die elke mede-eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen, maar onder voorbehoud van een vordering tegen diegene die, ingevolge de heropbouw, een meerwaarde zou verkrijgen van zijn goed ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het meerdere te voldoen binnen drie maanden na de verzending van het betalingsverzoek door de syndicus. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, lopen de wettelijke intresten vermeerderd met vier procent van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling vereist is.

7. - Indien daarentegen de vergoeding hoger is dan de kosten van herstel, komt het overschot toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 62. - Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1. - Onder vernietiging van het gebouw dient te worden begrepen de gehele of gedeeltelijke verdwijning van de ruwbouw of de structuur van het gebouw.

De vernietiging is totaal wanneer het gebouw volledig of ten minste ten belope van negentig procent of meer werd vernield. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien deze minder dan negentig procent van de ruwbouw of de structuur van het gebouw betreft.

Zijn ondermeer uitgesloten van het begrip vernietiging:

- de schade die exclusief betrekking heeft op de privatieve kavels;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2. - De vernietiging van het gebouw kan voortvloeien uit een schadegeval gedekt door een verzekeringscontract of uit een oorzaak die niet gedekt is door een verzekeringscontract; dit is ook het geval wanneer het gebouw ten minste negentig procent van zijn gebruikswaarde heeft verloren door zijn verouderde toestand en omwille van de op dat ogenblik geldende opvattingen in verband met architectuur of bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars hetzij de

afbraak en de wederopbouw, hetzij de overdracht van het gebouw is.

3. - Bij totale of gedeeltelijke vernietiging dient de algemene vergadering te beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in het geheel, en over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

4. - De volledige of gedeeltelijke vernietiging van het goed brengt op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mee. Hiertoe moet worden beslist door de algemene vergadering.

5. - De beslissingen van de algemene vergadering inzake de al dan niet heropbouw worden genomen :

- bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd in geval van gedeeltelijke heropbouw of overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars in geval van volledige heropbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

6. - Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, dient de algemene vergadering, bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, te beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen vervolgens verdeeld of geveild worden. De vergoeding van de verzekering alsook de opbrengst van de eventuele veiling zullen worden verdeeld onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

7. - De volledige of gedeeltelijke heropbouw impliceert geen wijziging in de aandelen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, behoudens wijziging hiervan beslist bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Evenwel, wanneer de algemene vergadering zou beslissen tot gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars, die niet hebben deelgenomen aan de stemming of die tegen de beslissing tot heropbouw zouden hebben gestemd, gehouden, tegen dezelfde prijs en voorwaarden, al hun rechten en hun vergoedingen in het gebouw over te dragen aan de andere mede-eigenaars of, indien niet alle mede-eigenaars willen verwerven, aan deze mede-eigenaars die dit vragen.

Dit verzoek moet worden gericht aan de betrokken mede-eigenaars bij aangetekend schrijven binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw werd genomen door de vergadering.

Een kopie van dit aangetekend schrijven wordt ter informatie verzonden naar de syndicus.

Bij de ontvangst van deze aangetekende brief, hebben de betrokken mede-eigenaars de mogelijkheid om in te stemmen met deze beslissing tot heroprichting indien zij de syndicus hiervan informeren bij aangetekend schrijven verzonden binnen

de acht werkdagen die volgen op de verzending van voornoemd aangetekend schrijven.

Wat betreft de mede-eigenaars die blijven volharden in hun bedoeling om het gebouw niet gedeeltelijk her op te bouwen, zal hen, van de overdrachtprijs, een som worden afgehouden gelijk aan hun proportioneel aandeel in het tekort voorvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De betrokken mede-eigenaars beschikken over een termijn van twee maanden te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw van het gebouw werd genomen door de algemene vergadering om hun rechten en hun vergoedingen over te dragen.

Bij niet-naleving van deze termijn, zijn zij gehouden om deel te nemen aan de gedeeltelijke heropbouw van het onroerend goed alsof zij hiervoor hadden gestemd.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal de overdrachtprijs worden vastgesteld door twee deskundigen benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudige beschikking, op verzoek van de meest gereede partij en met mogelijkheid voor de deskundigen om zich te laten bijstaan door een derde deskundige om hen te helpen tot een akkoord te komen; in geval van onenigheid omtrent de keuze van de derde deskundige, zal er op dezelfde wijze tewerk worden gegaan.

De prijs zal binnen vier maanden, te rekenen van de datum van hun verslag, worden betaald.

#### **HOOFDSTUK IX ALGEMENE BEPALINGEN**

##### Artikel 63. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen indien ze indruisen tegen genoemde artikelen.

##### Artikel 64. - Talen

Elke mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

<b>REGLEMENT VAN ORDE</b>
---------------------------

##### Artikel 1. - Definitie

Er kan bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers volgens welke titel ook, bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, een reglement van orde

worden vastgesteld met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap, vatbaar voor wijzigingen volgens de door het reglement aangegeven voorwaarden.

#### Artikel 2. - Wijzigingen

Het reglement van orde kan worden gewijzigd door de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden opgenomen in het register met de beslissingen van de algemene vergadering.

#### Artikel 3. - Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van het reglement van orde kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door diegenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die titularis is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan elke titularis van een toelating tot bewoning, overeenkomstig volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de verlener op het moment van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus, bij ter post aangetekend schrijven; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat uit door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na de verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus, bij per post aangetekende brief. Deze kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

#### Artikel 4. - Geschillenregeling

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of gebruikers van het gebouw inzake de gemeenschappelijke delen of het verkeerdelijk gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil met het oog op verzoening wordt voorgelegd.

Wanneer ondanks de tussenkomst van de syndicus het geschil blijft aanhouden, zal dit, ter verzoening, voor de algemene vergadering worden gebracht.

Wanneer er tot een akkoord wordt gekomen, wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt.

Wanneer het geschil blijft aanhouden, zal dit voor de bevoegde rechter worden gebracht.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder andere in geval van moeilijkheden met betrekking tot de interpretatie van het reglement van orde, zal het geschil, met het oog op verzoening, worden gebracht voor de algemene vergadering.

Wanneer er tot een akkoord wordt gekomen, wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt.

Wanneer het geschil blijft aanhouden, zal dit voor de bevoegde rechter worden gebracht.

#### Artikel 5. - Rust

Overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom dienen de eigenaars en bewoners van de privatieve kavels het lawaai zo goed als mogelijk te beperken.

Er wordt de eigenaars en bewoners aangeraden :

- het volume te regelen van de televisie, de stereo-installatie, piano's en andere muziekinstrumenten, de beltonen van de telefoon, schrijfmachines, printers en in het algemeen van elk apparaat dat lawaai kan teweegbrengen, zodat dat deze niet gehoord kunnen worden in de aanpalende privatieve loten, in het bijzonder in de slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur of koptelefoons te gebruiken;

- het gebruik van sanitair (bad, douche, doorspoelen van het toilet) tussen drieëntwintig uur en zes uur te beperken;

- indien de vloer van de woonkamer, de inkom en de gangen niet is bedekt met vast tapijt maar met stenen of parket, geluidsdempers te plaatsen op de stoelpoten en pantoffels te dragen;

- te vermijden om in hun privatieve kavel tafels of stoelen te gebruiken die niet voorzien zijn van werkzaam «anti-geluid»-beslag, om de kranen op niet-geschikte wijze te hanteren, om de deuren dicht te slaan, om de eventuele luiken met behoedzaamheid te hanteren.

Werken die geluid veroorzaken (afbraken, boringen, kloppen, afschrapen van vloerbedekking, verwijderen van behangpapier, etc...) moeten worden uitgevoerd in de week tussen acht en achttien uur, zaterdagen, zondagen en feestdagen uitgesloten.

Brokstukken en afval veroorzaakt door deze werken mogen niet worden geplaatst in het vuilnislokaal, noch in de containers in de kelderverdieping. Zij worden verplicht afgevoerd door de firma verantwoordelijk voor de werken.

Elk spel of geravot door kinderen is verboden in alle gemeenschappelijke plaatsen, en in het bijzonder in de inkomhal en het trappenhuis.

#### Artikel 6. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten in permanente staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden :

f h

- er meubels te plaatsen, met uitzondering van tuinmeubels;
- er wasgoed te laten drogen, kledingstukken te laten verluchten, tapijten of stofdoeken uit te schudden, etc..
- zaken naar buiten te gooien : sigarettenpeuken, voedsel voor vogels, etc..
- bloembakken, langs de buitenzijde, aan de leuning te hangen;

De bewoners van het gebouw zijn gehouden alle maatregelen te nemen om te vermijden dat vogels op de terrassen en balkons komen, door er geen voedsel of dranken te plaatsen.

#### Artikel 7. - Raadgevingen en aanbevelingen

##### a) Sanitzir

De bewoners moeten toezien op het regelmatig onderhoud van de waterspoeling van de toiletten, en in geval van langdurige afwezigheid, de sluiting van de afsluitkraan.

Zij moeten op dezelfde wijze toezien op het regelmatig onderhoud van de voegen van de randen van de badkuipen et douchebakken en de waterdichtheid van afvoerbuizen controleren.

Zij dienen de kranen te herstellen wanneer er zich abnormale geluiden voordoen in de leidingen bij het nemen van water.

##### b) Instructies in geval van brand

In geval van brand mag geen gebruik worden gemaakt van de liften maar enkel, indien nodig, van de trappen. Indien een traphal gevuld is met rook, dient de toegangsdeur zorgvuldig te worden gesloten en dient er gebruik gemaakt te worden van een andere traphal.

Opdat het vuur niet zou worden verspreid, wordt aan de gebruiker aangeraden in zijn privaatieve kavel te blijven, met de gangdeur gesloten en te wachten op instructies en hulp.

##### c) Vuilnislokale

Het huishoudafval geplaatst in de daartoe voorziene lokalen moet zorgvuldig zijn verpakt in plastieken zakken die hermetisch zijn afgesloten.

Er wordt trouwens gevraagd om in de vuilnislokale geen hinderlijke objecten te plaatsen, zoals kleine huishoudtoestellen die buiten gebruik zijn, meubels of matrassen.

##### d) Sluiten van de deuren van het gebouw

Er wordt aan de bewoners aangeraden toe te zien op het sluiten van de deuren van het gebouw. Er wordt hen eveneens aanbevolen om erop aan te dringen dat hun bezoekers hetzelfde doen.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### Hypothecaire overschrijving

Deze akte wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde. Bij latere eigendomswijzigingen van het



volledige goed of een deel daarvan, zal worden verwezen naar het overschrijvingsrelaas van deze akte.

#### Overgangsbepalingen

Alle bedingen in deze akte zijn van toepassing van zodra een privaatieve kavel zal worden overgedragen door de comparant, tenzij die strijdig zijn met de geldende wetgeving.

#### Kosten

De kosten van akte zijn ten laste van de kopers van een privaatief, deel uitmakend van het appartementsgebouw.

Deze kosten zullen worden bepaald bij het verlijden van de verkoopakte.

#### Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonstkeuze gedaan door de partijen in hun hierboven vermelde zetel of woonplaats.

#### Bestemming van de plaatsen

Instrumenterende Notaris heeft de aandacht van de partijen gevestigd op de noodzaak de geldende wetgeving en reglementering in acht te nemen bij iedere verbouwing of bestemmingswijziging van de privaatieve lokalen van het gebouw, waarvan de partijen verklaren dat ze bestemd zijn voor handels- of zelfstandige activiteit of bewoning, met uitsluiting van parkeerplaatsen en garages.

#### ONTSLAG HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

#### FISCALE VERKLARING

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.

#### BURGERLIJKE STAND

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart en/of het paspoort.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en de nationale nummers op basis van het Rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en/of het register van de burgerlijke stand.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

#### SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

b) De partijen erkennen dat instrumenterende Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris

X

opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een Notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten vertegenwoordigen 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 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.

c) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

De partijen verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan 5 werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.



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

De gehele akte werd door Ons, instrumenterende Notaris, ten behoeve van de partijen toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

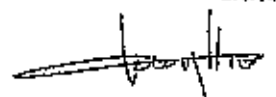
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met Ons, Notaris.

7 2074/282/01421N  
Geregistreerd eenenvoertig bladen 9 en verz.  
te Ronse, op **12 FEB 2014**  
boek 381, blad 30, vak 19  
Ontvangen: vijftig euro (50,00 €)  
de adviseur au



Caroline Valck



LEWYLLIE MAGALY

Formulier I

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: B/2012/11126

CBS dd° 14/01/2013

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: 45041-G-2012-212

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **LA PEREGRINA BVBA**, met als adres Zuidstraat 2 9600 Ronse, ontvangen.

De aanvraag werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 9/11/2012.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26/11/2012.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 90-92** en met als kadastrale omschrijving **RONSE 3 AFD, sectie E, nr(s) 0334L**.

Het betreft een aanvraag tot het uitvoeren van dakwerken aan de "Villa Van Grootenbruel".

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

### Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 3/12/2012 tot 1/01/2013 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

### Toetsing aan de geldende juridische en planologische aspecten en de goede ruimtelijke ordening

De dienst wonen-bouwen van de stad Ronse bracht op 10/01/2013 een **voorwaardelijk gunstig advies** uit aangaande onderhavige aanvraag. Na overweging van dit advies motiveert het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt als volgt:

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2006, zoals tot op heden gewijzigd;  
Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;  
Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;  
Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;  
Gelet op de aanvraag van LA PEREGRINA BVBA met adres Zuidstraat 2 9600 Ronse, ingediend op 09 november 2012,

houdende het uitvoeren van dakwerken aan de "Villa Van Grootenbruel",  
gelegen Oswald Ponetstraat 90-92 9600 Ronse,  
kadastraal RONSE 3 AFD, sectie E, nr(s) 334/L;

Gelet op het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen de nota dd°  
10/01/2013, met name:

### 1) Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977, BVR 29.10.1999): **woongebied met culturele, historische en esthetische waarde**
- RUP Afbakening kleinstedelijk gebied (dd° 22.12.2008): **stedelijk gebied**

### 2) Ligging

De woning is gelegen:

- langs een gemeenteweg met rooilijnplan (KB 07.09.1910)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).
- De woning en perceel staan vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woning is bovendien samen met aanhorigheden en tuinarchitectuur beschermd als monument bij goedkeuringsbesluit dd. 13.11.2009.

### 3) Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel volgende dossiers terug te vinden:

- 17.08.2010 weigering door de Vlaamse Regering voor het oprichten van 50 woongelegenheden na afbraak van de bestaande bebouwing

### 4) Openbaar onderzoek

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 05.05.2000).

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 03.12.2012 t.e.m. 01.01.2013.

Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking in het stadhuis en ter plaatse. Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier ter inzage in het stadhuis (loket Wonen en Bouwen).

Binnen de gestelde termijn zijn er geen bezwaarschriften ingediend.

### 5) Adviezen

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 05.06.2009):

- Agentschap Ruimte & Erfgoed, advies dd° 24.12.2012, **voorwaardelijk gunstig**

Interne adviezen:

- Erfgoed, advies dd° 21.11.2012, **gunstig**

### 6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er vindt geen onbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat

12/01/2013

69

er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.

- De betrokken bouwplaats wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

#### WATERTOETS:

De woning in voorliggende bouwaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

Door de voorgestelde werken komt er ook geen extra verharde oppervlakte bij.

Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18.07.2003.

#### 7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

##### A) Situering en omschrijving van de werken

Het perceel is gelegen langs de Oswald Ponettestraat die een onderdeel is van de oude weg naar Doornik. De buurt wordt gekenmerkt door voornamelijk rijbebouwing, met imposante herenhuizen uit de twintigste eeuw en enkele vrijstaande huizen en industriële gebouwen.

De aanvraag beoogt het renoveren van het dak van de "Villa Van Grootenbruel" en de sloop van een erker aan de achterzijde van het mansardedak.

##### B) Functionele inpasbaarheid

De werken beperken zich tot restauratiewerken aan het dak van de woning en het verwijderen van een erker achteraan het gebouw, die een bouwovertreiding vormt van rond de jaren 70. De beoogde verbouwingswerken hebben geen wijziging van de functie tot gevolg. De aanvraag vormt de eerste fase van de algemene restauratie van het monument.

##### C) Cultuurhistorische aspecten en visueel – vormelijke elementen

De woning is net als de site geklasseerd als monument bij goedkeuringsbesluit van 13.11.2009 en is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woning "Van Grootenbruel" is een neoclassicistisch herenhuis. De woning wordt in de inventaris als volgt omschreven:

*"Aan de straat ingeplant herenhuis op rechthoekige plattegrond, van vijf traveeën en twee onderkelderde bouwlagen onder mansardedak (teien) met drie dakvensters en twee oeils-de-boeuf. Gepleisterde en witgeschilderde gevels afgewerkt met een omlopende gelede architraaf en houten kroonlijst op verzorgde klosjes met dropmotief. De hoge, ongelijke hardstenen plint door het dalende straatniveau, is voorzien van verdiepte en versierde panelen onder de vensters en getrallede keldergeten. Een hardstenen kordon zoomt de gevel af. De eenvoudige rechthoekige vensters met witgeschilderd T-vormig schrijnwerk en glas-in-lood, hebben luiken op de begane grond. De bovenvensters zijn gevat in een geriemde omlijsting. De centrale rechthoekige deur is geaccentueerd door een vlakke hardstenen omlijsting met imposten en kroonlijst, kenmerkend voor de eerste helft van de 19de eeuw. De deur met bovenlicht is kenmerkend voor het Interbellum met beglaasde deurlichten met fraaie gesmeed ijzeren vulling.*

*De aanbouw rechts met veranda, gerealiseerd volgens de bouwaanvraag van 1926, heeft slechts één bouwlaag met gecementeerd parament, afgewerkt met een attiek waarachter het bovenlicht schuilt gaat. De straatgevel wordt geritmeerd door vijf gekoppelde vensters voorzien van rolluiken. Het gemarkeerde rechter risaliet met breder rechthoekig venster met schuifraam bezit een fraai glas-in-loodraam in art-decostijl. Een driedubbele beglaasde deur onder een groot zinken afdak op fraaie geajoueerde ijzeren consoles geeft rechts uit op de tuin; gelijkaardig deurenvenster in de tuingevel. Een geplaveid pad loopt omheen de zij- en achtergevel.*

*De achtergevel is identiek aan de voorgevel, met eenvoudige rechthoekige deur en vensters, op de begane grond voorzien van persiennes. De rechter vensters zijn voorzien van glasramen van glazenier H. Dufour uit Tournai, die ook voor de voormalige textielabriek van Louis Grootenbruel aan*

door de bladz  
f

de Viermaartlaan nr. 10-12 glasramen leverde. Het dakvenster boven de drie rechter traveeën werd later toegevoegd..."

De beoogde verbouwingen hebben geen wijziging van de dakstructuur van de woning tot gevolg.

Ter hoogte van het achterste mansardedak wordt wel de illegale uitbouw (erker) integraal verwijderd, waardoor de oorspronkelijke erkers en de ossenogen kunnen worden gereconstrueerd.

Daar de voorgestelde verbouwingen enkel tot doel hebben om de woning in zijn voormalige grandeur te herstellen is de aanvraag aanvaardbaar. De verbouwing zal zorgen voor een oprissing van het pand, waardoor de uitstraling ervan en het beeldbepalend karakter worden hersteld.

Gezien de hoogdringendheid van het herstel van het dak wordt de verbouwing en restauratie ingedeeld in fasen.

Bij de beoordeling van de aanvraag dient evenwel rekening gehouden te worden met het advies 21.11.2012 van de lokale erfgoeddeskundige en met het advies van Onroerend Erfgoed dd. 24.12.2012.

De lokale erfgoeddeskundige stelt in zijn advies dat het onnodig is om opmerkingen te maken, vooral omdat de verbouwingen gebeuren met de visie om de dakconstructie zo goed mogelijk te bewaren, in de oorspronkelijke staat terug te brengen en/of aan te passen.

Onroerend Erfgoed koppelt aan een gunstig advies voorwaarden, en stelt het volgende:

*De aangevraagde werken beogen de revalorisatie van het monument door het verwijderen van de storende erker aan de achterzijde van de woning en het herstel van het mansardedak naar het oorspronkelijk ontwerp. Deze werken zullen de erfgoedwaarden van het beschermd monument terug versterken.*

*Het plaatsen van een beonnen ringbalk ter hoogte van de erker wordt door Onroerend Erfgoed in vraag gesteld. Er zijn geen stabiliteitsproblemen vastgesteld. Het 'verminkte' metselwerk, ten gevolge van de erker, dient op traditionele wijze te worden hersteld, dit wil zeggen met baksteenmetselwerk, en houten muurplaat aansluitend met het bestaande.*

Onroerend Erfgoed heeft nog de volgende bemerkingen op het bestek:

- voor de bevestiging van de leien worden koperen haken voorzien. Deze zijn bij plaatsing te opvallend. Bij voorkeur worden Colorinox leihaken in kleur nachtblauw.

- aangezien het nieuwe schrijnwerk naar model van het bestaande wordt gereconstrueerd moet worden nagegaan of de voorgestelde thermische buitenbeglazing in de profilering past. Op basis van het voorliggende bestek en het ontbreken van detailtekeningen van het schrijnwerk adviseert Onroerend Erfgoed het voorstel van beglazing ongunstig. Onroerend Erfgoed wenst er op te wijzen dat monumenten niet hoeven te voldoen aan de EPB-regelgeving. Er zijn hierop afwijkingsmogelijkheden.

- omwille van het visueel aspect worden ventilatieroosters niet toegestaan.

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag **gunstig advies met voorwaarden** uitgebracht. De voorwaarden zijn de volgende: geen gebruik van een beonnen ringbalk, het voorleggen van detailtekeningen van het schrijnwerk.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag **strijdig** met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.

In art. 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

De stedenbouwkundige vergunning kan niet als machtiging gelden.

De aanvrager is verplicht nog een machtiging te vragen bij Onroerend Erfgoed voor volgende werken aan het beschermd monument:

- voor het vervangen van het schrijnwerk, detailtekeningen van het schrijnwerk, zowel van de dakkapellen als van de ramen moeten worden voorgelegd. Het nieuwe schrijnwerk dient naar model

vierde blad  
4  
8

van het bestaande te worden gereconstrueerd;

- het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen;
- het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de interieurdecoratie, inzonderheid aan wand-plafondbeschilderingen, lambrisering, aan historische beschilderingen op andere elementen, aan bepleistering, stucwerk, verflagen of andere afwerkingslagen, aan zijde-, leder-, doek- en papierbehang en lambrisering;
- het uitvoeren van schilderwerken;
- het verhogen, verlagen, wegnemen en/of vernieuwen van de bevoering en trappen;
- het uitbreken, vernieuwen, aanpassen, verhogen of verlagen van plafonds en gewelven;
- het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°.

#### D) Bodemreliëf

De werken beperken zich tot het dak van de woning en gaan niet gepaard met een wijziging van het reliëf van de bodem.

#### E) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn niet van toepassing.

Het perceel is volgens het definitief zoneringsplan van 09.06.2008 voor de rioleringsuitrusting gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende elementen geldig zijn:

- een gescheiden rioleringsstelsel van RWA en DWA is verplicht.
- een regenwaterput is verplicht.
- een voorzuivering via een sepfische put is verplicht voor elke woning.
- afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.

Gezien de aard van de werken in de voorliggende aanvraag dienen geen aanpassingen aan het bestaand privaat rioleringsstelsel van de woning uitgevoerd te worden.

#### F) EPB

De EPB-elsen (energieprestatieregelgeving) én de nieuwe procedures zijn in principe van toepassing: Het betreft een aanvraag voor de verbouwing van een woongebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen en waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling (met architect) vereist is. Gelet op het feit dat het een beschermd monument betreft, kunnen afwijkingen worden toegestaan op deze normen.

#### G) Grondverschuivingsfoets

Volgens de nieuwe geklasseerde gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen van de vervolgstudie van de KUL, goedgekeurd dd. 28.06.2007 met betrekking tot massabewegingen (massatransport) in de Vlaamse Ardennen, is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met laag risico (groene zone) voor grondverschuivingen.

In combinatie met het voorwerp van de aanvraag kan redelijkerwijze aangenomen worden dat daardoor geen activering van grondverschuivingen en/of een ander bodemdegradatie zal plaats vinden.

#### H) Sociale last

De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat geen last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

#### I) Conclusie

zijde blad

8

De aanvraag is onder voorwaarden, voor vergunning vatbaar.

Gelet op de voorwaarden en lasten voorgesteld binnen de nota dd° 10/01/2013;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar;

Na beraadslaging;

**Beslist:**

Artikel 1. De vergunning wordt verleend

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14/01/2013 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **VERGUNNING** af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

**De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:**

1) Bij inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient door de vergunninghouder of zijn aannemer bij het stadsbestuur (dienst Wonen en Bouwen) de nodige aangifte gedaan te worden met betrekking tot de retributie, vastgelegd in de Gemeenteraadsbeslissing dd. 17.11.2008 en contact opgenomen met de dienst mobiliteit ([mobiliteit@ronse.be](mailto:mobiliteit@ronse.be) of 055/232.753).

2) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 24.12.2012 van Onroerend Erfgoed, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen strikt nageleefd te worden.

3) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorblijgangers niet te schaden.

4) Bij dakwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burens tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.

5) Alle bouwmateriaal en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

**Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:**

Er zijn geen lasten verbonden

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

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

Art. 4.7.19, §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een oortemijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningdossier, behoudens indien hij omrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

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

1° de adviseerende instanties, vermeld in artikel 4.7.18, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

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

esde blad



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

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

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

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

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

#### Beroepsmogelijkheden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 Juli 2009

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

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

evende blad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overnemen van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §5, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbeslissingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voornemd decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

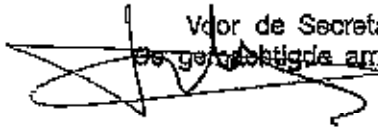
achtste blad

43

**Mededeling**

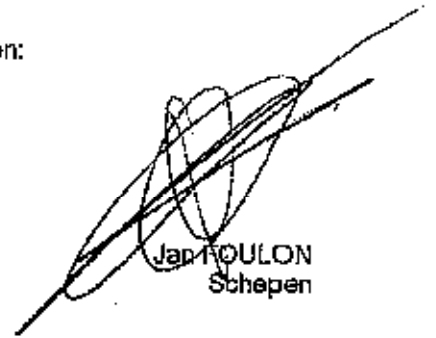
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

  
Voor de Secretaris  
De gerechtigde ambtenaar

Linda VANDEKERKHOVE  
Stadssecretaris

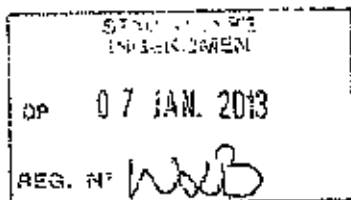
DANNY DE BRAKELEER  
Afdelingshoofd Grondgebiedsaken

  
Jap TOULON  
Schepen



negende blad





Het College van Burgemeester en Schepenen  
Grote Markt 12  
9600 RONSE

uw bericht van  
26/11/2012

contactgegevens  
Sofie Van Turtelboom  
sofie.vanturtelboom@rwo.vlaanderen  
09 265 46 02

ons kenmerk  
4.002/45041/115.2

bijlagen

uw kenmerk  
RO/2012/KM/DDW/11126

datum  
24 DEC. 2012

**Betreft:** 'Woning van Grootenbruel', beschermd als monument bij Ministerieel besluit van 13 november 2009.

**ligging:** Oswald Ponettestraat 90-92 te 9600 RONSE  
**kadastraal** 3 afd., sectie E, nummer(s): 334L RONSE

**onderwerp:** RONSE: Oswald Ponettestraat 90-92:  
het uitvoeren van dakwerken aan Villa Van Grootenbruel  
**aanvrager(s):** LA PEREGRINA bvba, Zuidstraat 2, 9600 RONSE

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 30 november 2012.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt onroerend erfgoed over een periode van 30 dagen na ontvangst van het volledig dossier om een gemotiveerd advies uit te brengen.

#### ONDERZOEK

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden is deze aanvraag onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

'Woning van Grootenbruel', beschermd wegens de historische en artistieke waarde.

Volgende direct werkende normen zijn van toepassing op voorliggende aanvraag:

In artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat: *Het besluit waarbij het monument of stads- of dorpsgezicht in bescherming wordt genomen, heeft verordenende kracht. Er mag alleen van worden afgeweken in de door dit decreet bepaalde gevallen en vormen.*

In artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat: *De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.*

Art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, bevat de volgende precisering: *"volgende werken en werkzaamheden tot instandhouding en onderhoud verboden zijn behoudens schriftelijke vergunning van de Vlaamse Regering of haar gemachtigde"*:

- 1° de vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk, door andere materialen of met een ander uitzicht dan de aanwezige, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 2, § 1, 6°;
- 2° het beschilderen van ongeschilderde elementen, of schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige;
- 3° het bepleisteren van niet bepleisterde elementen of bepleisteren met een andere samenstelling of textuur, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen;
- 4° het verwijderen van voegen, alsook voegen of hervoegen op een andere wijze of met een voegspecie van een andere samenstelling of kleur dan de aanwezige;
- 5° het reinigen anders dan met zuiver water onder gecontroleerde lage druk, inzonderheid schoonmaken door hydropneumatische zandstraling, door chemische reiniging met afbijtmiddelen of reiniging met pasta's, alsook het gebruiken van hydrofoberingsmiddelen en van scheikundige verstevigings- of reinigingsmiddelen;
- 6° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevelelementen, smeedijzer en beeldhouwwerk;
- 7° het verstevigen van constructieve elementen als leem, balken, gietijzeren zuilen, muurdelen, metselwerk en zo meer door toegevoegde structuren of ze vervangen door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 2, § 1, 6°;
- 8° het vervangen of wijzigen van buitenschrjnwcrken als deuren, ramen, luiken, poorten, gootconstructies en dergelijke, alsmede beslag, hang- en sluitwerk, door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;
- 9° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van beglaasde al dan niet figuratieve elementen door ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;
- 10° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van publiciteitspanelen, lichtreclames, uithangborden, opschriften en dergelijke;
- 11° het stapelen van alle stoffen of installeren van alle uitrustingen en toestellen die vallen onder de wetgeving op de hinderlijke, gevaarlijke en ongezonde inrichtingen;
- 12° het zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparaturen voor nutsvoorzieningen;
- 13° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van straatmeubilair, zoals bloembakken, banken, lantaarns, verlichtingspalen, pompen, parkeermeters, hekkens, tuinmuren, afsluitingen, wachthuisjes, telefooncellen en andere beeldbepalende elementen;
- 14° het wijzigen of vervangen door een ander materiaal dan het aanwezige van bestrating, trottoirs en stoepen;
- 15° het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;

afde blad

16° het ondernemen van opgravingen met het doel archeologische monumenten te ontdekken en te onderzoeken.

Art. 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, bevat de volgende precisering: "volgende werken en werkzaamheden tot instandhouding en onderhoud verboden zijn behoudens schriftelijke vergunning van de Vlaamse Regering of haar gemachtigde":

- 1° het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen;
- 2° het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de interieurdecoratie, inzonderheid aan wand-, plafondbeschilderingen, lambrisering, aan historische beschilderingen op andere elementen, aan bepleistering, stucwerk, verlagen of andere afwerkingslagen, aan zijde-, leder-, doek- en papierbehang en lambrisering;
- 3° het uitvoeren van schilderwerken;
- 4° het verhogen, verlagen, wegnemen en/of vernieuwen van de bevoering en trappen;
- 5° het uitbreken, vernieuwen, aanpassen, verhogen of verlagen van plafonds en gewelven;
- 6° het uitvoeren van werken aan en het verplaatsen of verwijderen -zelfs tijdelijk- van kunstwerken, voorwerpen en meubilair, die onroerend zijn door bestemming, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°;
- 7° het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°.

#### AFWEGING

De aangevraagde werken beogen de revalorisatie van het monument door het verwijderen van de storende erker aan de achterzijde van de woning en het herstel van het mansardedak naar het oorspronkelijk ontwerp. Deze werken zullen de erfgoedwaarden van het beschermd monument terug versterken.

Het plaatsen van een betonnen ringbalk ter hoogte van de erker wordt door Onroerend Erfgoed in vraag gesteld. Er zijn geen stabiliteitsproblemen vastgesteld. Het 'verminkte' metselwerk, ten gevolge van de erker, dient op traditionele wijze te worden hersteld, dit wil zeggen met baksteenmetselwerk, en houten muurplaat aansluitend met het bestaande.

Onroerend Erfgoed heeft nog de volgende bemerkingen op het bestek:

- voor de bevestiging van de leien worden koperen haken voorzien. Deze zijn bij plaatsing te opvallend. Bij voorkeur worden Colorinox leihaken in kleur nachtblauw.
- aangezien het nieuwe schrijnwerk naar model van het bestaande wordt gereconstrueerd moet worden nagegaan of de voorgestelde thermische buitenbeglazing in de profileringspast. Op basis van het voorliggende bestek en het ontbreken van detailtekeningen van het schrijnwerk adviseert Onroerend Erfgoed het voorstel van beglazing ongunstig. Onroerend Erfgoed wenst er op te wijzen dat monumenten niet hoeven te voldoen aan de EPB-regelgeving. Er zijn hierop afwijkmogelijkheden.
- omwille van het visueel aspect worden ventilatieroosters niet toegestaan.

#### ADVIES

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag **gunstig met voorwaarden** advies uitgebracht. De **voorwaarden** zijn de volgende: geen gebruik van een betonnen ringbalk, het voorleggen van detailtekeningen van het schrijnwerk

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag **strijdig** met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld **Onroerend Erfgoed**.


Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.

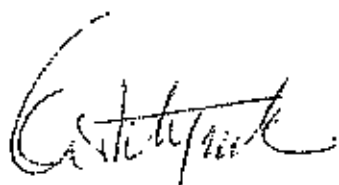
In art. 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

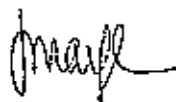
De **stedenbouwkundige vergunning kan niet als machtiging gelden**. De aanvrager is verplicht nog een machtiging te vragen bij Onroerend Erfgoed voor volgende werken aan het beschermd monument:

- voor het vervangen van het schrijnwerk, detailtekeningen van het schrijnwerk, zowel van de dakkapellen als van de ramen moeten worden voorgelegd. Het nieuwe schrijnwerk dient naar model van het bestaande te worden gereconstrueerd;
- het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen;
- het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de interieurdecoratie, inzonderheid aan wand-, plafondbeschilderingen, lambrisering, aan historische beschilderingen op andere elementen, aan bepleistering, stucwerk, verflagen of andere afwerkingslagen, aan zijde-, leder-, doek- en papierbehang en lambrisering;
- het uitvoeren van schilderwerken;
- het verhogen, verlagen, wegnemen en/of vernieuwen van de bevloering en trappen;
- het uitbreken, vernieuwen, aanpassen, verhogen of verlagen van plafonds en gewelven;
- het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°.

Hoogachtend,

  
Mira van Oltren  
Coördinator Erfgoedbeheer





Getekend "ne varietur" als bijlage  
aan een akte verleden voor Notaris  
Erwin MARKEY te Ronse op 6 februari 2014

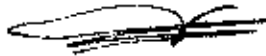
dertende blad

Geregistreerd Zevn bladen open verz

te Ronse op 12 FEB 2014

boek 85 blad 59 vak 07

Ontvangen: vijftig euro (50,00 €),  
etc adviseur di



Caroline Valck



Formulier 1

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Gemeentelijk dossiernummer: **B/2013/11230**

CBS dd° 19/08/2013

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: **45041-G-2013-92**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **LA PEREGRINA BVBA**, met als adres Zuidstraat 2 9600 Ronse, ontvangen.

De aanvraag werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 19/04/2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6/05/2013.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9600 Ronse, Oswald Ponettestraat 90-92** en met als kadastrale omschrijving **RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 0758D, RONSE 3 AFD, sectie E, nr(s) 0334L**.

Het betreft een aanvraag tot het **verbouwen beschermde woning en het oprichten van 13 appartementen en 34 assistentiewoningen na afbraak van bestaande bijgebouwen**.

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

**Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt van **13/05/2013** tot **11/06/2013** volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden **3** bezwaarschriften ingediend. Voor de bespreking van de bezwaarschriften zie verder.

**Toetsing aan de geldende juridische en planologische aspecten en de goede ruimtelijke ordening**

De dienst wonen-bouwen van de stad Ronse bracht op 14/08/2013 een **voorwaardelijk gunstig advies** uit aangaande onderhavige aanvraag. Na overweging van dit advies motiveert het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt als volgt:

<p>Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals tot op heden gewijzigd;</p> <p>Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;</p> <p>Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;</p> <p>Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;</p> <p>Gelet op de aanvraag van LA PEREGRINA BVBA met adres Zuidstraat 2 9600 Ronse, ingediend op 19 april 2013, houdende het verbouwen beschermde woning en het oprichten van 13 appartementen.</p>
--

eerste blad

1

en 36 assistentiewoningen na afbraak van bestaande bijgebouwen, gelegen Oswald Ponettestraat 90-92 9600 Ronse, kadastraal RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 0758D, RONSE 3 AFD, sectie E, nr(s) 0334L; Gelet op het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen de nota dd° 14/08/2013, met name:

### 1) Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977, BVR 29.10.1999): **woongebied met culturele, historische en esthetische waarde**
- RUP Afbakening kleinstedelijk gebied (dd° 22.12.2008): **stedelijk gebied**

### 2) Ligging

De woning is gelegen:

- langs een gemeenteweg (Oswald Ponettestraat) met rooilijnplan (KB 07.09.1910)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).
- De woning en perceel staan vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woning is bovendien beschermd als monument met aanhorigheden en tuinarchitectuur bij goedkeuringsbesluit dd. 13.11.2009. De site bevindt zich tevens in het gezichtsveld (overkant w/d straat) van de voorlopig beschermde Villa Demeestere (MB 19.04.2013).

### 3) Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel volgende dossiers terug te vinden:

- 17.08.2010 weigering door de Vlaamse Regering voor het oprichten van 50 woongelegenheden na afbraak van de bestaande bebouwing
- 04.04.2011 positief stedenbouwkundig attest voor het herbestemmen en restaureren van de beschermde woning en oprichten van verschillende woonlifellen in de tuinzone
- 14.01.2013 vergunning voor het uitvoeren van dakwerken

### 4) Openbaar onderzoek

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 05.05.2000). Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 13.05.2013 t.e.m. 11.06.2013.

Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking in het stadhuis en ter plaatse. Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier ter inzage in het stadhuis (loket Wonen en Bouwen).

Er werden 3 bezwaarschriften ingediend:

- bezwaarschrift ingekomen op 28 mei 2013, van dhr. Guy Smets (Van Grootenbruelstraat 28), met volgende opmerkingen en bezwaren:
  - 1.1 schendig van de privacy als gevolg van het project
  - 1.2 lawaaihinder als gevolg van het project
  - 1.3 vraagt om de bomen aan de achterzijde van zijn woning te laten staan
- bezwaarschrift ingediend op 30 mei 2013, van fam. Khoutar-Laouti (Van

twooda blad

Grootenbruelstraat 34), met volgende opmerkingen en bezwaren:

2.1 schending van de privacy als gevolg van het project

2.2 schaduwvorming als gevolg van het project

- bezwaarschrift ingediend op 5 juni 2013, ondertekend door 16 personen (in hoofdzaak buurtbewoners en aanpalenden), met volgende opmerkingen en bezwaren:

3.1 verdwijnen leefomgeving (groen) voor een omvangrijk project

3.2 ontstaan van inkijk in de achtertuinten van de omliggende woningen

3.3 risico op overstroming (n.a.v. bouw Colruyt)

3.4 wat gebeurt er met de honderdjarige bomen?

Deze bezwaarschriften zijn allen binnen de gestelde termijn binnen gekomen en kunnen **ontvankelijk** verklaard worden. Inhoudelijk kunnen de opmerkingen als volgt becommentarieerd worden:

- **Schending van de privacy (1.1, 2.1, 3.2):** het is een inbreidingsproject wat betekent dat er nieuwe volumes ingeplant worden op een binnengebied, palend aan achtertuinten. Hierbij moet effectief bijzondere aandacht uitgaan naar het respecteren van de privacy. Onderhavig project tracht hiermee rekening te houden. De volumes van blok C staan ingeplant op een dusdanige manier dat de vensteropeningen uitgeven op het schoolgebouw ipv de aanpalende tuinen. Ter hoogte van blok B situeert zich een terras aan de westzijde, dit is inpandig gemaakt om zoveel mogelijk afstand te houden van de perceelsgrenzen. De overige ramen aan deze zijde betreffen slaapkamerramen. Het project is ook ommuurd op het gelijkvloers. Er blijven ook heel wat bomen staan, en er worden nieuwe bomen geplant. Alles samen kan vastgesteld worden dat het binnen het project rekening gehouden is met het aspect privacy voor de aanpalende burens. Het project genereert geen abnormale inkijk of schending van de privacy, in vergelijking met wat verwacht kan worden in een dergelijke stedelijke omgeving.
- **Verdwijnen parkomgeving, toekomst bomen (1.3, 3.1, 3.4):** de bomen waarover sprake maken deel uit van de achterzijde van het perceel. Het concept voor de achterzijde van de tuin bestaat erin om de Engelse landschappelijk parkomgeving als uitgangspunt te nemen en de bebouwing daarbinnen in te passen. De grootste en meest belangrijke bomen blijven behouden (tulpenboom, linde en plataan). Het zijn hoofdzakelijk naaldbomen die verdwijnen, deze worden plaatselijk (randen en hoeken) vervangen door nieuw plantsoen (loofbomen). In een eerste fase zal het uitzicht effectief wijzigen, en het zal tijd vragen vooraleer het nieuwe plantsoen uitgegroeid is. In elk geval, ook los van enig bouwproject dat zou plaatsvinden in deze parkomgeving, heeft de eigenaar de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in manier waarop de beplanting georganiseerd is, veelal is daarvoor zelfs geen stedenbouwkundige vergunning nodig. Diezelfde mogelijkheden hebben de aanpalenden op hun perceel ook. De afweging moet van stedenbouwkundige aard zijn. Binnen het huidige project wijzigt de opbouw van de tuin, maar blijft de parksfeer niettemin behouden, door het gekozen stedenbouwkundig concept en het laten staan van de belangrijkste bomen. De bouwheer kan tevens een contract voorleggen met een bomenarchitect die erover zal waken de bomen de werkzaamheden effectief zullen overleven. Deze opmerking wordt niet weerhouden als gegrond.
- **Lawaaihinder (1.2):** in vergelijking met wat op vandaag bestaat kan vastgesteld worden dat bij uitvoering van het project de site een stuk intensiever gebruikt zal worden. Desondanks omvat het project een aantal maatregelen die ervoor kunnen zorgen dat de hinder beperkt blijft. De circulatie is zo opgevat dat er, behalve heel

derde blad

occasioneel (dokter, verhuys) geen gemotoriseerd verkeer tot achteraan de site komt. De meest intensieve activiteiten zijn georganiseerd aan de voorzijde van het terrein (straatzijde), achteraan bevinden zich assistentiefiets. Het park is niet publiek toegankelijk. Er zijn bijgevolg weinig redenen om aan te nemen dat dit project lawaaihinder zou veroorzaken die buitensporig is binnen een dergelijke stedelijke context.

De vermoedelijke lawaaihinder als gevolg van de werkzaamheden zelf is van tijdelijke aard en is op zich geen reden om dit project te weigeren. De gebruikelijke normen zijn van toepassing.

- **Schaduwvorming (2.2):** Ten opzichte van de woning van de bezwaarindiener bevindt de dichtste bebouwing zich op ruim 35m (volume met 2 bouwlagen). Daarnaast staan een volume met 3 bouwlagen, maar dit staat al op 40m van de woning. Bovendien bevinden deze volumes zich ten oosten van de eigendom van de bezwaarindiener. De schaduw die zou ontstaan als gevolg van de uitvoering van het project kan nooit meer zijn dan diegene die op vandaag bestaat als gevolg van de (te roeien) naaldbomen langsheen de perceelsgrens.
- **Omvang project (3.1):** het betreft een omvangrijk project, maar het is ook een omvangrijk terrein in het centrum van de stad. Het zijn precies dergelijke terreinen die zich uitstekend lenen voor het verdichten van het weefsel, wat diverse voordelen oplevert waaronder de nabijheid van voorzieningen en het sparen van kostbare ruimte buiten de stad. De dichtheid bedraagt 53 woningen per hectare, wat gelet op het programma (met o.a. 34 assistentiewoningen) en de ligging aanvaardbaar is. Inzake volumetrie is het project niet buitensporig, gelet op de bestaande omliggende bebouwing. De nadruk blijft liggen op de beschermde villa aan de straatzijde, en achteraan blijft het schoolgebouw qua volume veruit beeldbepalend. Ten opzichte van wat vandaag gebeurt op de site gaat het om een omvangrijk project, maar finaal, als nieuw gegeven binnen het stedelijk weefsel, is dit project niet abnormaal, niet inzake vormgeving en niet inzake programma.
- **Risico overstrooming (3.3):** noch de site, noch de ruime omgeving, staan gekend als risicogebied voor overstroomingen. De aangehaalde problematiek nav het project Colruyt blijkt een geïsoleerd voorval waarbij er plaatselijk wateroverlast was nadat een bestaande loods gesloopt was en het hemelwater op natuurlijke wijze afstroomde daar waar het voorheen gecontroleerd afgevoerd werd. Dit is niet vergelijkbaar met wat hier gebeurt. In elk geval zal ook hier de bouwheer en zijn aannemer verantwoordelijk zijn om de werken uit voeren volgens de regels van de kunst. Dit staat los van de stedenbouwkundige vergunning zelf.

### 5) Adviezen

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 05.06.2009):

- **Agentschap Ruimte & Erfgoed:** advies dd° 7 juni 2013, **voorwaardelijk gunstig**. Enkel indien voldaan is aan de voorwaarden is de aanvraag niet strijdig met de direct werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed.  
> Dit advies wordt gevolgd. Overeenkomstig art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dienen de voorwaarden opgenomen te worden in het vergunningsbesluit.

Interne adviezen:

- **Erfgoed:** geen advies ontvangen
- **Mobiliteit:** advies dd° 18 juni 2013, **voorwaardelijk gunstig**. Er dient een overdekte of inpandige fietsenstalling voorzien te worden, en een opslagruimte voor restafval,

en papier en karton.

> Aan de voorwaarden is voldaan: er is een fietsenstalling bovengronds achteraan het terrein, en ook ondergronds onder blok B. Er zal voorzien worden in een systeem van collectieve afvalophaling (ondergrondse containers met registratiesysteem voor aanbieder afval). Op het plan staat enkel de ophaalplaats van glas en papier aangeduid. Het is aangewezen ook het restafval hier te collecteren.

Dit advies wordt gevolgd.

- **Technische dienst: geen advies ontvangen**
- **Brandweer: advies dd° 11 juni 2013, voorwaardelijk gunstig.**  
> Dit advies wordt gevolgd, de voorwaarden dienen nageleefd te worden.
- **Gecoro, advies dd° 12 augustus 2013, voorwaardelijk gunstig.**  
De fasering voorziet eerst de realisatie van blok A en B. Pas daarna start de realisatie van blok C. De situatie waarbij blok C finaal niet gerealiseerd zou worden doet effectief voor een stuk afbreuk aan het oorspronkelijke opzet, maar is stedenbouwkundig uiteindelijk niet onmogelijk. Blok A en B bevatten ook diverse ruimtes die maar zin hebben bij een realisatie van blok C.  
> Dit advies wordt gevolgd, er worden geen lasten opgelegd met betrekking tot de realisatie van blok C.

#### 6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er worden verspreid over het terrein een aantal naaldbomen gerooid, maar dit wordt niet beschouwd als een ontbossing.
- De werken en handelingen zijn, voor zover voldaan is aan de voorwaarden van het agentschap onroerend erfgoed (zie advies dd° 7 juni 2013) niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De interne wegenis is private wegenis. De aansluiting van deze private wegenis op het openbaar domein werd de gemeenteraad in zitting van 24 juni 2013 aanvaard, op voorwaarde dat deze wegenis ook privaat blijft.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- De betrokken bouwplaats wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

#### WATERTOETS:

Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006.

De site ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Het voorliggend project genereert anderzijds wel een significante uitbreiding van verharde zones. Er wordt evenwel voldaan aan de geldende

hemelwaterverordeningen om de effecten te remediëren: 50.000 liter hemelwateropvang met hergebruik en 140.000 liter hemelwaterbuffer met vertraagde afvoer. Een deel van de hemelwaterbuffering gebeurt in openluchtvijvers.

Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18.07.2003.

### MER-TOETS

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10b.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject.

Er kan akkoord gegaan worden met de elementen aangegeven binnen de projectmer-screeningsnota.

Het project voorziet in voldoende remediërende maatregelen waardoor er kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn inzake mobiliteit. Bijgevoeg zijn ook effecten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht beperkt. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er werd een volumestudie uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorgestelde volumes zich binnen de bestaande context scharen. Mits het naleven van een aantal voorwaarden (zie advies onroerend erfgoed) worden er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal gebufferd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel. De overige verharding wordt gebufferd. De geldende wetgeving dient te worden nageleefd.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

**Conclusie:** Mits het naleven van de eerder gestelde voorwaarden kan aangenomen worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

### 7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

#### A) Situering en omschrijving van de werken

Het perceel is gelegen langs de Oswald Ponettestraat die een onderdeel is van de oude weg naar Doornik. De buurt wordt gekenmerkt door voornamelijk rijbebouwing en imposante herenhuisen uit de twintigste eeuw en enkele vrijstaande huizen en industriële gebouwen.

De aanvraag beoogt het slopen van 3 bijgebouwen, het rooien van een aantal bomen, de verbouwing van de beschermde woning Van Grootenbruel tot een horecazaak met bijhorende dienruimtes in functie van de omliggende assistentiewoningen, het bouwen van 13 nieuwbouwapartementen en 34 nieuwbouwasistentiewoningen en bijgebouwen.

Het betreft een inbreidingsproject binnen een stedelijke context: een beschermde villa met

zesde blad

achterliggend parkdomein (0,89ha) krijgt een nieuwe betekenis.

#### B) Functionele Inpasbaarheid

Het programma omvat wonen en woonaanverwante functies zoals horeca en diensten, in functie van de voorziene assistentiewoningen op het terrein. De voorgestelde functies zijn gelet op de geldende bestemming en plaatselijke context aanvaardbaar en gepast. Op deze manier ontstaat een interessante vermenging van functies.

#### C) Cultuurhistorische aspecten en visueel – vormelijke elementen

De woning en een deel van de tuin zijn geklasseerd als monument bij goedkeuringsbesluit van 13.11.2009. De site is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woning "Van Grootenbruel" is een neoclassicistisch herenhuis.

De invulling van de site kwam tot stand na intensief overleg met het agentschap onroerend erfgoed. In elk geval wordt hun advies terzake gevolgd (zie eerder). Het project kan ervoor zorgen dat een waardevol gebouw, dat tot dan toe aan het aftakelen was, een nieuwe betekenis krijgt. De functie is dan wel anders dan voorheen, binnen het project wordt ervoor gezorgd dat diverse bouwkundige elementen, die het geheel beschermenswaardig maken, in ere hersteld worden en gevrijwaard worden van verder verval.

Het project slaagt erin om te behouden wat behouden moet worden (zowel inzake bebouwing als beplanting) en vult de site aan volgens een weldoordacht concept dat heel duidelijk vertrekt van wat waardevol is op de site. Zo ontstaan er drie zones:

- De beschermde villa, de koppeling met stedelijk weefsel, waarvan ook de Franse tuin deel uitmaakt. Zowel de tuin als de villa worden in ere hersteld, er wordt teruggegrepen naar het oorspronkelijk concept en ontwerp.
- Het achterste deel van de site, waar nieuwe bebouwing voorzien is die rekening houdt met de bestaande waardevolle bomen en op een organische manier ingeplant wordt.
- De ruimte tussen voorgaande, totaal verschillende ruimtes, waar middels een volumes en plaatselijke doorsteken een overgang/koppeling gemaakt wordt.

#### D) Bodemreliëf

Het project tracht maximaal gebruik te maken van het bestaande reliëf, maar niettemin zijn er toch belangrijke bodemwerkzaamheden (ondergrondse kelder/parking en gangstelsel om alle gebouwen op de site met elkaar te verbinden). Het maaiveld wijzigt slechts minimaal, wat impliceert dat de grondoverschotten afgevoerd worden.

#### E) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, en de stedelijke verordening inzake hemelwater goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht op 01.07.2012 zijn van toepassing.

Het perceel is volgens het definitief zoneringsplan van 09.06.2008 voor de rioleringsuitrusting gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende elementen geldig zijn:

- een gescheiden rioleringsstelsel van RWA en DWA is verplicht.
- een regenwaterput is verplicht.

- een voorzuivering via een septische put is verplicht voor elke woning.
- afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.

Het project is voor zover afleedbaar uit de plannen conform de geldende bepalingen.

#### F) EPB

De EPB-eisen (energieprestatieregelgeving) én de nieuwe procedures zijn van toepassing: Het betreft een aanvraag voor de verbouwing van een woongebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen en waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling (met architect) vereist is.

#### G) Grondverschuivingsstoets

Volgens de nieuwe geklasseerde gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen van de vervolgstudie van de KUL, goedgekeurd dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen (massatransport) in de Vlaamse Ardennen, is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met laag risico (groene zone) voor grondverschuivingen.

Mits de nodige voorzorgen genomen worden bij het uitgraven van het terrein met oog op de realisatie van de ondergrondse constructies kan aangenomen worden dat er geen activering van grondverschuivingen en/of een ander bodemdegradatie zal plaats vinden.

#### H) Sociale last

De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat geen last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

#### I) Fasering

De aanvraag voorziet twee fasen, na contact met de bouwheer verder uitgewerkt als volgt:

Fase 1: Blok A en B, bouwrijp maken van het terrein, aanleg van alle werfwegen, buitenaanleg beschermde zone, incl toegang naar de appartementen, funderingen blok C.

Fase 2: Blok C, vijver, wegenissen en buitenaanleg. Start september 2014.

#### J) Busnummers/adressen

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen.

Volgende adressen kunnen worden toegekend:

- diensten serviceflats (toegankelijk via glazen invulbouw: Oswald Ponettestraat 86A
- serviceflats blok B: Oswald Ponettestraat 86B, verder onder te verdelen met busnummers.
- serviceflats blok C: Oswald Ponettestraat 86C, verder onder te verdelen met busnummers.
- horecafunctie villa: Oswald Ponettestraat 88
- appartementen blok B (niet zijnde serviceflats): Oswald Ponettestraat 90A (noordelijke ingang) en Oswald Ponettestraat 90B (zuidelijk ingang), beide verder onder te verdelen met busnummers.



De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle (door Huisvesting) werd doorgevoerd ter plaatse (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld (door Stedenbouw) dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen.

De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de woning) contact op te nemen met de dienst Wonen en Bouwen.

#### 8) Conclusie

De aanvraag is onder voorwaarden, voor vergunning valbaar.

Gelet op de voorwaarden en lasten voorgesteld binnen de nota dd° 14/08/2013;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar;

Na beraadslaging;

#### Beslist:

Artikel 1. De vergunning wordt verleend

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19/08/2013 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **VERGUNNING** af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 7 juni 2013 van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
2. De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 11 juni 2013 van de stedelijke brandweerdienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
3. De werken kunnen slechts aanvangen:
  - a) nadat de bestaande aansluiting op de openbare riolering en de samenstelling van het private rioleringsstelsel werden nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).
  - b) nadat een nieuwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.
  - c) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit, ... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.

negende blad

4. Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250m<sup>3</sup>) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo). Hier dient een attest bekomen te worden. Wanneer uit de bodem verontreinigde grond wordt uitgegraven moet er een melding gedaan worden bij OVAM.
5. Het algemeen private rioleringsstelsel en bijhorende voorzieningen met het oog op aansluiting op de openbare rioering dient rekening te houden met volgende elementen:
  - a) De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing.
  - b) Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. De inhoud van de regenwaterput bedraagt, cfr. de gemeentelijke bouwverordening van 30.01.2012 (gemeenteraad), bij een dakopp. < 200m<sup>2</sup> 1000 liter/gestarte 20m<sup>2</sup> (5m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> of 50 liter/m<sup>2</sup> dakoppervlakte). Voor het deel boven de 200m<sup>2</sup> kan gekozen worden voor infiltratie en/of buffering Indien kan aangetoond worden dat hergebruik niet haalbaar is.
  - c) Er dient een (of meerdere) septische put(ten) binnen het rioleringsstelsel voorzien worden waarop alle WC's worden aangesloten.
  - d) Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop regenwaterput) voorzien worden.
  - e) De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samen gevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.
  - f) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
  - g) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
6. Het algemeen private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een keuring heeft plaatsgevonden. Sinds 1 juli 2011 is immers een keuring van de private waterafvoer verplicht vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden rioering op het openbaar domein. Deze stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen en er moet bijgevolg voor uw woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren. In de brochure in bijlage vindt u meer informatie hierover (wie voert de keuring uit, wat wordt gekeurd en hoe verloopt de keuring).
7. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake "de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen" strikt na te leven. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be).
8. Alle bouwmateriaal en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.
9. Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info: [http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/woningkwaliteit\\_voor\\_huurders\\_verhuurd\\_ers\\_en\\_eigenaars/vlaamse\\_verplichtingen\\_over\\_rookmelders](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/woningkwaliteit_voor_huurders_verhuurd_ers_en_eigenaars/vlaamse_verplichtingen_over_rookmelders)

9

10. Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen. De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle (door Huisvesting) werd doorgevoerd ter plaatse (naziicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1998) en nadat werd vastgesteld (door Stedenbouw) dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen. De vergunninghouder zal hertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de woning) contact op te nemen met de dienst Wonen en Bouwen.

#### Volgende fasering wordt voorzien:

Fase 1: Blok A en B, bouwrijp maken van het terrein, aanleg van alle werfwegen, buitenaanleg beschermde zone, incl toegang naar de appartementen, funderingen blok C.

Fase 2: Blok C, vijver, wegenissen en buitenaanleg. Start september 2014.

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

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

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordet termijn van tien dagen en per bevestigde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Beroepsmogelijkheden**

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

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

elste blad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naafde bla  


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

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

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overnemen van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### Verval van de vergunning

**Art. 4.6.2. §1.** Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

#### Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

Voor de Secretaris  
De gemachtigde ambtenaar  
DANNY DE BRAKELEER  
Afdelingshoofd Grondgebiedszaken

Linda VANDEKERKHOVE  
Stadssecretaris



Jan FOULON  
Schepenen

**GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING**

**Advies uitgebracht in zitting van 08.08.2013**

**Advies aanvraag stedenbouwkundige vergunning La Peregrina**

*Effectief deskundige Bart Demaestere geeft een inhoudelijke toelichting bij het project en verlaat vervolgens de zitting alvorens de Gecoro over dit punt beraadslaagt.*


De Gecoro maakt volgende bedenkingen en opmerkingen:

- het is positief dat de villa toch kan gerestaureerd worden
- het is een gedurfd project in het centrum van de stad
- het was jarenlang een kankerplek in de stad
- dat de restauratie van de villa eerst wordt uitgevoerd wordt positief ervaren
- het is belangrijk dat het project in zijn geheel wordt uitgevoerd.

**Advies Gecoro**

Er wordt een unaniem gunstig advies gegeven in de veronderstelling dat het project volledig wordt uitgevoerd zoals voorgesteld. Het project past in de ruimtelijke ordening van het stadscentrum.

Danny DE BRAKELEER  
Secretaris



Eddy RAEPSAET  
Voorzitter



STAD RONSE  
INGEKOMEN  
OP 17 JUNI 2013  
REG. N° WdB

cbs - Ronse  
Grote Markt 12  
9600 RONSE

uw bericht van  
06/05/2013

contactgegevens  
Sofie Van Turtelboom  
sofie.vanturtelboom@rwo.vlaanderen.be  
09 265 46 02

ons kenmerk      bijlagen  
4.002/45041/115.6

uw kenmerk  
RO/2013/KM/PhT/11230

datum / 7 JUNI 2013

**Betreft:** woning van Grootenbruel, beschermd als monument bij Ministerieel besluit van 13 november 2009.

**ligging:** Oswald Ponettestraat 90 te 9600 RONSE  
**kadastraal:** 2 afd., sectie D, nummer(s): 758D RONSE 3 afd., sectie E, nummer(s): 334K,338D,339B RONSE

**onderwerp:** RONSE - Oswald Ponettestraat 90-92 ;  
Verbouwen van de beschermde woning, oprichten van 13 appartementen en 36 assistentiewoningen na afbraak bestaande bijgebouwen

**aanvrager(s):** LA PEREGRINA bvba, Zuidstraat 2, 9600 RONSE

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 10 mei 2013. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt onroerend erfgoed over een periode van 30 dagen na ontvangst van het volledig dossier om een gemotiveerd advies uit te brengen.

#### INLEIDING

De aanvraag heeft betrekking op de 'woning van Grootenbruel, koetshuis en tuin' beschermd als monument.

De aanvraag betreft het restaureren en herbestemmen van de woning 'Grootenbruel' en het koetshuis, het revaloriseren van de als monument beschermde tuin, het oprichten van 13 appartementen en 36 assistentiewoningen.

09 265 46 02  
vijftiende blad

## ONDERZOEK

'Woning van Grootenbruef', beschermd wegens de historische en artistieke waarde.

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden is deze aanvraag onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Volgende direct werkende normen zijn van toepassing op voorliggende aanvraag:

In artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat: *Het besluit waarbij het monument of stads- of dorpsgezicht in bescherming wordt genomen, heeft verordenende kracht. Er mag alleen van worden afgeweken in de door dit decreet bepaalde gevallen en vormen.*

In artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat: *De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.*

Art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, bevat de volgende precisering: *"volgende werken en werkzaamheden tot instandhouding en onderhoud verboden zijn behoudens schriftelijke vergunning van de Vlaamse Regering of haar gemachtigde"*:

1° de vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk, door andere materialen of met een ander uitzicht dan de aanwezige, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 2, § 1, 6°;

2° het beschilderen van ongeschilderde elementen, of schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige;

3° het bepleisteren van niet bepleisterde elementen of bepleisteren met een andere samenstelling of textuur, alsook het ontpleisteren van bepleisterde elementen;

4° het verwijderen van voegen, alsook voegen of hervoegen op een andere wijze of met een voegspecie van een andere samenstelling of kleur dan de aanwezige;

5° het reinigen anders dan met zuiver water onder gecontroleerde lage druk, inzonderheid schoonmaken door hydropneumatische zandstraling, door chemische reiniging met afbijtmiddelen of reiniging met pasta's, alsook het gebruiken van hydrofoberingmiddelen en van scheikundige verstevigings- of reinigingsmiddelen;

6° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevel-elementen, smeedijzer en beeldhouwwerk;

7° het verstevigen van constructieve elementen als leem, balken, gietijzeren zuilen, muurdelen, metselwerk en zo meer door toegevoegde structuren of ze vervangen door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 2, § 1, 6°;

8° het vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken als deuren, ramen, luiken, poorten, gootconstructies en dergelijke, alsmede beslag, hang- en sluitwerk, door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;

9° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van beglaasde al dan niet figuratieve elementen door ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;

zestende blad





- 10° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van publiciteitspanelen, lichtreclames, uithangborden, opschriften en dergelijke;
- 11° het stapelen van alle stoffen of installeren van alle uitrustingen en toestellen die vallen onder de wetgeving op de hinderlijke, gevaarlijke en ongezonde inrichtingen;
- 12° het zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparaturen voor nutsvoorzieningen;
- 13° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van straatmeubilair, zoals bloembakken, banken, lantaarns, verlichtingspalen, pompen, parkeermeters, hekkens, tuinmuren, afsluitingen, wachthuisjes, telefooncellen en andere beeldbepalende elementen;
- 14° het wijzigen of vervangen door een ander materiaal dan het aanwezige van bestrating, trottoirs en stoepen;
- 15° het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;
- 16° het ondernemen van opgravingen met het doel archeologische monumenten te ontdekken en te onderzoeken.

Art. 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, bevat de volgende precisering: "volgende werken en werkzaamheden tot instandhouding en onderhoud verboden zijn behoudens schriftelijke vergunning van de Vlaamse Regering of haar gemachtigde":

- 1° het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen;
- 2° het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de interieurdecoratie, inzonderheid aan wand-, plafondbeschilderingen, lambrisering, aan historische beschilderingen op andere elementen, aan bepleistering, stucwerk, verflagen of andere afwerkingslagen, aan zijde-, leder-, doek- en papierbehang en lambrisering;
- 3° het uitvoeren van schilderwerken;
- 4° het verhogen, verlagen, wegnemen en/of vernieuwen van de bevoering en trappen;
- 5° het uitbreken, vernieuwen, aanpassen, verhogen of verlagen van plafonds en gewelven;
- 6° het uitvoeren van werken aan en het verplaatsen of verwijderen -zelfs tijdelijk- van kunstwerken, voorwerpen en meubilair, die onroerend zijn door bestemming, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°;
- 7° het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°.

## AFWEGING

De aangevraagde werken kunnen in 3 deelaspecten worden ingedeeld: 1) het restaureren en herbestemmen van de woning en koetshuis, 2) revaloriseren van de als monument beschermde tuin en 3) het bouwen van appartementen en assistentiewoningen.

### 1) restaureren en herbestemmen van de woning en het koetshuis

Vanuit erfgoed oogpunt is er geen bezwaar tegen het herbestemmen van de woning tot horeca, op voorwaarde dat de nieuwe invulling voldoende rekening houdt met de erfgoedwaarden van het monument en dat de draagkracht niet wordt overschreden.

Op basis van de voorliggende plannen kan de impact van het plaatsen van een nieuwe keldertrap en de installatie van een keuken in de voormalige slaapkamer op het gelijkvloers niet worden geëvalueerd omdat de plannen hieromtrent onvoldoende zijn uitgewerkt. Het inrichten van een professionele keuken impliceert immers dat er leidingen, aan- en afvoeren... moeten worden voorzien hetgeen impact kan hebben op de erfgoedwaarden van het interieur. Ook het plaatsen van een bar in het salon met imitatiegoudlederbehang en mozaïekvloer moet verder worden gedetailleerd. Het verloop van de afvoeren, leidingen, ... moeten op plan worden aangeduid. Hetzelfde geldt voor de inrichting van de kamers op de verdieping.

De wijze waarop de salons 1 en 2 en de verbruikszalen worden afgewerkt gebeurt in overleg met Onroerend Erfgoed.

In de zijgevel van de woning worden 2 ramen naar hun oorspronkelijke configuratie teruggebracht. Dit zal een meerwaarde voor het monument betekenen en wordt bijgevoegd door Onroerend Erfgoed gunstig geadviseerd.

Het koetshuis wordt ingericht tot dienstruimtes. De inrichting moet in verder overleg met Onroerend Erfgoed gebeuren. Op basis van de voorliggende plannen kan niet worden nagegaan welke specifieke ingrepen aan het interieur zullen gebeuren.

Bovenop de huidige garage wordt een bijkomend volume voorzien dat eveneens de doorgang tussen de garage en de woning overkoepelt. Deze wordt op de garage als een terugspringend volume in glas uitgewerkt waardoor de visuele impact van op straat tot een minimum wordt herleid. In dit volume wordt tevens een lift voorzien dat zowel de verdieping van de garage als die van de woning bedient. Hierdoor moet geen bijkomende lift, die aan de geldende voorschriften moet voldoen, in de woning worden voorzien.

### 2) revalorisatie van de als monument beschermde tuin

Volgens de begeleidende nota bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt de tuin in een latere fase gerestaureerd en maakt dus geen deel uit van deze aanvraag. Het ontwerpplan van architect H. Fonteyn dient nader te worden onderzocht zodat naar een precieze reconstructie kan worden gestreefd. Onroerend Erfgoed wenst al mee te geven dat een bijkomende verharding in kasselen en een aanleg in dolomiet in dit gedeelte van de tuin niet aanvaardbaar is. Het tuinaspect met gazon moet behouden blijven.

Onroerend Erfgoed zal pas uitspraak over de tuinaanleg doen op basis van een uitgewerkte studie.

### 3) bouwen van appartementen en assistentiewoningen

Niettegenstaande dat de te slopen plantenserre niet expliciet is opgenomen in het beschermingsbesluit, maakt de serre toch deel uit van het beschermd monument. De omschrijving hiervan is opgenomen in het beschermingsverslag.

In het concept van architect Fonteyne werd in de tuin een plantenserre voorzien. Deze werd echter in de loop der jaren aangepast. Gelet op de bouwfysische toestand en aangezien ze sterk is verbouwd heeft Onroerend Erfgoed geen bezwaar tegen de sloop er van.

De volumes van blok B en C situeren zich voornamelijk in het niet beschermd deel van de tuin behorende tot woning 'Grootenbruel'. Blok B wordt ingeplant vlak bij het beschermd monument. Het gedeelte dat aansluit bij het koetshuis en de woning bestaat uit 2 bouwlagen waardoor het zich aansluit qua volume bij de woning en het koetshuis.

Het bouwvolume dat achter de pergola, in het niet beschermd gedeelte, wordt ingeplant, is door haar volume vrij grootschalig en zal hierdoor toch enigszins impact hebben op de erfgoedwaarden van het beschermd monument.

Tussen blok B en blok C wordt een landschappelijke inrichting van de tuin voorzien, verwijzend naar de vroegere tuin. Gelet op de inplanting van de verschillende volumes, het gabariet en het volumespel zal de impact van blok C op de erfgoedwaarden van het beschermd monument minimaal zijn.

achttende blad

### ADVIES

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag **gunstig met voorwaarden** advies uitgebracht. De voorwaarden met betrekking tot het monument zijn de volgende:

- de inrichting van de keuken en de bar op het gelijkvloers en inrichting van de kamers met badkamers dient voor advies te worden voorgelegd.
- het plaatsen van een nieuwe trap naar de kelder moet in samenspraak met Onroerend Erfgoed verder geëvalueerd
- de restauratie / valorisatie van de tuin moet voor advies worden voorgelegd. De voorziene verharding in kasseien en de aanleg met dolomiet wordt niet aanvaard.
- de restauratie (met bestek en plannen) van de pergola, zitbank en de vijver moeten voor advies voorgelegd.

Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar met betrekking tot de nieuwbouwwolumes.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag **strijdig** met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.

In art. 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

**De stedenbouwkundige vergunning kan niet als machtiging gelden.** De aanvrager is verplicht nog een machtiging te vragen bij Onroerend Erfgoed voor volgende werken aan het beschermd monument:

1) exterieur woning en koetshuis en inrichting van de tuin;

1° de vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk, door andere materialen of met een ander uitzicht dan de aanwezige, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 2, § 1, 6°;

2° het beschilderen van ongeschilderde elementen, of schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige;

3° het bepleisteren van niet bepleisterde elementen of bepleisteren met een andere samenstelling of textuur, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen;

4° het verwijderen van voegen, alsook voegen of hervoegen op een andere wijze of met een voegspecie van een andere samenstelling of kleur dan de aanwezige;

5° het reinigen anders dan met zuiver water onder gecontroleerde lage druk, inzonderheid schoonmaken door hydropneumatische zandstraling, door chemische reiniging met afbijtmiddelen of reiniging met pasta's, alsook het gebruiken van hydrofoberingsmiddelen en van scheikundige verstevigings- of reinigingsmiddelen;

6° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevelelementen, smeedijzer en beeldhouwwerk;

7° het verstevigen van constructieve elementen als leem, balken, gietijzeren zuilen, muur delen, metselwerk en zo meer door toegevoegde structuren of ze vervangen door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 2, § 1, 6°;

8° het vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken als deuren, ramen, luiken, poorten, gootconstructies en dergelijke, alsmede beslag, hang- en sluitwerk, door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;

9° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van beglaasde al dan niet figuratieve elementen door ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;

10° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van publiciteitspanelen, lichtreclames, uithangborden, opschriften en dergelijke;

11° het stapelen van alle stoffen of installeren van alle uitrustingen en toestellen die vallen onder de wetgeving op de hinderlijke, gevaarlijke en ongezonde inrichtingen;

12° het zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparaturen voor nutsvoorzieningen;

13° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van straatmeubilair, zoals bloembakken, banken, lantaarns, verlichtingspalen, pompen, parkeermeters, hekkens, tuinmuren, afsluitingen, wachthuisjes, telefooncellen en andere beeldbepalende elementen;

14° het wijzigen of vervangen door een ander materiaal dan het aanwezige van bestrating, trottoirs en stoepen;

## 2) interieur woning en koetshuis

1° het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen;

2° het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de interieurdecoratie, inzonderheid aan wand-, plafondbeschilderingen, lambrisering, aan historische beschilderingen op andere elementen, aan bepleistering, stucwerk, verflagen of andere afwerkingslagen, aan zijde-, leder-, doek- en papierbehang en lambrisering;

3° het uitvoeren van schilderwerken;

4° het verhogen, verlagen, wegnemen en/of vernieuwen van de bevoering en trappen;

5° het uitbreken, vernieuwen, aanpassen, verhogen of verlagen van plafonds en gewelven;

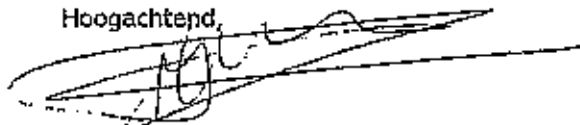
6° het uitvoeren van werken aan en het verplaatsen of verwijderen -zelfs tijdelijk- van kunstwerken, voorwerpen en meubilair, die onroerend zijn door bestemming, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°;

7° het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties, met uitzondering van wat bepaald is in artikel 7, 5°.

Artikel 2 §2 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009, stelt dat dit besluit niet van toepassing is op voorlopig of definitief beschermd monumenten, archeologische monumenten, varend erfgoed en percelen in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. Wel dient Onroerend Erfgoed in zijn adviezen bij vergunningsplichtige handelingen een afweging te maken tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds.

Onze afweging luidt voor dit dossier als volgt: de voorgestelde werken inzake toegankelijkheid houden voldoende rekening met de aanwezige erfgoedwaarden.

Hoogachtend,



Mira Van Olmen  
Provinciaal Directeur

twintigste blad

datum: 18/06/2013

## Mobiliteitsadvies

Stedenbouwkundige aanvraag O. Ponettestraat 90-92

Naam aanvrager: La Peregrina bvba  
 Adres aanvrager: Zuidstraat 2, 9600 Ronse  
 Contactgegevens aanvrager: -

**Betreft:** verbouwen van een beschermde woning tot horecazaak met bijhorende dienstruimtes in functie van de omliggende assistentiewoningen en oprichten van 13 appartementen en 34 assistentiewoningen na afbraak van bestaande bijgebouwen  
**Adres goed:** O. Ponettestraat 90-92 (Ronse AFD 3, sectie E, nr(s) 334L)

### Mobiliteitsadvies:

#### 1. Parkeermogelijkheden auto's

##### *Parkeermogelijkheden op privaat terrein:*

- bovengronds: 11 parkeerplaatsen voor bezoekers + 2 parkeerplaatsen voorzien van laadpaal voor elektrische voertuigen + 1 parkeerplaats voorbehouden voor medische voertuigen.

##### *Parkeermogelijkheden op openbaar domein*

Op openbaar domein zijn er parkeerstroken langs de O. Ponettestraat.

##### *Inschatting parkeerbehoefte*

Er wordt een horecazaak voorzien met bijhorende dienstruimtes in functie van de omliggende assistentiewoningen. Voor de personeelsleden en de bezoekers van de horecazaak/dienstruimtes zijn geen parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Daarnaast worden 13 appartementen gebouwd alsook 34 assistentiewoningen. Onder de appartementen is een ondergrondse parkeergarage voorzien met 30 parkeerplaatsen. Deze garage is via een ondergrondse gang ook bereikbaar voor de assistentiewoningen. Voor de assistentiewoningen zou ook gewerkt worden met carsharevoertuigen (deelwagens) waardoor meerdere personen dezelfde wagen gebruiken. In de assistentiewoningen zal vermoedelijk ook niet iedereen nog met de auto rijden. De woningen/appartementen zijn bovendien gelegen in het centrum vlakbij een bushalte waardoor openbaar vervoer en/of de fiets een perfect alternatief vervoersmiddel vormt.

Voor de appartementen en assistentiewoningen zal het aantal voorziene parkeerplaatsen vermoedelijk voldoende zijn. Het personeel van horeca/dienstruimtes is voor parking aangewezen op het openbaar domein waar parkeerstroken voorzien zijn.

#### 2. Fietsenstalling – opslag afval

Op het plan is geen fietsenstalling voorzien (noch in de ondergrondse garage noch bovengronds) evenals geen afzonderlijke ruimte voor de opslag van restafval. Er is wel een berging voorzien voor PMD maar het is onduidelijk waar de opslag van restafval (DIFTAR-containers en/of gemeenschappelijke afvalcontainer) en papier/karton zal gebeuren. Deze 2 zaken zijn een vereiste. Zeker in stedelijke omgeving willen we de mensen stimuleren om zoveel de fiets te gebruiken. Er moeten dan ook op het perceel zeker voldoende mogelijkheden zijn om de fietsen te stallen en dit bij voorkeur in pandig of overdekt.

eerst twintigste blad

**Conclusie:**

Positief advies maar met bijkomende voorwaarden tot het voorzien van een overdekte of inpandige fietsenstalling en een opslagruimte voor het restafval en papier en karton.

Nele Defoer  
Dienst mobiliteit & duurzaamheid

tweeën twintigste blad



## 1. Inleiding

1.1. Aanvrager: LA PEREGRINA bvba (Dhr. Dirk Oosterlynck)  
Zuidstraat 2 te 9600 Ronse.

1.2. Adres object: Oswald Ponettestraat 90-92 te 9600 Ronse  
Kadaster : RONSE 2 AFD, sectie D, nr 0758D  
RONSE 3 AFD, sectie E, nr 0334L.

1.3. Aard: Het betreft een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een beschermde woning en het oprichten van 13 appartementen en 36 assistentiewoningen na afbraak bestaande gebouwen.

### 1.4. Indeling:

- *Blok A: kant O. Ponettestraat – Villa, garage en koetshuis*

- **Kelder:**

- o Villa
  - o 2 trappen
  - o Bestaande kelder onder villa, ingericht met diverse bergingen.
- o Ander bouwdeel
  - o Lift
  - o Tellerlokalen
  - o Doorgang naar andere kelder.

- **Gelijkvloers:**

- o Een nieuwe hoofdingang met trap en lift
- o Polyvalente ruimte 1 met berging
- o Hal met toiletten
- o Dienstruimte 1 en 2 met doorgang naar elkaar
- o Afzonderlijke inkom met trap
- o Dienstruimte 3
- o Horecafunctie met een centrale hal met bestaande trap.
- o Salon 1
- o Salon 2
- o Keuken met trap naar kelder
- o Verbruikszaal met toeg.

- **1° verdieping:**

- o Gemeenschappelijke hal met bestaande trap
- o Polyvalente ruimte 2 met 2 terrassen
- o In villa : bestaande binnentrap en 4 ruimtes (kamers kortverblijf)

- **2° verdieping: (enkel voor vila)**

- o Gemeenschappelijke hal met bestaande trap
- o 3 dienstruimtes, waarvan 1 met nieuwe trap naar zolder

- **dakverdieping: zolder**

- *Blok B: bestaande uit 2 nieuwe gebouwen, centraal op de site*

- **Kelder:** (1 volume onder de 2 nieuwe gebouwen)

- o Ondergronds parkeerruimte voor 30 voertuigen met lokaal voor vuilnisberging, 11 bergingen, lokaal voor berging syndiek, met een trappenhuis voorzien van 2 technische ruimtes en een 2° trappenhuis met 2 bergingen.

steentwintigste blad

8

- o Polyvalente ruimte
- o Collectief stooklokaal
- o Toiletten en kleedruimtes.
- **Gelijkvloers:**
  - o Gebouw 1 met 2 gemeenschappelijke inkomhallen met trap en lift en die toegang geven tot telkens 2 appartementen (A01 en A02 + A03 en A04).
  - o Gebouw 2 met 1 gemeenschappelijke inkomhal met lift en die toegang geeft tot 4 assistentiewoningen (S14, S15, S16 en S17).
  - o Buitentrap naar 1<sup>o</sup> verdiep gebouw 2.
- **1<sup>o</sup> verdieping:**
  - o Gebouw 1 met 2 gemeenschappelijke traphallen met lift en die toegang geven tot telkens 2 appartementen (A05 en A06 + A07 en A08).
  - o Gebouw 2 voorzien van buitentrap met 1 gemeenschappelijke hal met lift en die toegang geeft tot 4 assistentiewoningen (S18, S19, S20 en S21).
- **2<sup>o</sup> verdieping:**
  - o Gebouw 1 met 2 gemeenschappelijke traphallen met lift en die toegang geven tot respectievelijk 2 appartementen (A09 en A10) en 1 appartement (A11).
  - o Gebouw 2 voorzien van buitentrap met een gemeenschappelijke hal met lift en die toegang geeft tot 2 assistentiewoningen (S22 en S23).
- **3<sup>o</sup> verdieping:**
  - o Gebouw 1 met 2 gemeenschappelijke traphallen met lift en die toegang geven tot telkens 1 appartement (A12 en A13).
- **Blok C: 24 assistentiewoningen achteraan de site**
  - **Kelder 1:**
    - o Circulatiegang met lift en trap
    - o Tellerlokaal water
    - o Tellerlokaal elektriciteit
    - o 13 bergingen (K25 – K37)
  - **Kelder 2:**
    - o Circulatiegang met lift en trap en doorgang naar Blok B
    - o 11 bergingen (K14 – K24)
  - **Gelijkvloers:**
    - o Gemeenschappelijke inkom met circulatie naar diverse buitendeuren en diverse assistentiewoningen, voorzien van 2 liften en 3 buitentrappen.
    - o 8 assistentiewoningen (S24 – S31).
  - **1<sup>o</sup> verdieping:**
    - o Evacuatiweg 1 met lift en trap en welke toegang verschaft tot 3 assistentiewoningen (S32 – S34).
    - o Evacuatiweg 2 met lift en trap en welke toegang verschaft tot 3 assistentiewoningen (S35 – S37) en tot een buitenterras met toegang tot assistentiewoning S38..
  - **2<sup>o</sup> verdieping:**
    - o Evacuatiweg 1 met lift en trap en welke toegang verschaft tot 3 assistentiewoningen (S39 – S41).
    - o Evacuatiweg 2 met lift en trap en welke toegang verschaft tot 3 assistentiewoningen (S42 – S44).
  - **3<sup>o</sup> verdieping:**
    - o Evacuatiweg 1 met lift en trap en welke toegang verschaft tot een assistentiewoning (S45).
    - o Evacuatiweg 2 met lift en trap en welke toegang verschaft tot 2 assistentiewoningen (S46 – S47).

1.5. Contactpersoon: Architect Demeestere + Garmyn & Partners  
 Kruisstraat 368  
 9600 Ronse  
 Tel.: 055/20.66.60 - Fax: 055/20.66.74  
 E-mail: info@om-architecten.be.

weken  
 Nichtigste blad  
 1.6

Toepasselijke reglementering:

- Indien werknemers of gelijkgestelden tewerkgesteld kunnen worden (al dan niet tijdelijk):
  - Het KB van 10/10/2012 tot vaststelling van de algemene basisregels waaraan arbeidsplaatsen moeten beantwoorden.



- Het A.R.A.B.:
    - art. 52: voorzorgen tegen brand, ontploffingen en de toevallige ontsnapping van schadelijke of ontvlambare gassen.
    - art. 54q: voorkomingsbeleid.
    - art. 184 t.e.m. art. 263bis: elektrische installaties (installaties van voor 1-1-1983).
  - De Codex:
    - Titel I - hoofdstuk III: welzijnsbeleid, dynamisch risicobeheersingssysteem.
    - Titel III - hoofdstuk I: veiligheidssignalering.
    - Titel III - hoofdstuk IV: opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen.
  - Het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.).
  - Het Stedelijk Reglement houdende vaststelling van de minimumnormen inzake brandpreventie met betrekking tot publiektoegankelijke inrichtingen, goedgekeurd in de Gemeenteraad d.d. 30 juni 2008, van toepassing als er 50 en meer personen aanwezig kunnen zijn.
  - Besluit van de Vlaamse regering tot gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 2 september 2009 inzake toegankelijkheid.
  - De vigerende normen (+ hun eventuele addenda), waaronder:
    1. NBN S 21 202: betreffende de assistentiewoningen (servieflats)
    2. NBN B61-001: betreffende stookplaatsen en rookkanalen.
    3. NBN B61-002: centrale verwarming met vermogen kleiner dan 70kW.
    4. NBN 713-020: gedrag bij brand van bouwmaterialen en bouwelementen - weerstand tegen brand van bouwelementen.
    5. NBN C18-200: betreffende de beveiliging van transfolokalen.
    6. NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22, NBN EN 50172: noodverlichting.
    7. NBN C71-100: installatieregels en instructies voor controle en onderhoud.
    8. NBN D51-001: centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling.
    9. NBN D51-003 en 004: installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht.
    10. EN 81-1 (editie augustus 1998): elektrische personenliften.
    11. EN 81-2 (editie augustus 1998): hydraulische personenliften.
    12. NBN S21-001, S21-011 t.e.m. 018 en EN 3-1 t.e.m. 3-6: blustoestellen.
    13. NBN EN 671-1, 671-2, 671-3 en NBN S21-049: slanghaspels.
    14. NBN S21-208-3: betreffende verluchting trappenhuis.
  - Ministeriële Omzendbrief van 15 april 2004 betreffende weerstand tegen brand van de doorvoeringen van bouwelementen.
  - Decreet van de Vlaamse regering van 1 juni 2012 en wijzigingen, betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het uitvoeringsbesluit ter zake.
  - Besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 2012 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders
  - De bijlage 1 (terminologie), bijlage 2/1 (lage gebouwen), bijlage 5/1 (reactie bij brand van de materialen) en bijlage 7 (doorvoeringen) bij het KB van 07.07.1994 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen (& uitbreidingen) moeten voldoen.
- Onverminderd bovenvermelde reglementering steunt dit advies op onze ondervinding en op de gewone regels van goed vakmanschap.

#### 1.7. Identificatie van de plannen:

Volgend dossier werd op heden door ons nagezien en afgestempeld:

- o Inrichtingenformulier preventie
- o Map met fotoreportage
- o Map met 3D-reportage
- o Nota van de architect
- o Plan 01/16: Implantingplan best. toestand, Omgevingplan, Liggingplan
- o Plan 02/16: Implantingplan, terreinsnedes AA' en BB'
- o Plan 03/16: Implantingplan ondergronds, terreinsnedes CC' en DD'
- o Plan 04/16: Funderings- en rioleringsplan
- o Plan 05/16: Blok A - Bestaande toestand : Hor. snede, gevels en snedes villa, garage & koetshuis
- o Plan 06/16: Blok A - Grondplan villa, garage & koetshuis
- o Plan 07/16: Blok A - Snedes - gevels villa, garage & koetshuis

*Vijfen -  
tuintigste blad*

*5*

- o Plan 08/16: Blok B - Hor. snede verdieping -1, 0, +1
- o Plan 09/16: Blok B - Hor. snede verdieping 2, 3, dakplan
- o Plan 10/16: Blok B - Snedes
- o Plan 11/16: Blok B - Gevels
- o Plan 12/16: Blok C - Grondplan verdieping -1, 0, +1
- o Plan 13/16: Blok C - Grondplan verdieping 2, 3, dakplan
- o Plan 14/16: Blok C - Gevels
- o Plan 15/16: Hoogspanningscabine en carport
- o Plan 16/16: Pakketten

Dossier architect: 11033, d.d. 18/04/2013.

## 1.8. Verslag overgemaakt aan de heer Burgemeester Luc DUPONT

## 2. Uitswendige kenmerken

### 2.1. Inplanting en toegangswegen:

De gebouwen zijn gelegen op een terrein, toegankelijk langs de Oswald Ponettestraat en ingesloten tussen de woningen met tuinen in de Frederic Bruneellaan en de Louis Vangrootenbrulstraat.

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

*Het terrein zal toegankelijk zijn via nog aan te leggen wegen van 4 m breed!*

Deze wegen moeten volgende karakteristieken vertonen:

- minimale vrije breedte: 4 m;
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
- minimale vrije hoogte: 4 m;
- maximale helling: 6%;
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13T er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101.
- mogelijkheid hebben om 3 voertuigen van 15T tegelijkertijd te dragen.

De afstand van de rand van een weg tot aan het vlak van de gevels mag maximum 10 m bedragen. Zo niet, kunnen de gevelopeningen als niet bereikbaar voor de laddervoertuigen van de brandweer beschouwd worden.

De af te leggen afstand vanaf deze wegen tot aan de liften met een inrichting voor prioritaire oproep mag niet meer dan 30 m bedragen!

#### Merk op:

De wegen voorzien in grasbetondallen moeten voldoende afgeijnd worden zodat ze steeds zichtbaar blijven voor het brandweerpersoneel!

Bijgebouwen, luifels of andere uitspringende delen, beplanting en parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten indien zij de interventies van de brandweerdienst niet bemoeilijken.

Het gebouw moet van de aanpalende gebouwen gescheiden zijn door een afstand van minstens 6 m of door wanden met een minimale brandweerstand EI 60 of REI 60. Verbindingen kunnen enkel via zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren met een minimale brandweerstand EI 30.

*Stilstaande en geparkeerde voertuigen en andere obstakels (zoals hoogstammige bomen) mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen en het materieel van de brandweer niet verhinderen.*

### 2.2. Waterbevoorrading:

#### Waterreserve:

- Er zijn 2 vijvers voorzien met een totale capaciteit van ca. 345 m<sup>3</sup>; (zie verder)

#### Ondergrondse hydranten:

- Ondergrondse hydrant nr. 773, gelegen in de O. Ponettestraat in de buurt van de toegangsweg tot het gebouwen terrein en aangesloten op het openbaar waterleidingsnet met Ø 150mm.

Zaen -  
wichtigste blad

- Nieuw aan te leggen ondergrondse hydranten in de private weg. (zie verder).

### 2.3. Hoogte:

De respectievelijke gebouwen omvatten max. 4 bovengrondse bouwlagen.

De grootste afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare toegangswegen nabij de respectievelijke gebouwen bedraagt minder dan 10 m (max. 9,91 m).

Het betreffen lage gebouwen.

### 2.4. Oppervlakte:

- oppervlakte voor huisvesting: 3.296 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte voor kelders, zolders en bijgebouwen: 305 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte voor ander gebruik dan huisvesting (incl. garages): 1.597 m<sup>2</sup>
- totale oppervlakte: 8.375 m<sup>2</sup>.

### 2.5. Toegankelijkheid gebouw:

*Wij noteren dat er aan de hoofdingang van het gebouwencomplex een brandweerbuis of -kluis (sleutelkluis) voorzien wordt.*

Teneinde de uniformiteit na te streven dient de brandweerbuis of -kluis aangekocht te worden bij de firma N.V. LECOT, Vierlinden 7 te 8501 Kortrijk, 9700 Oudenaarde of 9600 Ronse.

Van zodra deze sleutelkluis is geïnstalleerd, dient de brandweerdienst hierover geïnformeerd te worden.

Een interventieplan (situatie- en inplantingsplan) met de aanduiding van de toegangswegen en de nuttige telefoonnummers van de verantwoordelijken moeten zo vlug mogelijk aan de brandweer overgemaakt worden.

## 3. Brandrisico's

- Gas- en elektriciteitstellers.
- Grootkeuken met horecafaciliteiten.
- Grote bezetting tijdens de nacht.

## 4. Detectie, melding, waarschuwing en alarm

### 4.1. Melding:

De melding aan de bevoegde brandweer moet gebeuren telkens er een begin van brand is.

Het gebouw dient op het telefoonnet aangesloten te zijn. In de onmiddellijke omgeving van het telefoontoestel, dat rechtstreeks te bereiken is, moeten de telefoonnummers van de hulpdiensten aangeduid staan, nl. :

<p>BRANDWEER &amp; ZIEKENWAGEN : 1 1 2          Politie : 1 0 1          en andere (arts,...)</p>
---

De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment; in de gebouwen waarvan de oppervlakte per bouwlaag kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> volstaat één meldingstoestel, voor het gebouw.

De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich ondermeer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden.

De nodige verbindingen worden bestendig en terstond verzekerd door telefoon- of elektrische lijnen, of door elk ander systeem dat dezelfde werkingswaarborgen en dezelfde gebruiksfaciliteiten biedt.

Elk toestel dat de verbinding tot stand kan brengen mits menselijke interventie, draagt een bericht over zijn bestemming en gebruiksaanwijzing.

*Lees het  
wichtigste blad*

#### 4.2. Waarschuwing en alarm:

De waarschuwings- en alarmsignalen moeten derwijze opgevat worden dat, wanneer ze elektrisch bediend worden, en in geval van defect van de normale stroombron, hun voeding geleverd wordt door één of meer autonome stroombronnen.

Elk toestel dat de verbinding tot stand kan brengen mits menselijke interventie, draagt een bericht over zijn bestemming en gebruiksaanwijzing.

Onder waarschuwing moet verstaan worden: het geven van inlichtingen aan bepaalde verantwoordelijke personen omtrent het begin van brand of van een gevaar.

Onder alarm moet verstaan worden: het verwittigen van alle aanwezige personen dat de gebouwen moeten ontruimd worden.

De waarschuwings- en alarmsignalen mogen geen verwarring kunnen stichten met elkaar of met andere signalen. De alarmsignalen moeten door iedereen kunnen waargenomen worden. Te dien einde dienen sirenes oordeelkundig en in voldoende aantal aangebracht te worden.

#### 4.3. Rookdetectie:

*Wij noteren dat er autonome rookdetectoren geplaatst worden per woonentiteit.*

Gelet op het Vlaams Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, moeten de rookmelders correct geïnstalleerd worden!

Het bewijs van goede werking van de rookmelders moet aan het huurcontract gehecht worden en kan met alle middelen aangetoond worden.

Deze rookmelders moeten conform zijn aan NBN EN 14604 en moeten reageren op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal; Ze mogen niet van het ionische type zijn.

*Een algemene automatische branddetectie-installatie volgens de norm NBN S21-100 wordt eveneens voorzien. De centrale wordt geplaatst in de berging Syndicus in blok B; Er zijn herhaalborden voorzien in de inkomhallen van de 3 blokken.*

*Er is evacuatiealarm voorzien in de gemeenschappelijke ruimtes.*

Deze installatie moet voorzien worden met detectoren, drukknoppen, sirenes!

##### Merk op:

Deze algemene automatische branddetectie moet ontworpen, uitgevoerd en onderhouden worden volgens de regels van goed vakmanschap.

Het is niet duidelijk op de plannen welke detectoren autonoom werken en welke aangesloten zijn op de centrale! Wij stellen ook vast dat niet alle gemeenschappelijke lokalen voorzien zijn van detectoren!

Wij raden dan ook heel sterk aan om zoveel mogelijk gemeenschappelijke ruimtes, trappenhuizen en evacuatiewegen te voorzien van detectoren, aangesloten op deze brandcentrale!

Ook moet er zeker een rookmelder geplaatst worden in de zolder van de villa!

Sirenes of andere auditieve middelen moeten overal hoorbaar zijn!

## 5. Bescherming tegen brand

### 5.1. Algemeen:

- Deuren met een weerstand tegen brand dienen geplaatst te worden door een gecertificeerde plaatser. De door hem geplaatste brandwerende deuren dragen zijn identificatienummer op het deurblad.
- De aanduidingen op de ingediende plannen met betrekking tot de brandveiligheid en beschreven in het inlichtingenformulier dienen strikt nageleefd te worden.
- Alle wanden met daarin brandwerende deuren moeten minstens een brandweerstand hebben van EI60!

### 5.2. Stabiliteit:

Structurele elementen die de stabiliteit van het geheel of van een gedeelte van het gebouw verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen die het geraamte of skelet van het gebouw vormen, dienen minstens een R 60 te hebben.

10ten -  
intigste blad

9

De structurele elementen van het dak moeten een minimale brandweerstand R 30 hebben of aan de binnenkant beschermd worden door middel van een bouwelement met een minimale brandweerstand EI 30.

### 5.3. Compartimentering:

#### 5.3.1) Algemeen:

- Zelfsluitende brandwerende deuren mogen niet in geopende stand vastgezet worden. Het mechanisme dat het sluiten van de deuren beveelt mag niet uitgeschakeld worden en moet bovendien regelmatig onderhouden worden, zodat het sluiten van de deuren steeds optimaal verloopt.
- De lokalen welke niet of zeer zelden gebruikt worden, raden wij aan om te allen tijde slotvast te maken en te houden.
- De hoogte van een compartiment stemt overeen met de hoogte van één bouwlaag. De volgende uitzonderingen zijn nochtans toegestaan:
  - o het parkeergebouw met bouwlagen;
  - o een compartiment mag zich uitstrekken over twee boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnenverbindingstrap (duplex), indien de gecumuleerde oppervlakte van die bouwlagen niet groter is dan 2500 m<sup>2</sup>;
  - o de hoogte van een compartiment mag zich uitstrekken over verscheidene boven elkaar geplaatste bouwlagen, indien dit compartiment slechts technische lokalen omvat (zie 5.1.1 van bijlage 2/1).
  - o de hoogte van een compartiment mag zich uitstrekken over verscheidene bouwlagen (atrium) op voorwaarde dat dit compartiment is uitgerust met een automatische blusinstallatie en een rook- en warmteafvoerinstallatie; De Minister van Binnenlandse Zaken bepaalt de voorwaarden waaronder uitzonderingen mogelijk zijn op de verplichte plaatsing van een automatische blusinstallatie en een rook- en warmteafvoerinstallatie

#### Merk op:

Het bestaande gebouw van blok A (villa) heeft 5 bouwlagen (kelder, gelijkvloers, 2 verdiepen en zolder) die verbonden zijn met een niet omsloten binnentrap; Aangezien het hier niet gaat over uitsluitend technische lokalen en het bouwdeel niet voorzien is van een automatische blusinstallatie noch van een rook- en warmteafvoerinstallatie, voldoet dit gedeelte dus niet aan bovenstaande!

Gelet op de NBN S21-202 (serviceflats) kan de hoogte van een compartiment enkel over meerdere verdiepingen uitstrekken indien dit compartiment enkel technische lokalen omvat! Volgens de huidige bouwplannen kan de bestemming van dit bouwdeel (keuken, horeca met verblijfszalen en salons, alsmede kortverblijven op de verdiepen) niet als technische lokalen aanzien worden en is een degelijke compartimentering toch wel aangewezen!

Desgevallend en desgewenst kan hiervoor een afwijking aangevraagd worden bij de Minister van Binnenlandse Zaken!

Het bestaande gebouw van blok A is volgens de architecten beschermd door Monumentenzorg en zal nog later voorwerp uitmaken van een bestemmingswijziging in functie van de voorschriften van Monumentenzorg; In die zin moet de brandweerdienst ook steeds op de hoogte gebracht worden!

#### - Andere opmerkingen:

- o De wanden tussen de polyvalente ruimte 1 en de hal (blok A – gelijkvloers) en tussen de polyvalente ruimte 2 en de hal (blok A – 1<sup>o</sup> verdiep) moeten een brandweerstand EI60 (Rf 1 h) hebben! (zie ook verder – Gevels).
- o Het geheel van bergingen in de kelders van blok C vormen best ook telkens een compartiment! Dit betekent dat de 2 trappenhuizen met lift best afgesloten worden door wanden EI 60 met een zelfsluitende deur EI<sub>1</sub>30!
- o De verbinding tussen 2 compartimenten moet geschieden door middel van een sas met volgende eigenschappen :
  - Het bevat zelfsluitende deuren EI<sub>1</sub>30 (Rf ½ h)
  - De wanden hebben EI 60 (Rf 1 h)
  - De oppervlakte bedraagt minstens 2 m<sup>2</sup>.

Regener -  
twintigste blad

5.3.2) De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden, dienen minstens EI 60 of REI 60 te hebben.

5.3.3) Wanden van evacuatiewegen;

De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met uitsluitend dagbezetting en met een totale oppervlakte van 1.250 m<sup>2</sup> of meer, gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale binnenwanden EI30 en binnendeuren een minimale brandweerstand EI<sub>1</sub>30 hebben.

De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale binnenwanden minimale brandweerstand EI60 hebben en de binnendeuren EI<sub>1</sub>30.

Op een evacuatiëniveau mogen geen uitstalramen van bouwdelen met een commerciële functie, die geen minimum EI30 hebben, uitgeven op de evacuatieweg die de uitgangen van andere bouwdelen verbindt met de openbare weg, met uitzondering van de laatste 3 m van deze evacuatieweg.

Merk op:

De wanden met daarin brandwerende deuren moeten minstens een brandweerstand hebben van EI60!

5.3.4) Doorvoeringen door wanden van leidingen voor vloeistoffen of voor elektriciteit en de uitzetvoegen mogen de vereiste weerstand tegen brand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden. Zie ook bijlage 7 bij het KB van de basisnormen.

5.3.5) Elk woonentiteit (al dan niet met duplex) dient een compartiment te vormen. De wanden tussen de compartimenten dienen minimum EI 60 te hebben.

*Wij noteren dat alle toegangsdeuren tot de woongelegenheden en de gemeenschappelijke lokalen een brandweerstand EI<sub>1</sub>30 hebben.*

Bovendien moeten de eventuele opslagplaatsen en gemeenschappelijke dienstlokalen / bergingen afgescheiden worden door middel van wanden EI 60 of REI 60 en zelfsluitende deuren EI<sub>1</sub> 30.

Merk op:

Bepaalde toegangsdeuren van woonentiteiten zijn op de bouwplannen niet aangeduid met een brandweerstand! (zie o.m. deuren van S18 en S19)

5.3.6) Leidingenkokers:

*Verticale kokers* moeten wanden EI 60 hebben. De valluiken en deurtjes moeten EI<sub>1</sub> 30 hebben. De vrije verluuchtingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10 % van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm<sup>2</sup>.

Deze kokers mogen in de trappenhuizen gebouwd worden.

Evenwel mogen hun wanden EI 30 hebben, indien de kokers ter hoogte van elke bouwlaag gecompartmenteerd zijn door horizontale schermen met de volgende kenmerken:

- zij zijn van niet-brandbaar materiaal (klasse A1);
- zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
- zij hebben EI<sub>1</sub> 30.

In dat geval moet de koker niet verlucht zijn.

*Horizontale kokers* die door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand is voorgeschreven, hebben:

- ofwel wanden en deurtjes met dezelfde brandweerstand als deze verticale wanden;
- ofwel een bouwlement ter hoogte van elke wand met dezelfde brandweerstand als deze verticale wanden.
- Evenwel mogen hun wanden EI 30 en de valluiken en deurtjes EI<sub>1</sub> 30 hebben, indien de kokers ter hoogte van elke bouwlaag gecompartmenteerd zijn door verticale schermen met de volgende kenmerken:

- zij zijn van niet-brandbaar materiaal (klasse A1);
- zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
- zij hebben EI<sub>1</sub> 30.

Merk op:

De schacht voor afzuiging van de keuken in blok A moet voldoen aan bovenstaande.

5.3.7) Tellerlokalen:

Tellers dienen voldoende veilig opgesteld (zie voorschriften nutsmaatschappijen o.a. droog, verlucht, beschermd tegen beschadiging, slechte werking, warmtestraling en gevaarlijke producten,...).

verluchte-  
blad

P 1

Tellerlokalen moeten van de andere lokalen gescheiden zijn door wanden met een minimale brandweerstand EI 60 en zelfsluitende binnendeuren met een minimale brandweerstand EI 30. Bovendien moeten de gastellerlokalen rechtstreeks naar buiten verlucht worden en voorbehouden worden voor hun specifiek doeleinde (opstelling van onder meer elektrische tellers is niet toegelaten).

#### 5.3.8) Hoogspanningslokaal:

Het lokaal moet voldoen aan de voorschriften van het Algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.) en moet voorbehouden blijven voor zijn specifiek doeleinde.

Verder geldt dat:

- de wanden EI 60 hebben, behalve de buitenmuren;
- de binnendeuren EI 30 hebben;
- indien water (van om het even welke herkomst, dus ook bluswater) de vloer kan bereiken, bij voorbeeld door infiltratie of via kabelgoten, dan dienen alle maatregelen te worden getroffen opdat het waterpeil constant en automatisch beneden het niveau van de vitale gedeelten blijft van de elektrische installatie, zolang ze in gebruik is.

Indien de olie-inhoud van het geheel der toestellen 50 l of meer bereikt, moeten de voorschriften van NBN C 18-200 "Richtlijnen voor de brandbeveiliging van de lokalen van elektriciteitstransformatie" toegepast worden.

#### 5.3.9) Parkeergarage: (zie ook verder)

De parkeergarage moet een afzonderlijk compartiment vormen, van de rest van het gebouw gescheiden door wanden met een minimale brandweerstand EI60 en zelfsluitende deuren met een minimale brandweerstand EI30.

In het parkeercompartiment mogen niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals transfolokaal, archief, technische ruimten, bergingen, ... De wanden van deze lokalen hebben een minimale brandweerstand EI60 en de toegangsdeuren zijn zelfsluitend met een minimale brandweerstand EI30.

Merk op:

De deuren van de bergingen K12 en K13 hebben volgens de bouwplannen geen brandweerstand!

Bovendien mag een berging niet uitmonden in een trappenhuis (zie verder).

#### 5.3.10) Collectieve keuken:

De collectieve keukens, eventueel met inbegrip van het restaurant, worden van de andere bouwdelen gescheiden door wanden EI 60. Elke doorgang wordt afgesloten door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI 30.

Deze deuren draaien in de vluchtrichting van de keuken. Wanneer de keuken en het restaurant van elkaar zijn gecompartmenteerd, moeten de horizontale en verticale transportsystemen tussen keuken en restaurant aan de volgende voorwaarden voldoen:

- dit transport gebeurt in kokers met wanden EI 60 wanneer het door andere lokalen gaat;
- het transportsysteem wordt ter hoogte van de compartimentswand(en) afgesloten met een voorziening EI 60.

Wanneer de keuken niet gecompartmenteerd is ten opzichte van het restaurant, is elk vast frituurtoestel voorzien van een vaste automatische blusinstallatie die gekoppeld wordt aan een toestel dat de toevoer van energie naar het frituurtoestel onderbreekt.

Merk op:

De keuken in blok A op het gelijkvloers is niet brandwerend gecompartmenteerd ten opzichte van de andere bouwdelen omdat 2 van de 3 deuren geen brandweerstand hebben! (zo ook voor de kelder onder de keuken!).

#### 5.4. Plafonds en verlaagde plafonds:

In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de collectieve keukens moeten de verlaagde plafonds een stabiliteit bij brand van ½ h hebben (cfr. NBN 713-020) of hebben EI 30 (a→b, b→a, a↔b) (cfr. NBN EN 13501-2).

De ruimte tussen het plafond en het vals plafond dient minstens om de 25 m gecompartmenteerd met bouwelementen E30, tenzij deze ruimte voorzien is van een automatische blusinstallatie.

Indien de ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond niet is uitgerust met een automatische blusinstallatie, dient deze ruimte derwijze onderbroken te worden door verticale

verendertigste  
blad

scheidingen E 30 zodat er ruimten ontstaan waarvan de horizontale projectie kan ingeschreven worden in een vierkant van maximum 25 m zijde.

### 5.5. Verhoogde vloeren

In de evacuatiewegen vertonen de blootgestelde oppervlakken onder de verhoogde vloeren klasse B-s1, d2. In de lokalen die geen evacuatieweg zijn, vertonen de blootgestelde oppervlakken onder de verhoogde vloeren klasse C-s1, d2.

Bovenstaande is evenwel niet van toepassing op de elektrische- en datakabels.

### 5.6. Enkelwandige gevels - Scheiding tussen compartimenten

- De aansluiting van compartimentswanden met de gevel moet minstens een brandweerstand hebben van EI60 of EI60 (i→0).

Lineaire voegen (max. 20 mm breed) tussen de gevel en compartimentswanden moeten dichtgemaakt zodat er geen koude rook kan tussendringen.

De stijlen van gordijnskeletgevels moeten op elke bouwlaag aan het bouwskelet R60 bevestigd of beschermd tegen brand in onderliggend of naastgelegen compartiment.

- **Tegenover elkaar staande of een tweevlakshoek vormende compartimentsgevels**

De afstand tussen geveldelen die niet minstens E30 of E30 (o→i) hebben, moet minstens  $[(h+5)/2 * \cos a]$  m bedragen, waarbij a de ingesloten hoek is en h de hoogte van het gebouw in m.

#### Merk op:

Ondermeer de ingang van de polyvalente ruimte op verdieping -1 van blok B voldoet vermoedelijk niet aan bovenvermelde!

### 5.7. Daken van de gebouwen:

De eindlaagmaterialen van de dakbedekking van de platte daken dienen tot klasse A1 te behoren. Wanneer de eindlaagmaterialen hieraan niet voldoen, vertonen de producten en/of materialen voor dakbedekking de eigenschappen van de klasse BROOF (t1), bepaald in de beschikking 2001/671/EG, of zijn conform aan de beslissing 2000/553/EG.

### 5.8. Trappen:

5.8.1) Trappenhuizen mogen geen voorwerpen bevatten tenzij detectiemiddelen, draagbare snelblussers, elektrische leidingen, veiligheidsverlichting, signalisatie-, verlichtings- en verwarmingstoestellen, ontrokkingskokers of ontrokkingsinrichtingen.  
Enkel de toegangsdeuren van de evacuatiewegen tot de trappenhuizen zijn toegelaten.

5.8.2) De trappen die verscheidene compartimenten verbinden moeten omsloten zijn door binnenwanden met een minimale brandweerstand EI60 en binnendeuren met een minimale brandweerstand EI30.

Beglaasde buitenwanden zijn zijdelings afgezet over min. 1 m met een bouwelement E30.

#### Merk op:

- Bepaalde deuren die toegang geven tot een trappenhuis zijn op de bouwplannen niet aangeduid met een brandwerendheid!

Zie o.a.: kelders van blok C met bergingen.

- Op de bouwplannen is niet overal een bouwelement E30 van 1 m voorzien in de beglaasde buitenwand van de buitentrappenhuizen ten opzichte van de andere wanden!

Zie o.a.: De wanden tussen de polyvalente ruimte 2 en de traphal (blok A - 1<sup>o</sup> verdiep).

5.8.3) Bovenaan de binnentrappenhuizen moet een verluchtingsopening voorzien worden met een doorsnede van minimum 1m<sup>2</sup> en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; voor het openen en sluiten gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatiëniveau.

Deze eis geldt niet voor trappenhuizen tussen evacuatiëniveau en ondergrondse bouwlagen.

Indien trappenhuizen maximaal 2 bovengrondse verdiepingen, met een oppervlakte kleiner dan 300 m<sup>2</sup> met het evacuatiëniveau verbinden, mag de oppervlakte van de verluchtingsopening beperkt worden tot 0,5 m<sup>2</sup>.

Indien het trappenhuis door de aanwezigheid van een duplex boveaan het gebouw niet alle bouwlagen bedient, wordt de verluchtingsopening met het trappenhuis verbonden aan de hand

weënderig  
leed

Q



van een koker waarvan de doorsnede minstens gelijk is aan de oppervlakte vereist door de verluuchtingsopening.

5.8.4) De trappen moeten de volgende kenmerken hebben:

1. evenals de overlopen hebben zij een stabiliteit bij brand van R 30 of hebben dezelfde opvatting van constructie als een betonplaat met R 30;
2. zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuning. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
3. de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 0,20 m;
4. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
5. hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
6. zij zijn van het "rechte" type. Maar, "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten, met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

5.8.5) Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen.

De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte [br] berekend volgens bijlage 1 (terminologie) aan het K.B.  
De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

5.8.6) Het trappenhuis die de ondergrondse bouwlaag bedient, mag niet rechtstreeks het verlengde zijn van degene die de bouwlagen boven een evacuatie-niveau bedienen. Dit sluit niet uit dat het ene boven het andere mag liggen, mits volgende voorwaarden:

- de wanden die ze scheiden hebben EI60;
- de toegang tot het evacuatie-niveau geschiedt via een zelfsluitende deur met EI,30.

Merk op:

Ondermeer de deur in de traphal van appartementen A01 en A02, welke toegang geeft tot de kelder voldoet volgens het bouwplan niet aan bovenvermelde!

5.8.7) Buitentrappen:

De trappen moeten beantwoorden aan de bepalingen van § 4.2.3 van het K.B. van 7 juli 1994 en wijzigingen (bijlage 2/1): i.h.b.

- het materiaal behoort tot de klasse A1;
- treden: min. 0,20 m aantrede, max. 0,18 m optrede;
- helling: max. 75 % (37°);
- trappen met verdreven treden (aantrede min. 0,24 m op looplijn);
- min. breedte: 0,80 m;
- leuning tegen valgevaar.

Geen enkel punt van de trap mag op minder dan 1 m gelegen zijn van een geveelgedeelte dat geen brandweerstand heeft!

5.9. Verwarming:

5.9.1) Algemeen

- De verwarmingstoestellen moeten zodanig opgevat en opgesteld worden, dat ze voldoende veiligheidswaarborgen bieden, rekening te houden met de plaatselijke omstandigheden.
  - De schoorstenen en rookgangen van de verwarmingsinstallaties moeten gebouwd zijn uit onbrandbare materialen en behoorlijk onderhouden worden. Zij, evenals de verwarmingstoestellen zelf, moeten op een voldoende afstand van brandbare stoffen en materialen opgesteld worden of er zodanig van afgezonderd dat brandgevaar voorkomen wordt.
  - De stookplaatsen moeten behoorlijk verlucht zijn en moeten voorbehouden blijven voor zijn specifiek doeleinde. Andere uitrustingen worden niet opgesteld in dit lokaal.
- De gasinstallatie moet voldoen aan de reglementaire voorschriften en regels van goed vakmanschap. De installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht voldoen tevens aan:
- NBN D 51-001 – centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling – lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas;
  - NBN D 51-003 – installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;

Uitendertige  
blad

0

- NBN D 51-004 – installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen – bijzondere installaties.

De gasleidingen dienen uit metaal vervaardigd te zijn en van een duidelijk gele kleur te worden voorzien.

Buiten het gebouw moet een afsluitkraan aangebracht zijn op de hoofdtoevoerleiding. De plaats ervan moet aangeduid zijn met een letter "G" en de coördinaten. De brandweer moet te allen tijde de afsluitkraan gemakkelijk kunnen bedienen.

- De installaties voor opslag en ontspanning van vloeibaar petroleumgas, gebruikt voor de verwarming van het gebouw, dienen buiten het gebouw te liggen.
- Eventuele individuele gasverwarmingsketels moeten opgesteld worden in lokalen welke degelijk verlucht zijn.

#### 5.9.2) Stookplaats

*Wij noteren dat de stookplaats van de andere lokalen gescheiden wordt door wanden met een minimale brandweerstand EI 120.*

##### Merk op:

**De wand tussen het sanitair en het collectief stooklokaal (blok B – gelijkvloers) moet ook een brandweerstand EI120 (Rf 2 h) hebben!**

De stookplaats moet doelmatig verlucht worden via buitenmonden.

De opvatting en uitvoering van stookafdelingen en bijhorigheden moet voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B 61-001 en/of -002.

Dit lokaal moet voorbehouden blijven voor zijn specifiek doeleinde; Andere uitrustingen worden er niet in opgesteld.

#### 5.10. Elektrische laagspanningsinstallatie:

Deze dient te voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

*De elektrische installaties moeten gekeurd worden door een externe dienst voor technische controles en de vastgestelde inbreuken moeten weggewerkt worden. Een eindkeuringsverslag zonder opmerkingen moet voorgelegd worden aan de bevoegde brandweerdienst.*

De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, worden zodanig geplaatst dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn.

Op hun tracé tot aan het compartiment waar de installatie zich bevindt, dienen de elektrische leidingen een Rf 1h te hebben overeenkomstig addendum 3 van de norm NBN 713-020.

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installaties of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn:

- a) de veiligheidsverlichting en eventueel de noodverlichting;
- b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;
- c) de installaties voor rookafvoer;
- d) de waterpompen voor de brandbestrijding en eventueel de ledigingspompen;
- e) de liften bestemd voor de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit.

#### 5.11. Autonome stroombronnen:

De stroomkringen waarvan sprake in vorig paragraaf moeten kunnen worden gevoed door één of meer autonome stroombronnen. Het vermogen van die bronnen moet voldoende zijn om gelijktijdig alle aan die stroomkringen aangesloten installaties te voeden.

Zodra de normale stroom uitvalt, verzekeren de autonome bronnen automatisch en binnen 1 minuut, de werking gedurende één uur van de bovenvermelde installaties.

#### 5.12. De liften

De liften moeten beantwoorden aan de voorschriften van § 6.1 en 6.4 van het K.B. van 07 juli 1994 en wijzigingen (bijlage 2/1).

De liften waarvan de machinerie zich in de schacht bevindt, moeten beantwoorden aan de voorschriften van § 6.1.3 van voormeld K.B., i.h.b. wat betreft branddetectie, sturing en ventilatie.

De liftdeuren hebben een brandweerstand E30.

In de kelderverdieping moet het compartiment gescheiden zijn van de liftoverloop door wanden met een minimale brandweerstand EI60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren met

verendatigse  
blad

0

een minimale brandweerstand EI,30 (sas).

Op alle niveaus vormt het toegangsbord een sas; de deuren voor toegang van het compartiment naar de liftborden hebben EI,30 en zijn zelfsluitend of bij brand zelfsluitend. De liftmachinekamer moet van de andere lokalen gescheiden worden door wanden met een minimale brandweerstand EI60 en zelfsluitende deur met een minimale brandweerstand EI,30. Het lokaal en de liftschacht moeten degelijk verlucht worden.

Het lokaal moet voorbehouden blijven voor zijn specifiek doeleinde. Andere uitrustingen worden niet opgesteld in dit lokaal.

*Bemerking:* Voor hydraulische liften moet het lokaal uitgerust worden met een vloeistofdichte inkuiping zodat in geval van lek de volledige olie-inhoud van de toestellen kan opgevangen worden. De hydraulische toestellen moeten beveiligd worden met een automatische blusinstallatie.

5.13. De aëraulische installatie dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 6.7 van bijlage 2/1 van het KB van 07.07.1994.

*De conformiteit van deze installaties moet gestaafd worden door een attest afgeleverd door een bevoegd installateur of organisme.*

5.14. Isolatiematerialen op basis van rotswol of glaswol zijn toegelaten. Kunststof isolatiematerialen zijn enkel toegelaten mits een attest kan voorgelegd worden dat ze behoren tot de klasse A1.

#### 5.15. Losse en vaste bekledingen

De bekledingsmaterialen moeten voldoen aan de voorschriften van bijlage 5/1 van het K.B. van 07 juli 1994 en wijzigingen; zie ook bijlage.

De producten en/of materialen voor dakbedekking vertonen de eigenschappen van de klasse B<sub>Roof</sub>(t1) of zijn conform aan de goedgekeurde lijst door de Minister van Binnenlandse Zaken. Bovenstaande voorwaarden gelden ook voor de bekleding van balkons, galerijen en terrassen. In afwijking van bovenstaande voorwaarden kunnen groendaken aanvaard worden mits conformiteit met art. 8.4 van de bijlage 2/1 bij het KB 7/7/94 inzake:

- substraatlaag
- compartimentering
- scheiding met de aangrenzende gebouwen
- bescherming dakopeningen (lichtkoepels, ventilators, rookafvoerbuizen,...)
- bescherming erop uitgevende gevelopeningen (vensters, ventilators, rookafvoerbuizen, ...)
- niet brandbare stroken.

De gevelbekledingen vertonen klasse D-s3,d1.

#### 5.16. Ondergrondse parkeergarages

##### 5.16.1) Verluchting ondergrondse/gesloten parkeergarage

De ondergrondse/gesloten parkeerruimte moet uitgerust worden met een verluchting die voorkomt dat ontplofbare, verstikkende of giftige gasmengsels gevormd worden. Het betreft zowel gasmengsels die lichter als gasmengsels die zwaarder zijn dan lucht.

*bemerking:* indien niet gekozen wordt voor een installatie cfr. NBN S21-208-2, moeten minstens openingen voorzien in twee overstaande zones (ordegrootte poortopening); de niet-permanente ventilatieopeningen moeten minstens opengestuurd worden door een branddetectie-installatie.

##### 5.16.2) Waterafvoer ondergrondse parkeergarage

Voor de evacuatie van water (hemel- en bluswater) uit de ondergrondse parkeerruimte moet een waterafvoersysteem voorzien worden bestaande uit keldeputten en dompelpompen.

##### ijfendertigste 5.16.3) Voertuigen met gasvormige brandstof

blad De toegang tot de ondergrondse parking is verboden voor voertuigen aangedreven met gasvormige brandstof. Dit verbod moet op een goed zichtbare wijze aangeduid worden aan de toegang tot deze ruimte.

F B

## 6. Evacuatie

### 6.1. Algemeen:

- De evacuatie van de appartementen kan geschieden hetzij via het trappenhuis en in het andere geval moeten de gebruikers een opening kunnen bereiken (venster of terras) die bereikbaar is voor de brandweer.
- Het is verboden om het even welke voorwerpen die de doorgang kunnen belemmeren te plaatsen in de trappen, uitgangswegen, uitgangen, nooduitgangen en wegen die er naar toe leiden of de nuttige breedte ervan te verminderen.
- De deuren die naar buiten leiden moeten, wanneer de lokalen bezet zijn, op elk ogenblik van binnen naar buiten kunnen geopend worden met het oog op de ontruiming van de inrichting en de doorgang van de hulpdiensten.
- Indien omwille van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit dient te gebeuren met een lift, dient de elektrische voeding aangepast en voorzien van een autonome stroombron (1 h werking).  
Op alle niveaus moet een sas voorzien zijn voor de lift. De eventuele nodige aanpassingen op plan dienen voorgelegd aan de dienst brandvoorkoming.

### 6.2. Uitgangen:

Elk compartiment moet minstens 2 uitgangen hebben die gelegen zijn in tegenovergestelde zones tenzij de maximale bezetting per niveau minder dan 100 personen bedraagt

Geen enkel punt van een compartiment mag zich bij dagbezetting verder bevinden dan:

- 30 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt;
- 45 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;
- 80 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.

Geen enkel punt van een compartiment mag zich bij nachtbezetting verder bevinden dan:

- 20 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt;
- 30 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;
- 60 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.

Geen enkel punt van het compartiment/van de inrichting mag zich verder bevinden dan 45 m van een (nood)uitgang of van een brandveilig compartiment met eigen (nood)uitgang(en).

De lengte van de doodlopende evacuatiewegen mag niet meer dan 15 m bedragen.

#### Merk op:

De afstand van de tellerlokalen in de kelder van de villa (blok A) tot de dichtstbijzijnde trap is ca. 21 m en overtreft de maximaal toelaatbare lengte van een doodlopende weg!

### 6.3. Signalisatie:

- Voor alle bouwlagen dient het volgnummer duidelijk aangebracht te worden op de overlopen en in de vluchtruimten bij de trappenhuisen en liften.
- De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen d.m.v. pictogrammen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.  
In de gesloten parkeergebouwen moeten de evacuatiewegen op elke bouwlaag ook nog aangeduid worden op de vloer of juist erboven.
- Veiligheidsverlichting zal aangebracht worden in de evacuatiewegen, boven de uitgangen en nooduitgangen en bij de voornaamste elektrische borden.  
De veiligheidsverlichting dient te voldoen aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en colorimetrische voorschriften); C 71-100 (installatieregels en instructies voor controle en onderhoud) en C 71-598-222 (autonome noodverlichtingtoestellen).  
De evacuatiewegen, de vluchterrassen, de overlopen van de trappenhuisen, de liftkooien, de zalen of lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de blusinstallaties opgesteld zijn, de stookafdelingen en de voornaamste borden, dienen voorzien van een veiligheidsverlichting met een horizontale verlichtingssterkte van ten minste 1 lux ter hoogte van de grond of van trapreden, in de as van de vluchtweg; op plaatsen van de vluchtweg waar een gevaarlijke toestand bestaat, bedraagt de minimale horizontale verlichtingssterkte 5 lux.

te overtuigen  
blad

P 9

Deze gevaarlijke plaatsen kunnen bijvoorbeeld zijn: een richtingsverandering, een kruising, een overgang naar trappen, onvoorzien hoogteverschil in het loopvlak.  
 Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer autonome stroombronnen.  
 Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

- De vleugels van glazen deuren moeten een merkteken dragen dat volstaat om zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.

6.4. De nuttige breedte van de evacuatiewegen moet overal ten minste gelijk zijn aan 0,80 m.

#### 6.5. Elektrische schuifdeuren

Eventuele elektrische schuifdeuren kunnen enkel als (nood)uitgangen toegelaten worden wanneer zij voorzien zijn met paniekbetaling, zodat zij onder lichte druk opendraaien in de evacuatiezin. Indien dit niet het geval is dienen deze schuifdeuren vervangen te worden door deuren die opendraaien in de vluchtzin.

#### 6.6. Draaizijndeuren

De vluchtdeuren van lokalen met een bezetting van 50 of meer personen en van nooduitgangen moeten opendraaien in de evacuatiezin.

In het bijzonder van toepassing op de horeca en de commerciële ruimtes.

6.7. Waarschuwing-, alarm en ontruimingsoefeningen moeten ten minste eenmaal per jaar georganiseerd worden.

Onderrichtingen, in voldoende aantal aangeplakt op zichtbare plaatsen die gemakkelijk te bereiken zijn, lichten het personeel en bezoekers in over de te volgen gedragslijn in geval van brand.

## 7. Brandbestrijding

7.1. De toestellen die menselijke interventie vergen, dienen aangebracht te worden op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden. De buiten geplaatste toestellen worden desnoods tegen alle weersomstandigheden beschermd. De brandbestrijdingsmiddelen bestaan uit toestellen of installaties die al dan niet automatisch zijn. De toestellen dienen goed zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar opgehangen te worden. De snelblussers dienen voor eerste interventie, dat wil zeggen dat zij bestemd zijn voor gebruik door de bewoners en bezoekers.

7.2. Per bouwlaag, per 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en per traphal (met uitzondering van de duplex-verdieping) moet er een snelblustoestel voorzien worden; De inhoud van dit snelblustoestel moet minstens 1 bluseenheid (bv. 6 l blusschuim of 6kg ABC-poeder) bevatten.

In de onmiddellijke omgeving van eventuele elektriciteitsborden of elektrische installaties moet er een CO<sub>2</sub>-snelblustoestel worden aangebracht;

#### 7.3. Muurhaspels

Wij noteren dat 7 muurhaspels met hydranten voorzien worden. De plaatsing en het type ervan moeten zodanig bepaald worden dat de waterstraal elk punt van een compartiment kan bereiken. Het perskoppelstuk van de muurhydranten is aangepast aan de koppelingen gebruikt door de brandweer.

De stijgleiding die de toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken: de binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken, gedurende ½ h.

De toestellen worden zonder voorafgaande bediening gevoed met water onder druk. Deze druk bedraagt ten minste 2,5 bar op het ongunstigste punt.

geven de laatste  
blad

P

7.4. In de ondergrondse parkcruimte dienen ook de nodige blusapparaten voorzien te zijn!

7.5. Blusdeken:

In de keuken(s) moet een vuurbestendig deken opgehangen worden.

7.6. De nieuw aan te leggen ondergrondse hydranten in de private weg, worden het best aangesloten op de Tribury leiding met  $\varnothing$  250; De nieuwe leiding die deze hydranten voedt, moet minstens  $\varnothing$  110 hebben!

Gelet op een grote bevolkingsdichtheid moeten de wateraansluitingen op een maximum afstand van 100 m van elkaar verwijderd liggen.

7.7. Het is noodzakelijk te weten welke capaciteit beide vijvers respectievelijk hebben.

De toegankelijkheid van deze waterbuffers moet steeds mogelijk zijn voor brandweermaterieel. Stilstaande en geparkeerde voertuigen en andere obstakels mogen deze watervoorraden niet verhinderen.

Om deze watervoorraad gemakkelijk bereikbaar te houden voor de brandweer, wordt deze best voorzien van minstens 1 vaste aansluiting met een zuigslangkoppeling type AR  $\varnothing$  110 (K.B. 30 januari 1975).

Voor verdere info hieromtrent, is de brandweerdienst steeds bereid tot het verschaffen van verdere inlichtingen.

7.8. Private brandbestrijdingsploeg:

Indien de werkgever ten minste 50 werknemers tewerkstelt of indien het gebouwencomplex een lokaal van de eerste groep omvat (volgens art. 52.1 van het ARAB), moet hij een private dienst voor het voorkomen en bestrijden van brand oprichten, die een voldoende aantal personen omvat, geoefend in het gebruik van het brandbestrijdingsmateriaal.

Voor de samenstelling en de manier van werken dient de bevoegde brandweer geraadpleegd.

## 8. Onderhoud en bezetting

8.1. Het gebouw moet in goede staat gehouden worden. De eigenaar van het gebouw laat op zijn verantwoordelijkheid en overeenkomstig de geldende reglementering de uitrusting van de inrichting door bevoegde personen controleren, vb. de elektrische installatie moet gekeurd worden door een vanwege het Ministerie Van Economische Zaken en Energie erkend keuringsorganisme, jaarlijkse keuring van de draagbare blusapparaten en muurhaspels, enz.

Tevens neemt hij alle nodige maatregelen om de personen aanwezig in de inrichting te beschermen tegen brand en paniek.

8.2. Ongeacht al de getroffen voorzorgsmaatregelen, zal de veiligheid van de bewoners en een vlotte veilige evacuatie van de aanwezigen steeds afhankelijk zijn van de zorgzaamheid, veiligheidsbesef en organisatiezin van de eigenaar.

8.3. De gemeenschappelijke lokalen worden regelmatig onderhouden en gereinigd zodat de kans dat er zich een opstapeling van brandbare stoffen, zoals sigarettepeukjes, papier, e.d. kan voordoen, heel gering is. Het is verboden in de lokalen reinigingsvodka en afval, die kunnen ontvlammen, te laten ophopen; zij moeten opgeslagen worden in aangepaste metalen recipiënten die voorzien zijn van een deksel zodanig dat elk brandgevaar uitgeschakeld wordt.

8.4. Het materiaal voor brandbestrijding alsmede de gas- en verwarmingsinstallaties, moeten geregeld door de verantwoordelijke of zijn aangestelde onderzocht worden.

8.5. De onontbeerlijke voorzorgen moeten genomen worden om gaslekken bij de diverse gasinstallaties te voorkomen.

8.1. Informatie:

▪ Er moeten afspraken en onderrichtingen getroffen worden die het personeel, de verantwoordelijken en de aanwezige aangestelden inlichten over de gedragslijn die moet gevolgd worden in geval van brand, o.a. voor wat betreft:

- de waarschuwing en de opvang van de brandweerdienst,

Alendert  
blad

99

- schikkingen die moeten getroffen worden om de veiligheid en/of de ontruiming van de personen te waarborgen,
  - het aanwenden van de brandbestrijdingsmiddelen die beschikbaar zijn in de inrichting.
- Deze onderrichtingen worden aangebracht op goed zichtbare en gemakkelijk te bereiken plaatsen.
- \* Er moet een interventie- en evacuatieplan opgemaakt worden. Een duplicaat van het interventieplan moet aan de brandweerdienst overgemaakt worden (liefst elektronisch) en omvat minstens volgende gegevens:
    - inplantingsplan van de gebouwen waarop de toegangswegen, opstelplaatsen en de eventuele nummering van de poorten vermeld staan;
    - aanduiding van de eventueel aanwezige sleutelkluisen voor de brandweer;
    - bereikbaarheid van de bediening van de rookluiken;
    - intern bluswaterwinningplan met vermelding van het beschikbare volume;
    - de grondplannen van de verschillende bouwlagen van het gebouw met vermelding van de bouwwijze van draagstructuur, dak en gevels, de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen en andere risico's (bvb. putten, HS-installatie,...), de aanwezige actieve brandbeveiligingsinstallaties (RWA, sprinklers, detectie,...), de ligging de compartimentswanden, de ingangen, de centrale controle- en bedieningspost, hoofdafsluiters van de nutsvoorzieningen en andere leidingen met gevaarlijke stoffen,...
- Betreffende plannen moeten regelmatig geactualiseerd worden en bij elke wijziging moet er een recent plan overgemaakt worden aan de brandweerdienst.

## 9. Besluit

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het *verbouwen beschermde woning en oprichten van 13 appartementen en 36 assistentiewoningen* in de Oswald Ponettestraat 90-92 te 9600 Ronse kan gunstig geadviseerd worden mits te voldoen aan de opmerkingen vermeld in dit advies.

Gezien de bestaande villa als beschermd aanzien wordt door Monumentenzorg, zullen alle wijzigingen tot definitieve herbestemming ervan, eerst moeten voorgelegd worden aan de brandweerdienst!

De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn en hebben geen betrekking tot de beoogde exploitatie. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen met betrekking op de bestaande toestand.

Verder dient voorbehoud gemaakt te worden voor alle verborgen gebreken en tevens voor alle niet medegedeelde informatie.

Eventuele vergunningsplichtige installaties dienen aan de bevoegde diensten aangevraagd te worden en kunnen aanleiding geven tot bijkomende brandveiligheidsvoorschriften.

Ingeval de inrichting valt onder het toepassingsgebied van de wet van 30 juli 1979 en zijn uitvoeringsbesluiten, moet een verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid afgesloten worden.

Vóór de ingebruikname van het gebouw dient een door bouwheer en architect ondertekende en gedateerde verklaring te worden voorgelegd aan de brandweerdienst dat het hele gebouw minimaal voldoet aan de hierboven beschreven voorwaarden en dient de bouwheer de brandweerdienst uit te nodigen teneinde na te gaan of voldaan werd aan dit advies.

De attesten waaruit blijkt dat de bouwelementen en bouwmaterialen respectievelijk de vereiste brandweerstand of reactie bij brand hebben moeten bijgehouden worden door de uitbater/bouwheer, die ze te allen tijde moet kunnen voorleggen aan de bevoegde ambtenaar. In een aanvullende verklaring dient bevestigd dat deze geplaatst werden volgens de voorschriften van het proefrapport en volgens de code van goed vakmanschap.

Voor te leggen attesten of verslagen bij eindcontrole; (indien van toepassing).

Liften (art. 6.1.3)	Externe dienst voor technische controles
Hoogspanning	Externe dienst voor technische controles
Laagspanning	Externe dienst voor technische controles

egenendachtigste  
blad

Ⓟ

Veiligheidsverlichting (autonome, lichtsterkte en werking)	Externe dienst voor technische controles
Verwarmingsinstallatie(s) (goede werking)	Bevoegd persoon
Gasinstallatie (dichtheidsproef)	Bevoegd persoon
Bluswaterhydranten/haspels (druk > 2,5 bar)	Bevoegd persoon
Melding, waarschuwing, alarm, detectie: (werking, autonomie)	Bevoegd persoon
Brandweerstand structuur	Architect/aannemer
Brandweerstand wanden en deuren	Architect/aannemer
Herstel brandweerstand bij doorvoeringen	Architect/aannemer
Stabiliteit valse plafonds	Architect/aannemer
Reactie bekledingsmaterialen (bijlage 5)	Architect/aannemer

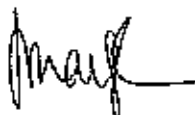
Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd te worden.

Aanvullende inlichtingen zijn steeds te bekomen bij de stedelijke brandweerdienst.

Opgemaakt te Ronse op 11 juni 2013.

De brandweercorcommandant,

Kapt. Willy PAUWELS

Geregistreerd *zeventwintig* bladen *geen* verz.  
 te Ronse. op 12 FEB 2014  
 boek 85 ,blad 57 ,vak 03  
 Ontvangen: vijftig euro (50,00 €)  
 de adviseur ai



Caroline Vaick

Overigste  
 en laatste blad

Getekend "ne vanetur" als bijlage  
 aan een akte verleden voor Notaris  
 MARKEY te Ronse op 6 februari 2014

4 B