exp

Rep. 63.234

Basisakte

dd. 28/06/2007

41908/MV

Het jaar tweeduizend en zeven, op achtentwintig juni.

Voor ons Meester **Marc TOPFF**, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap met de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Berben, Topff & Lopez-Hernandez, geassocieerde notarissen, met zetel te Neerpelt, Boseind 23.

IS VERSCHENEN :

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

De comparant heeft mij verklaard dat hij eigenaar is van het volgende onroerend goed :

GEMEENTE NEERPELT (tweede afdeling) :

Een gebouw bestaande uit twee woongelegenheden, op en met grond, gelegen Boseind 84, kadastraal bekend, sectie C nummer 829/L, met een oppervlakte volgens kadaster van zes aren dertig centiaren (06a 30ca) en volgens meting van zes aren tweeëndertig centiaren (06a 62ca), zoals afgebeeld onder de loten 1, 2 en 3 op het hier aangehechte metingsplan opgemaakt door de heer Vital Dewitz, landmeter-expert te Overpelt op zesentwintig juni tweeduizend zeven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij notaris verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om het hogerbeschreven onroerend goed te onderwerpen aan het stelsel van de horizontale verdeling zoals voorzien bij artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangezien het aantal kavels waarin het gebouw wordt gesplitst beperkt is tot twee, wordt evenwel afgeweken van de beginselen en bepalingen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van het gebouw en dit overeenkomstig artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, mits de instemming van alle mede-eigenaars van het gebouw.

Derhalve wordt er geen vereniging van mede-eigenaars opgericht.

De gedeelten van het gebouw en de grond waarop het is opgericht, die tot het gebruik van beide mede-eigenaars zijn, worden geacht gemeenschappelijk te zijn. De mede-eigendom wordt geregeld zoals verder is uiteengezet.

1. Plannen – Stedenbouwkundige vergunning

De plannen van het gebouw werden opgesteld door de heer Wim Van Beeck, architect te Lommel, Septakkers 119.

De stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van twee appartementen werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenennegentig (aanvraag nr. 99/157).

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning wordt aan deze akte gehecht om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De comparant verklaart dat de constructies werden uitgevoerd in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de goedgekeurde bouwplannen en de stedenbouwkundige voorschriften.

Op de aangehechte plannen zijn de verschillende vlakken van het gebouw afgebeeld:

- gelijkvloers ;
- verdieping 1:
- verdieping 2.

De voormelde plannen vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het complex ; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel. Ze worden aan deze akte gehecht om samen ermede geregistreerd te worden. Ze zullen niet ter overschrijving worden neergelegd op het hypotheekkantoor.

2. Juridische verdeling van het gebouw.

Het gebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan beide mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in honderd/honderdsten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen de aandelen in de gemeenschappelijke delen (onder andere in de grond), een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden be-

schikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

Het gebouw is ingedeeld als volgt :

A. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

- de grondoppervlakte zoals hierboven beschreven, ;
- ondergronds: de fundering, de zinkput voor het regenwater, de afvoerleidingen met toezichtputten ;
- de buitenmuren en steunmuren ;
- het dak, de dakdichtingen, de gootinstallaties en regenafvoer ;
- alle leidingen en kokers die bestemd zijn voor het gebruik door beide kavels.

B. PRIVATIEVE DELEN:

1. op het gelijkvloers: appartement 1 - Boseind 84/A.
2. op de verdiepingen : appartement 2 – Boseind 84.
3. buiten het hoofdgebouw :

- het privatief gebruiksrecht op het rechter deel van de onbebouwde grondoppervlakte (lot 1 van het metingsplan), omvattende: twee autostaanplaatsen voor het gebouw ; terras achter het appartement van het gelijkvloers ; private tuin ;
- het privatief gebruiksrecht op het linker deel van de onbebouwde grondopervlakte (lot 2 van het metingsplan), omvattende: twee autostaanplaatsen voor het gebouw ; carport links van het gebouw ; terras achter het gebouw met trap naar de eerste verdieping ; private tuin.

4. Samenstelling van de privatieve kavels en hun kwotiteiten in de privatieve delen van het complex en de grond

Het eigendom is ingedeeld in twee privatieve kavels, gesitueerd zoals hoger is vermeld, waaraan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden verbonden in de volgende verhoudingen :

Appartement 1 (Boseind 84/A) , gelegen op het gelijkvloers, omvattende :

a) in privatieve eigendom:

- op het gelijkvloers : inkom, living, eetruimte, keuken, berghok, doorloop, wc, badkamer, twee slaapkamers ;
- buiten het gebouw: het privatief gebruiksrecht van twee autostaanplaatsen voor het gebouw, terras achter het appartement van het gelijkvloers en private tuin, op het rechter deel van de onbebouwde grondoppervlakte (lot 1 van het metingsplan) :

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid : drieënveertig/honderdsten (43/100) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 2 (Boseind 84) , gelegen op de verdiepingen, omvattende :

a) in privatieve eigendom:

- op het gelijkvloers : aan de voorzijde van het gebouw: trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping ;
- op de eerste verdieping: inkom, living, eetruimte, keuken, terras, berging, doorloop, trap naar de tweede verdieping, washok, wc, studeerkamer;
- op de tweede verdieping: hal, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaap-

kamer 3;

- buiten het gebouw: het privatief gebruiksrecht van twee autostaanplaatsen voor het gebouw, carport links van het gebouw, terras achter het gebouw met trap naar de eerste verdieping en private tuin, op het linker deel van de onbebouwde grondoppervlakte (lot 2 van het metingsplan).

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid : zevenenvijftig/honderdsten (57/100) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

5. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom ; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

6. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparant en de kopers/verkrijgers van privatieve kavels, die, louter door hun verkrijging, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, rioleringen en aflopen van alle aard;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie.

Ten behoeve van de toegang tot het appartement 2 op de verdiepingen, wordt een eeuwigdurend recht van doorgang gevestigd vanaf de openbare weg tot aan de inkom van het gebouw en de trap naar de eerste verdieping, over de grondoppervlakte tussen de straat en het gebouw welke deel uitmaakt van lot 1 zoals afgebeeld op het metingsplan, in voordeel van de bewoners van appartement 2 en al hun bezoekers.

7. Bepalingen in verband met de bodemtoestand

a/ De comparant verklaart dat er op de grond die het voorwerp uitmaakt van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.

b/ De comparant verklaart hiermede de toekomstige eigenaars op de hoogte te brengen van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op één februari tweeduizend en zeven, overeenkomstig artikel 3, paragraaf 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt :

"*Voor dit kadastraal perceel zijn gegevens beschikbaar in het register van de verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.*"

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 1 : Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken of herstellingen aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden mits akkoord van alle mede-eigenaars.

d) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist het akkoord van alle mede-eigenaars, alsmede iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden.

ARTIKEL 2 : Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Een mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

ARTIKEL 3 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten genomen door de mede-eigenaars.

b) De kavels mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

HOOFDSTUK 2: VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 4 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren o.m. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan.

c) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

d) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

e) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

ARTIKEL 5 : Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privatief, dit wil zeggen, van elk aandeel in de mede-eigendom zoals hoger in de basisakte is omschreven.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privatieve delen hebben.

Het onderhoud en de herstellingen :

- van en aan het buitenschrijnwerk zijn ten laste van de respectieve eigenaars ;
- van en aan de overige gemeenschappelijke constructies zijn te verdelen volgens de toegekende quotiteiten.

b) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ;
- 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 6 : Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de mede-eigenaars in onverdeeldheid.

De mede-eigenaars unaniem beslissen of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 7 : Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen, zoals zal worden overeengekomen door de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars zijn gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 8 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de vergoeding aangewend orden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort ten laste van de mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed verkrijgt tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de mede-eigenaars met unanimiteit daartoe besluiten en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de bepaling van het supplement door de mede-eigenaars, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zullen de verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 3: SYNDICUS

ARTIKEL 9

Gezien het beperkt aantal mede-eigenaars wordt er geen syndicus aangesteld. De mede-eigenaars zullen onderling een van hen aanstellen voor de uitvoering van de besluiten die zij gezamenlijk nemen. Bij gebrek aan een akkoord hieromtrent zullen zij zich wenden tot de rechter die de taak aan één van hen of een derde opdraagt.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 1 : Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de balkons en terrassen geen uithangborden of reclameplaten mogen plaatsen.

ARTIKEL 2 : Dieren

Het houden van kleine huisdieren, vogels of andere diersoorten in het gebouw is toegelaten. De mede-eigenaars zullen er over waken dat de dieren door hun gedrag of reukhinder de rust in het gebouw verstoren.

ARTIKEL 3 : Rust

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers. Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

ARTIKEL 4 : Handel, vrij beroep, diensten

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven.

De privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep of dienstverlening worden gebruikt. Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

ARTIKEL 5 : Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de mede-eigenaars, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen. Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner.

Bij de ingang zullen beide appartementen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, zoals overeen te komen door de mede-eigenaars.

ARTIKEL 6 : Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hin-

derlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 7 : Televisieantenne

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van alle mede-eigenaars. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

ARTIKEL 8 : Vuilniszakken

De door de afvalmaatschappij toegelaten vuilniszakken dienen door de bewoners op het trottoir geplaatst te worden volgens het ophalingsschema van die maatschappij, en dit ten vroegste na 19.00 uur de avond voor de ophaling. Niet- opgehaalde vuilniszakken dienen door de bewoner zo snel mogelijk terug van het trottoir te worden verwijderd.

SLOTVERKLARINGEN

1. a) De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de comparant overeenkomen met onderhavige vermelding.

2. Alle akten en stukken waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, worden geacht er integrerend deel van uit te maken, om samen ermee één geheel te vormen.

3. Fiscale verklaring - recht op geschrift

De instrumenterende notaris verklaart dat het recht op geschrift verschuldigd op onderhavige akte, ten bedrage van VIJFTIG EURO (€ 50,00) werd toegepast, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte door notarissenassociatie Berben, Topff & Lopez-Hernandez.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore van de geassocieerde notarissen Berben, Topff & Lopez-Hernandez te Neerpelt op voormelde datum.

Na integrale voorlezing en toelichting van de inhoud van deze akte, ondertekent de comparant, samen met ons notaris.

2007/316/1262/N.

Geregistreerd 3 bladen 9e verzendingen
te Neerpelt op 6 juli 2007
boek 533 blad 15 vak 9 ontvangen: .....
vijfentwintig EUR
De E.a. Inspecteur M. Groenen

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Neerpelt

BOUWVERGUNNING

FORMULIER B

Aanvraag nr. **99/157** - dossiernummer Stedenbouw

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door adres ontvangen. net als

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **23 augustus 1999;**

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Boseind 84 te 3910 Neerpelt** en met kadastrale omschrijving : 2de afdeling, sectie C, nr. 829/l;

Het betreft een aanvraag tot **het bouwen van 2 appartementen.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten;

De bestemming volgens het gewestplan Neerpelt-Bree vastgesteld op datum van 22 maart 1978 bij besluit van de Koning is woongebied;

Het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit dd. 28/12/1972;
De voorgestelde bestemming is hiermee in overeenstemming.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van volgende reden :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 28 mei 1974 bij besluit van de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg HET LAER, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijk ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gunstig voor het bouwen van 2 appartementen
aangezien het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
Door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omgeving is het voorgestelde aanvaardbaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23 augustus 1999 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin en het einde van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2° de stedenbouwkundige voorschriften gehecht aan het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg HET LAER - zone voor losse bebouwing, strikt na te leven.
3° Indien verwarmd wordt met stookolie moet het stookoliereservoir beantwoorden aan de milieuvergunningsvoorwaarden cf. het VLAREM II :
   - OF een enkelwandige houder hetzij in een lokaal deel uitmakend van het gebouw, hetzij in een groeve, hetzij met een bovengrondse vloeistofdichte inkuiping, waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van het reservoir;
   - OF een dubbelwandige metalen reservoir met een lekdetectiesysteem.
4° Het politiereglement van 23 november 1998 betreffende het aansluiten op de riolering, strikt na te leven.

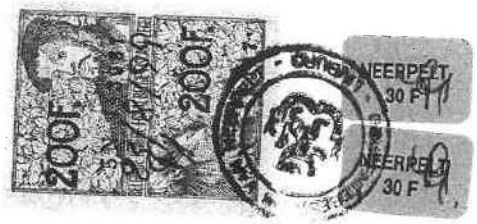
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Vanwege het college :

De Secretaris,

Jos Vandervelden



De Burgemeester,

Frank Smeets

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Neerpelt
Postnummer 3580 - Telefoon (011) 64 10 09

nr betreft bijlagen Uw ref. onze ref.

datum

B.P.A. " HET LAER"

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN.

TITEL I. - ALGEMEENHEDEN.

Art. 1. GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG.

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

Art. 2. De gebouwen op te richten langsheen de nieuw ontworpen straten kunnen slechts toegestaan worden nadat deze straten volledig zullen aangelegd en uitgerust zijn.

Art. 3. PUBLICITEIT.

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Art. 4. AFSLUITINGEN.

Achteruitbouwstrook

Een inplanting is hier verplichtend. Straat- en zijdelingse (tot de voorbouwlijn) afsluitingen zullen in metselwerk uitgevoerd worden.
Voor een bouwblok dat een geheel vormt moet het metselwerk eenvormig zijn. De hoogte mag de 45 cm. niet overschrijden. Een haagbeplanting mag eveneens aangeplant worden waarvan de maximum hoogte de 60 cm. niet mag te boven gaan.

Afsluitingen op perceelscheidingen

a) Afsluitingen op vrijblijvende perceelscheidingen gaande vanaf de voorbouwlijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 60 cm.

b) Afsluitingen op perceelscheidingen gaande vanaf de achtergevellijn der hoofdgebouwen mogen in de zone voor losse bebouwing enkel in een haagbeplanting uitgevoerd worden met een maximum hoogte van 1,50 meter.

c) a) Afsluitingen op de gemeenschappelijke mandelige perceelscheidingen in de zone voor losse bebouwing, gaande vanaf de uiterste grens van de gebouwen mogen uitgevoerd worden in metselwerk tot een maximum hoogte van 2,60 meter en een lengte van 6 meter.

b) Voor de zone voor ge sloten bebouwing is artikel 4 c/a van toepassing met deze verstande dat de uiterste grens der gebouwen vervangen wordt door de uiterste grens der zone voor bijgebouwen.

TITEL II.

Art. 5. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.

a) Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen en handelshuizen. Huisnijverheden of alle andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociaal leven der betrokken residentiële zone zijn eveneens toegelaten voorzover hun esthetiche vormgeving met evenveel zorg wordt ontworpen en afgewerkt als deze van de overig bebouwing.
De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de gemeenschap. Het oprichten van industriën of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkplaatsen of opslagplaatsen is verboden.

b) Verkaveling en inplanting.

1) In principe mag alleen gebouwd worden in gesloten orde en met een minimum breedte van 7 meter : tenzij bij het van kracht worden van dit plan het perceeel niet genoegzaam breed is om aan deze voorwaarden te voldoen. In dit geval mag de breedte uitzonderlijk 5 meter bedragen, indien het perceel begrensd wordt door twee gemene gevels.

2) De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt, en ingeplant op minimum 3 meter afstand van de perceelgrens.
De gesloten bebouwing kan onderbroken worden met naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels wanneer aan elk van beide zijden van de gemeenschappelijke laterale perceelgrens een bouwvrije zone van minstens 3 meter kan worden geëerbiedigd.

c) Hoogte

1) Min. 6 en max 6,5 meter (2 bouwlagen) vanaf peil aanpalend voetpad tot bovenkant gevelbekroning.

2) Het verplichte hoogte gabariet voor iedere gebouwengroep wordt bepaald door het eerst opgerichte gebouw van elke groep.

d) Daken

1) Zadeldak met nok evenwijdig aan de voorbouwlijn is verplichtend met helling 35 graden, op het plan aangeduid 3Z. In deze zone zijn alleen zadeldaken toegelaten.

2) Het volume der gebouwen wordt begrensd door onder 35 graden hellende vlakken. Deze vlakken worden getekend : enerzijds van uit de snijlijn van het vertikaal vlak getrokken op de verplichte bouwlijn met het horizontaal vlak ter hoogte bepaald onder littera c van art.5 : anderzijds getrokken vanuit de daknok die verplicht is uit te voeren op 5 meter achter het voorgevelvlak. De eventuele meerdiepte van het gebouw (steeds binnen de grafisch bepaalde bouwzone) wordt verplischtend plat uitgevoerd.

3) Dakvensters

In het dakvlak mogen rechtstaande vensters met horizontale platte afdekking ingebouwd worden. De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters, omraming inbegrepen mag maximum 1/8e bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze gebouwd worden.
De aan te brengen vensters moeten met hun waterdorpel in het schuine dakvlak aanvangen, zodat de dakbedekking ononderbroken doorloopt tussen kroonlijst en dakvenster konstruktie.
Het vertikaal voorvlak van de dakvensters moet geplaatst worden op minimum 80 cm. in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel.
De horizontale afstand van dakvensterkonstruktie tot de zijdelingse perceelscheiding en of tot de bouwlijn van de open zijgevel moet minimum 1 meter bedragen.
De dakvensterkonstruktie dient volledig in hout uitgevoerd te worden.

e) Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm. uitspringen :

1) De kroonlijst tot maximum 50 cm.
2) Aan de voorgevel in de zone non aedificandi van op het maaiveld, uitbouwen van maximum 50 cm. en op minimum 1 meter van de aslijn der mandelige gemeenschappelijke mu(u)r(en).
3) In de open zijgevels van de hoofdbouw, enkel op de verdieping, een open uitbouw of een luifel met een maximum uitsprong van 50 cm.
4) Aan de achtergevel, op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 80 cm. en op minstens 1 meter van de aslijn van de mandelige gemeenschappelijke mu(u)r(en).

f) Alle delen van éénzelfde konstruktie of groepskonstruktie moeten wat betreft de daken, de gevels en de materialen (soort en kleur) één archtitectonische eenheid uitmaken. De eerstbouwende geeft het verplichte hoogte gabariet aan.

g) Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

1) Iedere konstruktie of groepskonstruktie dient op architektoraal gebied in harmonie te zijn met de omgeving, en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.m.; gepast gebruik van de aard en kleur der materialen, verplichte eenzelfde kroonlijst, nokhoogte en dakprofiel van éénzelfde konstruktiegroep.

2) Alle van buitenuit zichtbaar blijvende gevels, zowel van het hoofdgebouw als van de aanhorigheden, evenals de van op de openbare weg zichtbare delen van het komplex (schouwen enz.) zullen uitgevoerd worden in welgevormde baksteen, natuur - of kunstmatige steen, of andere materialen die esthetisch kunnen verantwoord worden en aangepast aan het kader van het gebouw en van de omgeving.

2bis) Voor de zone voor bungalows en de zone voor losse bebouwing is volgende paragraaf toepasselijk :
Alle buitengevels, en overige zichtbaren delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens volgende voorschriften :
1) In de zones voor open en gesloten en losse bebouwing aangeduid door BB' rode bezande gevelsteen (Heidebloem) als hoofdmateriaal.
Voor de zones voor open en losse bebouwing aangeduid door AA', veldoven gevelsteen als hoofdmateriaal.
2) Als bijmateriaal in alle andere fantasie materialen op voorwaarde van 1 soort per woonhuis of bouwblok en van maximum 10% van de geveloppervlakte en dat ze esthetisch kunnen verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.
In geval van gejumeleerde bouw dient een harmonisch geheel verkregen? Hetzelfde hoofd- als bijmateriaal, zowel wat de aard als de kleur betreft, dient gebruikt bij een gejumeleerde bebouwing en per huizengroep.

3) Alleen mat-zwarte dakpannen of leien in horizontaal verband van natuurlijke kleur mogen worden gebruikt. Uitstekende schoorstenen in asbestcementbuizen zijn verboden.

h) De niet overbouwde delen derzer zone zijn onderworpen aan de voorschriften der zone voor hovingen.

i) De scheidingsmuren der hoofdgebouwen in de gesloten bebouwing alsmede in de half-open bebouwing zullen zo mogelijk loodrecht staan op de voorbouwlijn.

Art. 6. ZONE DER BIJGEBOUWEN.

ZONE A.

a) Bestemming

Dezelfde als deze van de hoofdgebouwen inbegrepen autobergplaatsen en andere berging.

b) Bouwhoogte

3,5 meter gemeten van peil voetpad tot bovenkant gevelbekroning.

c) Dakvorm

Platte daken zijn verplichten.

d) Gevelmaterialen

Voor alle buitengevels zelfde bepalingen als art. 5 littera g, behoudens het bepaalde over daken.

e) Kroonlijst

Maximum uitsprong uitsprong uit het gevelvlak : 0,30 m.

f) Bouwdiepte

Zoals aangeduid op plan. Het bestuur behoudt zich nochtans het recht om te oordelen of er voldoende verlichting en verluchting zal kunnen gewaarborgd worden.

Art. 7. ZONE VOOR LOSSE BEBOUWING

a) Bestemming

Deze zone is bestemd tot het oprichten van woongebouwen, handelhuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen en andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociaal leven der betrokken residentiële zone.
De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de gemeenschap niet te hinderen.
Het oprichten van industriën of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkplaatsen of opslagplaatsen is verboden.

b) Verkaveling en inplanting

In deze zone mogen, behoudens het vervolgens bepaalde, slechts vrijstaande gebouwen worden opgericht.
Gebouwengroepen van hoogstens vier eenheden kunnen worden toegestaan.

c) Hoogte

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op min. 6 en max. 6,5 meter vanaf peil voetpad tot bovenkant gevelbekroning.
De voorschriften betreffende openbare gebouwen en andere instellingen die noodzakelijk behoren tot het sociaal leven zullen worden bepaald in gemeen overleg tussen de verschillende Openbare Besturen.

d) De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet tenminste 3 meter bedragen. De bouwbreedte bedraagt minstens 8 meter.

e) Daken.

Helling van 25° tot 35° op het plan aangeduid 2Z.

f) Alle delen van éénzelfde konstruktie op groepkonstruktie moeten wat betreft de hoogte, de daken, de gevels en de materialen één architectonische eenheid uitmaken.

g) Littera d1 en d2 (voor gebouwengroepen) en e en g van artikel 5 zijn van toepassing. Met dien verstande dat de max. bouwdiepte wordt vastgesteld op 12 meter.

B.P.A. HET LAER.

Art. 8. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

a) Bestemming

Uitsluitend bestemd voor woongebouwen.

b) Alleen vrijstaande woningen zijn toegelaten.

c) Verkaveling en inplanting.

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet tenminste 5 meter bedragen.
De breedte van de voorgevel bedraagt minstens 10 meter en maximum de 2/3 van de kavelbreedte, voor percelen vanaf 30 meter.

d) Hoogte

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op 3,5 meter, 1 bouwlaag) met dien verstande dat een hoogte surplus van een halve verdieping wordt geduld.

e) Daken

Verplichtend plat op het plan aangeduid door P.
Zadeldak met helling van 25 tot 35° op het plan aangeduid door 2Z.
Zadeldak met helling van 15 tot 25° op het plan aangeduid door 4Z.

f) Bijgebouwen waaronder autobergplaatsen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze met het hoohdgebouw één architectonische kompositie uitmaken.
- hoogte 3,5 meter.
- minimum afstand uit de perceelgrenzen 5 meter.
- maximum oppervlakte 30 m2.

Onder één architectonische kompositie wordt verstaan dat de bijgebouwen en de autobergplaatsen met het hoofdgebouw verbonden of onder hetzelfde dak begrepen zijn en een eenheid op gebied van volume uitmaken, uitzondering kan hier gemaakt worden voor de autobergplaatsen indien deze voldoen aan de voorschriften van zone B voor Hovingen.

g) Littera g van art. 5 is van toepassing, behoudens het bepaalde over daken.

Art.9. ZONE VOOR HOVINGEN.

In deze zone mogen achtergebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden :

1) Zij mogen nergens op minder dan 6 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen) worden opgericht.
Zij mogen eveneens niet in voortuinstroken of in zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden gebouwd.

2) Hun oppervlakte is beperkt tot het derde deel van het, na oprichting van het hoofdgebouw, vrijblijvende deel van de kavel, tenzij het percelen geldt waarvan de breedte op de voorbouwlijn niet volledig werd overbouwd ; in dit geval is hun oppervlakte beperkt tot het vijfde deel van de vrijblijvende kaveloppervlakte, met een meximum oppervlakte van 40 m2.

3) Maximum hoogte 3 meter tot gevelbekroning.
Daken verplichtend plat.
De afstand tot de laterale perceelgrens moet tenminste 5 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens worden gekoppeld wanneer de mogelijk voorhanden is langs de kant van bedoelde wachtgevel verder af te bouwen zonder daardoor de verdere uitbouw in het gedrang te brengen, met dien verstande dat de garages ingeplant worden op minimum 6 meter uit de uiterste grens der zone voor hoofd- of bijgebouwen.

4) Littera g van art. 5 is van toepassing, behoudens het bepaalde over de dakpannen;

5) Afsluitingen

Artikel 4 van Algemeenheden Stedebouwkundige Erfdienstbaarheden si van toepassing.

Art. 10. ZONE VOOR OPENBAAR NUT.

a) Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen of gebouwenkomplexen van openbaar nut toegestaan".

b) Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volume studie, over gans de zone, ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister van Openbaar Werken of zijn afgevaardigde.
De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal tenminste gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw.

Art. 11. GEMENGDE ZONE.

a) Bestemming.

In deze zone worden toegelaten de oprichting en de indeling van stapelplaatsen, werkplaatsen voor lichte nijverheid of van gebouwen de bestemming in verband staat met de handel en van hun aanhorigheden.
Onder "werkplaatsen voor lichte nijverheid" verstaat men lokalen waar mechanisch of transformatie procédés worden toegapst; welke door geluid, stof, rook of geur geen hinder verwekken in hun onmiddellijke omgeving.

b) De vrije ruimten welke noch als stapelplaatsen in de open lucht gebruikt worden zullen worden aangelegd en onderhouden als groene ruimten bij middel van gazons, hagen, struik- of heestergewas. In deze zone en op de rand ervan, mogen als afsluitingen slechts levende hagen voorkomen, al of niet tesamen met licht metaalwerk aangelegd, of afsluitingsmuurtjes.

c) In deze zone mogen bijkomstig woningen voor direktie of concierge worden opgericht, behorend bij de instelling. Zij zijn onderworpen aan de voorschriften van art.8 zone voor open bebouwing.

volgnr.	best. toest.	bestemming	beschrijving
1			grens van het plan
2			perceelsgrens
3			bestaande bebouwing
4			zonegrens
5			rooilijn
6			uiterste grens der bebouwing
7			uiterste grens der bijgebouwen
			verplichte bouwlijn op rooilijn
8			grens der wegverharding
9			zone voor losse bebouwing
10			zone voor open bebouwing
11			zone voor gesloten bebouwing
12			zone non aedificandi
13			zone voor wegenis en daarbijhorende vrije ruimte
14			zone voor hovingen
15			zone voor openbaar nut
16			gemengde zone
		2Z-2	zadeldak 25° tot 35° – 2 bouwlagen
		3Z-2	zadeldak 35° – 2 bouwlagen
		4Z-1	zadeldak 15° tot 25° – 1 bouwlaag
		P-1	plat dak – 1 bouwlaag
			zone voor bijgebouwen


nr.7 het laer