

Het jaar tweeduizend en tien.

Op vijf oktober.

Voor mij, **Wim VANBERGHEN**, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Deflander & Vanberghen, geassocieerde notarissen**", met zetel te Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 106.

Zijn verschenen:

[REDACTED]

[REDACTED] de comparant".

**Titel 1 - Voorafgaandelijke verklaringen.**

**1. Eigendomsverklaring.**

De comparant verklaart eigenaar te zijn van volgende onroerend goed:

**STAD TURNHOUT - derde afdeling:**

Een perceel grond met een woonerf in oprichting, gelegen aan de Kwakkelstraat 22-24, thans ten kadaster bekend sectie S nummers 152/G/deel, 153/V/3 en 153/C/4, met een totale oppervlakte bij restant van 28 are 78 centiare (2.878m<sup>2</sup>).

**Opmetingsplan.**

De totale oppervlakte van de drie voormelde percelen bedraagt 30 are (3.000m<sup>2</sup>). Woning 1, zijnde lot 1 van het hierna vermelde opmetingsplan, is niet in het woonerf begrepen. De oppervlakte van lot 1, te weten 1 are 22 centiare (122m<sup>2</sup>) dient aldus in mindering te worden

gebracht van de totale oppervlakte. Het voormelde opmetingsplan werd opgemaakt door de heer [REDACTED],

De oppervlakte van het woonerf bedraagt bij restant 28 are 78 centiare (2.878m<sup>2</sup>).

**Eigendomstitel.**

[REDACTED]

**2. Erfdienstbaarheden.**

De comparant verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid vermeld in vorige akten en hij verklaart zelf geen enkele erfdienstbaarheid te hebben gevestigd op het hierboven beschreven goed.

**3. Inzicht.**

De comparant verklaart dat hij het inzicht heeft op geheel voormeld perceel onder Turnhout een woonerf bestaande uit tien woningen en een ondergrondse parking met drieëndertig garageboxen op te richten, genaamd "Woonerf Kwakkelstraat".

**4. Stedenbouwkundige vergunningen.**



goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 30/09/1977 met bestemming woongebied;

- het gelegen is in een rooilijnplan: "Rooilijnplan Kwakkelstraat" dd. 26/01/2009;
- het opgenomen is in de inventaris van het cultuurbezit in België, uitgegeven in 1997 door de afdeling Monumenten en Landschappen;
- een recht van voorkoop gevestigd is: Vlaamse wooncode, enkel voor perceel 152/G;
- het voorkomt op het meest recente leegstandsregister: enkel perceel 152/G;
- volgende stedenbouwkundige vergunningen bekend zijn:
  - 455/66 - 27/06/1966 - bijbouwen wc
  - 8/70 - 19/01/1970 - afbraak van schuur
  - 140/08 - 25/05/2009 - het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking
  - 340/08 - 27/08/2009 - riolerings- en wegeniswerken in de woonsite Kwakkelstraat
- er nog geen plannen- of vergunningenregister bestaat, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

**b/ artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

De koper verklaart door ondergetekende instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**c/ artikel 5.2.1., § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

De ondergetekende instrumenterende notaris verklaart met toepassing van artikel 5.2.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. Dat voormeld schrijven van de stad Turnhout melding maakt van stedenbouwkundige vergunningen betreffende voorschreven goed.
2. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de brief van de stad Turnhout de dato 22 maart 2010 woongebied is.
3. Dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41. tot en met 6.1.44. van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**d/ vergunningen.**

De comparant verklaart dat alle door hem opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden en dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen werden vastgesteld.

**9. Vlaams Bodemdecreet.**

De comparant doet opmerken dat onderhavige overeenkomst moet worden aanzien als een overdracht van gronden zoals

bedoeld in het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Hij verklaart, als overdrager in de zin van dit decreet, voor het bestaan van de overeenkomst bodemattesten te hebben aangevraagd bij Ovam en de inhoud hiervan te hebben meegedeeld aan de belanghebbenden, verwervers in de zin van het Vlaams Bodemdecreet.

De inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door Ovam op 12 maart 2010, luiden als volgt:

**"2. Inhoud van het bodemattest**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**Opmerkingen:**

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

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

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Vlaams Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De comparant verklaart bovendien met betrekking tot de voormelde goederen geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan verschijner in deze of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

**10. Risicozone voor overstromingen (wet op de landverzekeringsovereenkomst).**

De instrumenterende notaris verklaart dat het goed niet gelegen is in een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens artikel 68-7 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst bij koninklijk besluit als risicozone werd afgebakend.

**11. Monumenten, Stads- en Dorpsgezichten.**

De comparant verklaart dat het goed, voorwerp van huidige akte, geen monument, stads- of dorpsgezicht is zoals bedoeld door het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, en dat het goed niet voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, noch op een

register van beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

### **12. Leegstandbelastingen in het Vlaamse Gewest.**

De comparant verklaart dat bij zijn weten voorschreven goed niet meer is opgenomen in de Inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (Decreet van 19 april 1995), noch in de Inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de Inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de Inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (Decreet van 22 december 1995).

Ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Turnhout de dato 18 maart 2010 werd het perceel nummer 152/G geschrapt van de inventaris van de leegstand.

### **13. Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig.**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan.
- Een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en één). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel zevenenveertig en artikel zevenentachtig van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

### **14. Elektrische installaties.**

De comparant erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij bindend werd

verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op één juli tweeduizend en acht.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden verklaart verschijner dat de daarin aanwezige elektrische installaties oorspronkelijk in gebruik genomen werden na één oktober negentienhonderd eenentachtig, en dat deze vóór de ingebruikname het voorwerp hebben uitgemaakt of zullen uitmaken van een volledig controleonderzoek. Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven zal de verschijner aan de kopers der wooneenheden een exemplaar van het controleverslag overhandigen.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, binnen vijftwintig jaar na controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controle-organisme.

#### **15. Energieprestatiecertificaat.**

De comparant erkent te weten dat uiterlijk binnen de 6 maanden na de ingebruikname van een woongegelegenheid een EPB-aangifte dient te gebeuren. Bij gebouwen waarvoor een E-peil wordt berekend, wordt gelijktijdig met de EPB-aangifte een energieprestatiecertificaat (EPC) opgemaakt. Na indienen van de aangifte, ontvangt de verslaggever elektronisch het energieprestatiecertificaat. Het energieprestatiecertificaat bij de bouw geeft weer of het gebouw (of gebouwdeel) voldoet aan de EPB-eisen en vermeldt het Energie-peil. Op die manier wordt de energieprestatie (het E-peil) vergeleken met het maximale E-peil (E 100).

Een goede energieprestatie (laag E-peil) leidt tot een laag energieverbruik en dus een lage energiefactuur.

Het energieprestatiecertificaat is 10 jaar geldig

#### **16. Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.**

De verschijner erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op één mei tweeduizend en een), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

<b>STATUTEN VAN HET GEBOUW</b> <b>(basisakte + reglement van mede-eigendom)</b>
--

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het woonerf, vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheek-kantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

#### **BENAMING VAN HET WOONERF**

Het complex krijgt de benaming "Woonerf Raamveld".

#### **RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het woonerf op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars "Woonerf Raamveld". Zij heeft haar zetel in het gebouwencomplex te 2300 Turnhout, Kwakkelstraat 22-24.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het woonerf.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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.

#### **GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.**



De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;
2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privaatieve kavel te wijzigen;
3. twee of meerdere privaatieve kavels samen te voegen;
4. sommige privaatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

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

6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

#### **MANDAAT.**

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN.**

1. De comparanten verklaren bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in het voordeel en ten laste van ieder der privatieve kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisaties en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en nevenliggende lokalen.
2. De comparanten verklaren dat ten titel van erfdienstbaarheid twee afvoerbuizen met een maximum diameter van tweehonderd millimeter zullen lopen door de garages P1 tot en met P21 op die wijze aangebracht dat zij geen hinder vormen voor het gebruik van deze garages, te weten voor het stallen van een voertuig.
3. De comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor de vergoedingen te ontvangen die de eigenaar van de aanliggende erven later verschuldigd mocht zijn om de op de scheiding opgerichte muren en afsluitingen geheel of gedeeltelijk gemeen te maken en dit zolang de comparanten eigenaar zijn van minstens één woning in het wooncomplex, hetzij een kavel in het wooncomplex.  
Dit voorbehoud dient om hen in de mogelijkheid te stellen uitsluitend in hun voordeel en alleen onder hun handtekening de vergoeding te ontvangen. De rechten die zij zich hierbij voorbehouden brengen, behoudens indien zij nog eigenaar zouden zijn van privatieve bestanddelen van het woonerf, niet mede dat zij de hierboven vermelde muren en afsluitingen moeten onderhouden, beveiligen, herstellen of wederopbouwen, of moet bijdragen in de kosten die uit deze verplichtingen voortvloeien. Die verplichtingen blijven geheel voor rekening en risico's van de mede-eigenaars waarbij het hierboven gevestigde voorbehoud voor hen generlei aansprakelijkheid jegens wie ook kan doen ontstaan.
4. De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de koper van de kavel en niet ten laste van de comparanten in deze.

#### **HOOFDSTUK I. BASISAKTE VAN HET WOONERF.**

##### **Afdeling 1. Beschrijving van het woonerf.**

###### **Artikel 1. Beschrijving:**

###### **STAD TURNHOUT - derde afdeling:**

Een perceel grond met een woonerf in oprichting, gelegen aan de Kwakkelstraat 22-24, thans ten kadaster bekend sectie S nummers 152/G/deel, 153/V/3 en 153/C/4, met een totale oppervlakte bij restant van 28 are 78 centiare (2.878m<sup>2</sup>).

##### **Afdeling 2. Beschrijving van de privatieve kavels.**

## **Artikel 2. Omschrijving begrip kavels.**

De hierna beschreven gedeelten van het woonerf zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

Deze beschrijving wordt gedaan op basis van voormelde plannen opgemaakt door voornoemde architect ■ ■ ■ ■ ■

De aanduidingen "links" en "rechts" dienen begrepen te worden staande in de Kwakkelstraat voor het complex.

## **Artikel 3. Opsomming privaatieve kavels.**

### **Indeling.**

Het complex, hiernagenoemd wordt gesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavels:

- tien woningen
- ondergrondse parking met tweeëndertig garageboxen en één autostaanplaats

### **Beschrijving van de privaatieve kavels.**

#### Kavel 1.

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "woning 2" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
- op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
- op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

#### Kavel 2:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "woning 3" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
- op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
- op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

#### Kavel 3:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "woning 4" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
  - op de eerste verdieping: slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
  - op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 4:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 5**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:
- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., leefruimte met open keuken en trap naar de eerste verdieping en terras
  - op de eerste verdieping: slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
  - op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 5:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 6**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:
- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
  - op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
  - op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 6:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 7**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:
- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
  - op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
  - op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 7:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 8**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
- op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
- op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 8:

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 9**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
- op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
- op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 9 :

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 10**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
- op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
- op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Kavel 10 :

De woning, volgens het bijgevoegd plan 1/7 "**woning 11**" genaamd, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, berging, w.c., keuken, leefruimte met trap naar de eerste verdieping en terras
  - op de eerste verdieping: wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en nachthal
  - op de zolderverdieping: de eigenlijke zolderruimte
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: zestig eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

**De garageboxen gelegen in de ondergrondse parking:**

Kavels P1 tot en met P33

Deze kavels omvatten de garageboxen gelegen in de ondergrondse parking, genummerd P1 tot en met P33, begrijpende ieder:

De garageboxen P2 tot en met P6 en P9 tot en met P33:

1. in privaatieve eigendom: de eigenlijke autostaanplaats met garagepoort;
2. in mede-eigendom: vijf eenheden in de gemene delen van het gebouw en de grond.

De autostaanplaats P1:

1. in privaatieve eigendom: de eigenlijke autostaanplaats;
2. in mede-eigendom: vijf eenheden in de gemene delen van het gebouw en de grond.

De autostaanplaats P1 mag nooit worden afgesloten door een garagepoort.

De garagebox P7:

1. in privaatieve eigendom: de eigenlijke autostaanplaats met garagepoort en niet afgesloten kelderruimte 1
2. in mede-eigendom: acht eenheden in de gemene delen van het gebouw en de grond.

De garagebox P8:

1. in privaatieve eigendom: de eigenlijke autostaanplaats met garagepoort en niet afgesloten kelderruimte 2
2. in mede-eigendom: acht eenheden in de gemene delen van het gebouw en de grond.

**Artikel 4. Onderdelen van privaatieve kavels**

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

Binnen de kavel:

- 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 raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke publieke ruimte, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de meterruimte in de kelderverdieping
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de bellen aan de inkomdeur van de woningen;
- de brievenbussen.

**Afdeling 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**

**Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.**

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. 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 privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

**Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw:**

- in de ondergrondse parking: traphal 1 en traphal 2 met trap, de kelder-meterruimte; Traphal 1 dient als in- en uitgang en traphal 2 als nooduitgang.
- op het gelijkvloers: de inrit naar de ondergrondse parking en de doorrit naar de woningen en de publieke ruimte
- de verharde voortuinen palend aan de publieke ruimte behoren tot de gemeenschappelijke delen en de privé-kavels staan in voor het onderhoud ervan

De gemene delen worden verdeeld in zevenhonderd zesentachtig eenheden, en zullen als onafscheidelijke bijhorigheden verbonden worden aan de privaatieve kavels waartoe zij behoren. De vervreemding van een privaatief gedeelte brengt noodzakelijkerwijze de vervreemding mede van de aandelen in de gemene delen die er bijkomstig bijhoren. Alle hypotheek of andere zakelijke rechten op een privaatief gedeelte, bezwaren tegelijkertijd de aandelen in de gemene delen daaraan verbonden.

**Artikel 7. Gemeenschappelijke zaken.**

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de kelder 3 met de meterkasten voor de nutsvoorzieningen
- de bekleding en versiering van de gevels
- de gemeenschappelijke traphallen met trappen naar de ondergrondse parking, de inrit naar de ondergrondse parking, de doorrit en de publieke ruimte
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de binnenverlichting in de ondergrondse parking, kelders en traphallen
- de buitenverlichting op de opritten
- de betonnen constructie van de terrassen, exclusief de bevloering of andere bedekking van het terras

In het algemeen alle delen van het woonerf bestemd tot het gebruik van alle kavels van het woonerf.

#### **VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.**

Elke privaatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt zevenhonderd vijfentachtig (785) eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris 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:

- Woning 2 : 60 eenheden.
- Woning 3 : 60 eenheden.



- Woning 4 :	65 eenheden.
- Woning 5 :	65 eenheden.
- Woning 6 :	65 eenheden.
- Woning 7 :	60 eenheden.
- Woning 8 :	60 eenheden.
- Woning 9 :	60 eenheden.
- Woning 10 :	60 eenheden.
- Woning 11 :	60 eenheden.
- Parking 1 :	4 eenheden.
- Parking 2 :	5 eenheden.
- Parking 3 :	5 eenheden.
- Parking 4 :	5 eenheden.
- Parking 5 :	5 eenheden.
- Parking 6 :	5 eenheden.
- Parking 7 :	8 eenheden.
- Parking 8 :	8 eenheden.
- Parking 9 :	5 eenheden.
- Parking 10 :	5 eenheden.
- Parking 11 :	5 eenheden.
- Parking 12 :	5 eenheden.
- Parking 13 :	5 eenheden.
- Parking 14 :	5 eenheden.
- Parking 15 :	5 eenheden.
- Parking 16 :	5 eenheden.
- Parking 17 :	5 eenheden.
- Parking 18 :	5 eenheden.
- Parking 19 :	5 eenheden.
- Parking 20 :	5 eenheden.
- Parking 21 :	5 eenheden.
- Parking 22 :	5 eenheden.
- Parking 23 :	5 eenheden.
- Parking 24 :	5 eenheden.
- Parking 25 :	5 eenheden.
- Parking 26 :	5 eenheden.
- Parking 27 :	5 eenheden.
- Parking 28 :	5 eenheden.
- Parking 29 :	5 eenheden.
- Parking 30 :	5 eenheden.
- Parking 31 :	5 eenheden.
- Parking 32 :	5 eenheden.
- Parking 33 :	5 eenheden.

**TOTAAL : 785 eenheden.**

**HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

**AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET  
BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.**

**Artikel 1. Algemene interpretatieregel.**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

### **Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.**

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het woonerf.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het woonerf in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

### **Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.**

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het woonerf zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2. Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het woonerf kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. Schotelantennes zijn in geen geval toegelaten aan de voorzijde van het woonerf. Ze zijn wel toegelaten aan de achterzijde.

Voorzetrolluiken zijn niet toegestaan aan de voorzijde van het gebouw, tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering, met eenparigheid van stemmen.

3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

5. Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privaatieve kavel.
6. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.
7. Conform de stedenbouwkundige vergunning mag de boom, staande op kavel 10 nooit worden verwijderd.
8. De zolderverdieping in kavels 1 tot en met 10 is verder af te werken door de kopers, naar eigen goeddunken.
9. Het terras achteraan de kavels dient in verharde materialen te worden aangelegd. Het terras vooraan dient te worden aangelegd met klinkers.
10. Het is verboden beplantingen aan te brengen op het terras vooraan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit is ten laste van de overtreder.
11. Het is verboden te graven of te boren in de terrassen.

#### **Artikel 4. Werken aan privaatieve kavels.**

1. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het woonerf, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

#### **Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.**

1. De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

2. De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.
3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

4. De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de bouwheer beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht.

5. Het is ten strengste verboden in de gemeenschappelijke ruimte (waaronder de ondergrondse parking):

- benzine, olie en gevaarlijke of ontvlambare producten te plaatsen;
- enig werk uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden.
- kinderen te laten spelen;
- fietsen of andere voertuigen te plaatsen;
- kinderwagens te plaatsen;
- boodschappenwagens te plaatsen;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen;

Alle ontsnappingen en verbranding van olie of benzine dienen vermeden te worden.

6. **Exclusief genot en lasten.**

De kavels 2 tot en met 10 hebben het exclusief genot van de achtertuin die aansluit op hun terras. Zij zullen exclusief dienen in te staan voor alle kosten van onderhoud in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen. Voor zover deze tuinen gelegen zijn boven de

kelderverdieping dan wel de betonstructuur/fundamenten van deze kelder is het niet toegestaan diepwortelige planten of bomen te plaatsen of spitwerken of boringen en dergelijke meer uit te voeren.

#### **Artikel 6. Bewoning - terminologie.**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **Artikel 7. Verhuring.**

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.
2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 3 tot en met 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.
3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.
4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het woonerf en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### **Artikel 8. Toezicht.**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

### **AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

#### **Artikel 9. Algemene interpretatieregel.**

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

#### **Artikel 10. Toepassing van deze regel.**

1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

#### **Artikel 11. Nutsvoorzieningen.**

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De aansluitingskosten van water, gas, elektriciteit en teledistributie zijn ten laste van de koper.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

#### **Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.**

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het woonerf, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### **Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.
2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.
3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

**Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.
2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

**AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN**

**Artikel 15. Quotiteiten.**

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

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

**Artikel 16. Verdeling verbruikskosten.**

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

**Artikel 17. Werk- en reservekapitaal.**

**1. Werkkapitaal**

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die



dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

## **2. Reservekapitaal**

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

### **Artikel 18. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

### **Artikel 19. Overdracht van een kavel.**

**§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht** van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of

van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

**§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht** van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars 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 kapitaalinbreng 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.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen 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.

**§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht** op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris 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.

**§ 4. De kosten voor de mededeling** van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

**§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een 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;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals onder meer de

uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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 echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire 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 ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

**Artikel 20. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.
2. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.
3. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het woonerf, ten belope van alle bedragen door de

mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

#### **Artikel 21. Brandverzekering.**

1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

2. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het woonerf, behoudens het geval van kwade trouw.

5. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan

verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **Artikel 22. Aansprakelijkheidsverzekering.**

1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het woonerf. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel van het woonerf.
3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.
4. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.
5. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### **Artikel 23. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.**

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.  
Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.
2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
3. Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar

evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

4. Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75%) van het woonerf (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.**

##### **Artikel 24. Omschrijving.**

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het woonerf.

##### **Artikel 25. Bevoegdheid.**

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- 1) de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,
- 2) het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- 3) de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- 4) de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- 5) de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het woonerf.

##### **Artikel 26. Delegatie van bevoegdheden.**

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

##### **Artikel 27. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand september, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het woonerf zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

**Artikel 28. Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

1. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2. Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.
4. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
5. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
6. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
7. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, 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 artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. 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.

**Artikel 29. Samenstelling algemene vergadering.**

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber 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 30. Quorum.**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin 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.

**Artikel 31. Bureau van de vergadering.**

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

### **Artikel 32. Stemrecht op de algemene vergadering.**

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
2. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.  
De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
3. 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.
4. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.
5. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
6. 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.
7. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.  
Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

### **Artikel 33. Meerderheidsvereisten.**

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

2. De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

- 1) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- 2) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- 3) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

- 4) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- 5) 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.

3. De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

- 1) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- 2) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- 3) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- 4) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- 5) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- 6) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- 7) 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.

4. De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

- 1) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- 2) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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 dieingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

**Artikel 34. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.**

- 1) 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.
- 2) Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing 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.
- 3) 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 notulen op.
- 4) 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 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.  
Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.
- 5) De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpeijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het woonerf, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het woonerf. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpeijk zijn.
- 6) Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
- 7) De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.  
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.
- 8) Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een

zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

- 9) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.
- 10) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

#### **Artikel 35. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### **AFDELING 5. DE SYNDICUS.**

##### **Artikel 36. Algemene opdracht.**

Het dagelijks beheer van het woonerf en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

##### **Artikel 37. Benoeming.**

- 1) De bouwheer kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de bouwheer zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
- 2) Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.
- 3) Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te

boven gaat.

- 4) De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
- 5) De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
- 6) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht 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 woonerf 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 naam, 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.

### **Artikel 38. Opdrachten van de syndicus.**

De syndicus heeft als opdracht:

- 1) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 2) de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- 3) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 4) waken over de rust en de orde in het woonerf, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- 5) 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;
- 6) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
  - 7) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. 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;
  - 8) namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
  - 9) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het woonerf of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
  - 10) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
  - 11) alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
  - 12) 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 woonerf 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;
- 13) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
  - 14) 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, en, met name, via een internetsite;
  - 15) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
  - 16) 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;
  - 17) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
  - 18) 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;
  - 19) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en 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 gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

- 20) 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. 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 het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- 21) 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 woonerf, 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;
- 22) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **Artikel 39. Bevoegdheid.**

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 40. Aansprakelijkheid.**

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 bepaalde doeleinden.

#### **Artikel 41. Vergoeding.**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

### **AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

#### **Artikel 42. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste

twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### **AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

##### **Artikel 43. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven. De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

#### **AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.**

##### **Artikel 44. Vaststelling reglement van orde.**

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

#### **Artikel 45. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.**

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

### **AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.**

#### **Artikel 46. Keuze van woonplaats.**

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

#### **Artikel 47. Kosten van deze akte.**

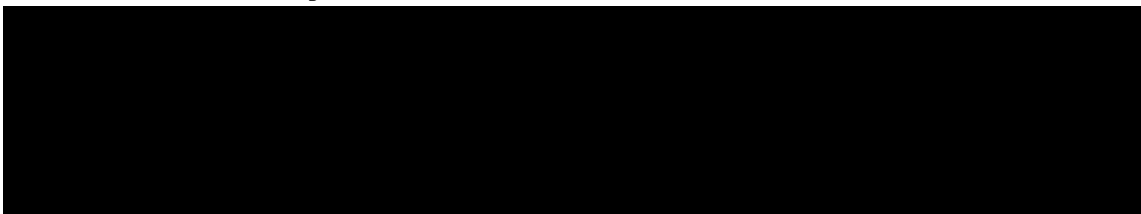
De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van honderd zestig euro (€ 160) per woning en vijftientig euro (€ 85) per parkeerplaats.

### **VOLMACHTEN.**

#### **1. Volmacht tot verkoop.**

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende private, hoger beschreven, stelt de comparant, hierna genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te

treden, hierna genoemd "lasthebber", te weten :



Wie hij gelast om voor en in zijn naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaerheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van 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 in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk 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 aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. Van de kopers 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 der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Ten 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.

## **2. Volmacht tot wijziging van de basisakte.**

De partijen en toekomstige kopers verklaren uitdrukkelijk

[REDACTED]

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, over te gaan tot wijziging van onderhavige basisakte en de hieraan aangehechte reglementen.

## **3. Volmacht inzake nutsvoorzieningen.**

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

[REDACTED]

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

### **Identiteit.**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte der partijen gelijkvormig zijn aan de akten van de Burgerlijke Stand.

### **Ontslag.**

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen om bij het overschrijven dezer enige ambtshalve inschrijving te nemen.

### **Slotbepalingen.**

1. De comparanten erkennen dat de minuuthoudende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij

hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten 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 comparanten bevestigen tevens dat de minuuthoudende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
4. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van comparanten toegelicht.

**Recht op geschrift.**

Het recht bedraagt vijftig euro.

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Oud-Turnhout, op datum als voormeld.

Na lezing van het vorenstaande hebben de verschijners, tegenwoordig als gesteld, samen met ons notarissen, getekend.

Volgen de handtekeningen.

F2010/135/5619/N

Geboekt vierentwintig bladen geen verzending te Turnhout kantoor der registratie de 18 OKT 2010 Boek 672 folio 22 vak 9. Ontvangen vijfentwintig euro. R: 25 Euro. De ontvanger get. De wn E.A. Inspecteur get. Lou Dams.

### STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag die ingediend is [REDACTED]

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 05/05/2008.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kwakkelstraat en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie S nr. 152 G, sectie S nr. 153 V3, sectie S nr. 153 C4.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend. Volgende bezwaarpunten werden hierbij aangekaart:

1. het verlies van lichtinval door de hoogte van de gebouwen;
2. hinderlijke inblik vanuit de dakkapellen in de omliggende achtertuinen;
3. geluids- en gebruiksoverlast door de geplande groenzone;
4. wateroverlast door afvloeiing van water als gevolg van de geplande verhardingen;
5. de beperkte afstand tot de perceelsgrens;
6. het gebrek aan groen langs de perceelsgrenzen achter de geplande woningen;
7. de mogelijkheid tot een recht van doorgang over het perceel;
8. (geur)hinder door het stallen van afvalcontainers.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de Brandweer, uitgebracht op 12/06/2008 (Ref.:Br.859.2/08.0272).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van Agentschap R-O Vlaanderen en R-O Antwerpen - onroerend erfgoed, Monumenten uitgebracht op 13/06/2008 (Ref.:A/0252 23117 AH/08/9038).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van dienst Wegen en Groenbeheer, uitgebracht op 17/06/2008 (Ref.:Wg 080290 SM SM).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de Projectvereniging Archeologische Dienst Antwerpse Kempen, ontvangen op 16/06/2008 (Ref.:adak).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van Telenet, uitgebracht op 29/05/2008 (Ref.:---).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van IVEKA-IGAO uitgebracht op 02/06/2008 (Ref.:KTUR/47732).





Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, uitgebracht op 03/07/2008 (Ref.: AWA\_DWG\_WT\_1558).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van Belgacom, uitgebracht op 16/07/2008 (Ref.:COP-PCO/6881188).

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 06/05/2009 (Ref.:8.00/13040/518.2). Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

#### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag betreft het bouwen van 11 woningen en een ondergrondse parking in een binnengebied van de Kwakkelstraat.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Turnhout (KB 30/09/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

*Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principeel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

#### **VERORDENINGEN**

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 01/10/2004.

#### **ANDERE ZONERINGSGEGEVENS**

Het goed ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Turnhout (Besluit Vlaamse Regering 04/06/2004, B.S. 02/08/2004). Het goed ligt volgens dit plan niet in een deelplan zodat de bestemming van het gewestplan behouden blijft.

#### **EXTERNE ADVIEZEN**

Er werd advies gevraagd aan het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed. Dit advies werd uitgebracht op 13/06/2008. Het advies luidt: "Geen bezwaar".

Op 09/05/2008 werd advies uitgebracht door ADAK.

Dit advies (ontvangen samen met het aanvraagdossier) is gunstig.

Op 03/07/2008 werd advies uitgebracht door Afdeling Operationeel Waterbeheer - Brussel. Dit advies (ontvangen samen met het aanvraagdossier) is gunstig onder voorbehoud.

Op 17/06/2008 werd een advies van de dienst Wegen- en groenbeheer van de stad Turnhout uitgebracht. Dit is voorwaardelijk gunstig.

Op 12/06/2008 werd advies van de brandweer uitgebracht.

#### HET OPENBAAR ONDERZOEK

##### Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

##### Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften handelen over volgende onderwerpen:

1. Plaatsing van afvalcontainers tegen de muur van de tuin, met geurhinder en overlast van insecten tot gevolg (bezwaarindieners grenst met zijn perceel aan de tuin van woning 4 en 5)
2. Vraag tot servitudeweg om een achteringang te hebben (bezwaarindieners paalt met perceel aan de tuin van woning 5)
3. Negatieve invloed op invallend zonlicht (t.h.v. de Kwakkelstraat, links van het project)
4. Inkijk vanuit de dakkapellen in de achtergevels van de woningen. Is het mogelijk een veluxraam te plaatsen?
5. De groenzone zal voor overlast zorgen, o.m. door fuigangers met nachtlawaai tot gevolg.
6. Wateroverlast door de gebetonneerde ondergrondse garage in de kelder en in de tuin. Het terrein is nu reeds zeer drassig. Gevraagd wordt om de afstand van 1,70m t.o.v. de tuin te vergroten en om op deze locatie bomen te voorzien.

##### Evaluatie bezwaren

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar neemt hierover volgend standpunt in:

1. Er wordt geen gezamenlijk afvalverzamelpunt voorzien. De tuinmuur van de bezwaarindieners grenst aan de achtertuin van woning 4 en woning 5. Hoe de bewoners hun tuin inrichten en waar zij hun persoonlijk huishoudelijk afval zullen stallen staat hen vrij en wordt niet geregeld in de stedenbouwkundige vergunning. Het bezwaar is dan ook niet van stedenbouwkundige aard en wordt verworpen.
2. De aanleg van een servitudeweg is een burgerrechtelijke aangelegenheid en wordt niet geregeld in de stedenbouwkundige vergunning. Zoals het plan nu voorligt grenzen de achtertuinen aan de tuinen van de woningen in de Veldstraat en de Korte Veldstraat en is er geen mogelijkheid om een servitudeweg naar het perceel van de bezwaarindieners te leggen. Vanuit de overheid is er ook geen vraag om een pad achter de tuinen van de nieuwe woningen te leggen, omdat dit in een dergelijk binnengebied tot onveilige situaties zou kunnen leiden. Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard en wordt verworpen.
3. De woningen hebben een hoogte van 9,5m. Dit is in de binnenstad een aanvaardbare hoogte. Meestal wordt de 45°-regel t.o.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd. Enkel woning nr. 2 en de inkom van de ondergrondse garage bevinden zich dicht bij de perceelsgrens van de woning Kwakkelstraat 26, doch dit over een beperkte breedte van dit perceel. Tevens staan de gevels van de 2 woningen (woning nr. 2 en woning Kwakkelstraat 26) 15m van elkaar. De hinder naar lichtinval is beperkt in de binnenstad. Het bezwaar wordt verworpen.
4. De dakkapellen bevinden zich op 4,5m ooghoogte en op 10m op meer van de aanpalende percelen wat betreft het rechtstreekse zicht. De zijgevels die dicht bij de perceelsgrenzen gelegen zijn, hebben geen ramen. Luidens artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek zijn geen rechtstreekse uitzichten op het erf van de buur toegeleten, tenzij er een afstand is van 1,90 m. Luidens artikel 679 van het Burgerlijk Wetboek zijn ook geen zijdelingse of schuine uitzichten op het erf van de buur toegeleten, tenzij er een afstand is van zes decimeter. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen. Enige inkijk is inherent aan het stedelijk wonen. De

afstanden die hier voorkomen vanaf de achtergevels tot de percelen van de aanpalenden zijn aanvaardbaar en leiden niet tot abnormale inrij. Het bezwaar wordt verworpen.

5. De groenzone heeft tot doel de woonkwaliteit van de omwonenden te verbeteren. Fuifgangers en hangjongeren kunnen zich in de volledige binnenstad begeven. Er is geen enkele aanwijzing waarom deze specifiek hier zouden samentroepen. Overlast behoort tot de politionele diensten en is niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt verworpen.

6. Er werd een gunstig advies uitgebracht door de VMM. Het hemelwater van de horizontale dakoppervlakte, en dus ook van de parking, zal opgevangen worden in hemelwaterputten en hergebruikt worden. Het water van het openbaar domein wordt in een infiltratievoorziening opgevangen. Tevens betreft het geen overstromingsgevoelig gebied. Dit zou dus moeten volstaan om geen wateroverlast te creëren. De afstand van 1,70 m tot de perceelsgrens komt slechts op 1 punt voor, namelijk t.o.v. de trappenpartij naar de parking. De parking zelf en de woning bevinden zich op grotere afstand van de achtertuinen. Deze zone waar de bezwaariñdiener bomen vraagt, bevindt zich niet in het openbaar domein maar is het private tuingedeelte bij de woning nr. 11. Het al dan niet plaatsen van bomen is dus een persoonlijke aangelegenheid. (Tevens dient hierbij ook rekening gehouden te worden met het veldwetboek.) Het bezwaar wordt verworpen.

#### RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

#### HISTORIEK

///

#### BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag is gelegen in het centrum van Turnhout, in een zijstraat van de Otterstraat, dichtbij de Grote Markt. De aanvraag betreft de invulling van een centraal binnengebied. Om het gebied te kunnen ontsluiten worden de woningen Kwakkelstraat 22 en 24 gesloopt. Om echter de gevel in de Kwakkelstraat af te werken, wordt op de rechterperceelsgrens een nieuwe woning gebouwd. Deze woning heeft een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers, 11 m op de verdieping en een dakbasis van 9 m. In de zijgevel bevinden zich enkele ramen, zodat een volwaardige hoekafwerking gerealiseerd wordt. De gevel van de linkerwoning was reeds zichtbaar in het straatbeeld en wordt als dusdanig behouden.

In het binnenrijden van het binnengebied, bevindt zich links de inrit tot de ondergrondse parking. Hierin zijn 36 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen 34, 35 en 36 worden echter niet toegestaan omdat deze zich onder het openbaar domein bevinden. (zie besluit van de gemeenteraad d.d. 26/01/2009). Deze parkeerplaatsen zullen een positieve invloed hebben op de parkeerdruk in de omgeving, omdat er ook plaatsen aan buurtbewoners kunnen verhuurd worden.

Vervolgens worden er 10 aaneengesloten woningen voorzien. Deze hebben een kroonlijsthoogte van 4,5 m en een dakhoogte van 5 m. De eerste verdieping bevindt zich deels in het dak. Om ruimte te winnen worden er nog dakkapellen voorzien. De belangrijkste materialen voor al de woningen is beige kleibaksteen, dakbedekking in zwarte kleidakpannen en grijs pvc of aluminium schrijnwerk.

De woningen worden zo ingeplant dat er nog minstens 10 m ruimte rest tot de achterste perceelsgrens. De ruimte voor de woningen is deels private ruimte en deels openbaar domein. Het private domein kan echter niet aangelegd worden boven de plek waar de parkeerplaatsen 34, 35 en 36 zich bevonden. Aan de rechterzijde moet het doorgetrokken worden tot tegen de bedding van de Maasloop en tot aan de achtergevel van het trapgebouw naar de ondergrondse parking.

Er wordt bij elke woning een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien en een gezamenlijke hemelwaterput van 15.000 liter. Het water wordt hergebruikt in toiletten en voor de buitenkraantjes. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 01/10/2004. Echter is het ook belangrijk dat er in een hemelwaterput geen dood volume ontstaat. Wanneer er geen circulatie van water ontstaat, gaan de hemelwaterputten aan hun doel voorbij omdat ze geen bijkomend water meer kunnen opvangen. Omdat dit ook hier het geval zou kunnen zijn met de hemelwaterput van 15.000 liter, wordt er door de Stad Turnhout gesteld dat de gemeenschappelijke put van 15.000 liter vervangen moet worden door een

hemelwaterput van 5.000 liter en voor het overige water een infiltratievoorziening moet aangelegd worden of indien dit niet nodig is een bufferbekken om het water vertraagd af te voeren.

#### BEORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het binnengebied in de Kwakkelstraat wordt ingevuld met 10 kwalitatieve woningen. Er wordt voldoende ruimte van de perceelsgrenzen van de aanpalenden gerespecteerd en er is nog plaats voor een publieke ruimte zodat een aangename woonomgeving kan gecreëerd worden, zowel voor de bewoners van de nieuwe woningen als voor de omwonenden.

Het gabarriet van de woning stemt overeen met het gabarriet van de woningen in de omgeving.

Het project integreert zich op aanvaardbare wijze in de omgeving en brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

#### **ADVIES**

Gunstig

#### **VOORWAARDEN**

- De voorwaarden uit het advies van de dienst Wegen- en groenbeheer d.d. 17/06/2008 dienen strikt nageleefd te worden.
- De opmerkingen in het advies d.d. 12/06/2008 van de gemeentelijke brandweer dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van de VMM d.d. 03/07/2008 dienen nageleefd te worden.
- De parkings 34, 35 en 36 en het bovengrondse gedeelte boven deze parkeerplaatsen vallen binnen het openbaar domein en mogen niet uitgevoerd/aangelegd worden.
- Het private verharde deel moet doorgetrokken worden tot tegen de bedding van de Maasloop en tot aan de achtergevel van het trapgebouw naar de ondergrondse parking.
- Minstens de zone op het plan aangeduid als tuinen dient te worden ingericht als onverharde groene tuinstrook.

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

De aanvraag betreft het bouwen van een woonproject met 11 woningen en ondergrondse parking.

Het ingediende dossier tot aanvraag van stedenbouwkundige vergunning is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Voor het voorwerp van de aanvraag werd geen Proces-verbaal opgesteld noch een meerwaarde opgelegd. Op het goed rust geen vonnis of arrest.

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 september 1977. Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. (artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het is derhalve de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan.

De energieprestatie- en binnenklimaatseisen in het kader van de Vlaamse energieprestatieregelgeving zijn volgens de aanvrager voor de aanvraag van toepassing. De aanvrager bevestigt tevens op de hoogte te zijn van de maatregelen die vereist zijn om aan de Vlaamse energieprestatieregelgeving te voldoen. Het energieprestatiedossier heeft het referentienummer 13040-G-2008-2560.

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. De ondergrondse constructie en de verharde oppervlakte hebben omvangrijke dimensies en geven aanleiding tot een verminderde infiltratie in de bodem. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

De dakoppervlakte van 1.434 m<sup>2</sup> betekent dat er een hemelwaterput van 70.000 l zou moeten worden voorzien. Op het plan worden er 11 putten van 5.000 l bij elke woning voorzien en een gemeenschappelijke hemelwaterput van 15.000 l. Bij al deze putten is er herbruik voorzien. Volgens het advies van dienst Wegen- en Groenbeheer is de hemelwaterput voor gemeenschappelijk gebruik te groot gedimensioneerd, deze zou beter een inhoud van 5.000 l krijgen, de overige 10.000 l moet worden voorzien als infiltratiebekken, of wanneer dit niet mogelijk is als bufferbekken. Dit zal als stedenbouwkundige voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

In het kader van de watertoets is advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer. Dit advies dd. 3 juli 2008 is voorwaardelijk gunstig.

Ook de dienst Wegen- en Groenbeheer geeft advies met betrekking tot de watertoets. Dit advies dd. 17 juni 2008 is voorwaardelijk gunstig.

"(...)

- De riolering moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening hemelwater
- De woning aan de Kwakkelstraat (nr. 1 op plan) moet eveneens worden voorzien van een regenwaterput
- De regenwaterput die voorzien wordt voor de gemeenschap is te groot gedimensioneerd in functie van het gebruik. Deze moet worden beperkt tot 5.000 liter. Het resterende benodigde volume moet worden voorzien als infiltratiebekken of wanneer wordt aangetoond dat infiltratie niet mogelijk is als bufferbekken
- De overloopconstructies van de regenwaterputten moeten worden aangesloten op het infiltratiebekken (...)"

De laatste 2 adviespunten uit dit advies worden als stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen.

Het advies dd. 16 juli 2008 van Belgacom is voorwaardelijk gunstig.

Het advies dd. 2 juni 2008 van IVEKA is gunstig.

Het advies dd. 12 juni 2008 van Brandweer Turnhout is voorwaardelijk gunstig.

Het advies dd. 13 juni 2008 van de Vlaamse Overheid, Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Antwerpen - Onroerend Erfgoed, Monumenten is gunstig.

Het advies dd. 29 mei 2008 van Telenet is gunstig.

Op 21 mei 2008 werd er advies gevraagd aan Pidpa. Op 3 maart 2009 had de stad nog steeds geen advies van Pidpa ontvangen de adviestermin van 30 dagen is ruimschoots overschreden. Er wordt aan het advies voorbijgegaan.

Het advies van de Archeologische Dienst Antwerpse Kempen werd door de stad ontvangen op 16 juni 2008 en is gunstig.

De aanvraag werd openbaar gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Het openbaar onderzoek liep van 15 mei 2008 tot 13 juni 2008. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend. Volgende bezwaarpunten werden hierbij aangekaart:

1. het verlies van lichtinval door de hoogte van de gebouwen;
2. hinderlijke inkijk vanuit de dakkapellen in de omliggende achtertuinen;
3. geluids- en gebruiksoverlast door de geplande groenzone;
4. wateroverlast door afvloeiing van water als gevolg van de geplande verhardingen;
5. de beperkte afstand tot de perceelsgrens;
6. het gebrek aan groen langs de perceelsgrenzen achter de geplande woningen;
7. de mogelijkheid tot een recht van doorgang over het perceel;
8. (geur)hinder door het stallen van afvalcontainers.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. De bouwhoogte van de verschillende woningen blijft beperkt tot 9,5m (gelijkvloers, verdieping en schuindak), wat een gangbare hoogte is bij woningen in de binnenstad en meer bepaald in de nabije omgeving. De impact van deze bouwhoogte op de lichtinval van de omliggende percelen is beperkt. De afstand tot de aanliggende achtertuinen bedraagt meestal minstens 10m of meer. Enkel bij de dichtst aanpalende woningen, gelegen langs de Kwakkelstraat vlakbij woning nr. 2, wordt tot tegen de perceelsgrens gebouwd. Het gaat hier om de inrit en toegang tot de ondergrondse parking met een maximale hoogte van 3m. Woning nr.2, die 9,5m hoog reikt, wordt verder van die perceelsgrenzen gebouwd, waardoor de afstand tot de dichtst aanliggende achtergevels vanaf dat punt minstens 15m bedraagt. Ongeacht deze kortere afstand zal de vermindering van lichtinval beperkt en aanvaardbaar blijven gezien de ligging in de dichtbebouwde binnenstad. Het gabariet, de oriëntatie en de formatie van de nieuwe woningen laten immers voldoende lichtinval voor de omgeving toe. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

2. De desbetreffende dakkapellen vinden we bij de woningen terug op de eerste etage (met als ooghoogte op die verdieping ongeveer 4,5m van de begane grond). Gezien de kleinste afstand tot de aanliggende achtertuinen van 10m kan er geen sprake zijn van hinderlijke inkijk in de aanpalende percelen. Bovendien zijn in de zijgevels van de kopgebouwen in het binnengebied, die korter tegen de perceelsgrenzen gelegen zijn, geen ramen voorzien waardoor een rechtstreekse hinderlijk inkijk in de dichtst aanpalende percelen onmogelijk is. Het bezwaarpunt wordt bijgevolg niet bijgetreden.

3. De geplande (deels groene) publieke ruimte is geen onderdeel van deze aanvraag. Dit gedeelte wordt behandeld in het wegenisdossier (ref. 340/08) waarbij de aanleg van het openbaar domein uit de doeken gedaan wordt. Eigen aan publieke ruimte is het feit dat het het nodige gebruik genereert, buffering m.b.t. privacy en de beperking van overlast zullen in het wegenisdossier dan ook bekeken worden. Geluidshinder is ook geen stedenbouwkundig aspect. Het bezwaarpunt wordt bijgevolg (in deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning) niet bijgetreden.

4. Er wordt in het bezwaarschrift gesteld dat de toenemende verhardingen en constructies wateroverlast tot gevolg zullen hebben. Dit zal niet het geval zijn. De aanvraag ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en het hemelwater dat op de verhardingen terecht zal komen wordt opgevangen in verschillende hemelwaterputten, een infiltratievoorziening en/of bufferbekken en het water dat op het (toekomstige) openbare domein valt zal in een infiltratievoorziening terecht komen of in een bufferbekken. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke

verordening inzake hemelwaterputten en doorstaat daarmee de watertoets. Verder wordt er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

5. De afstand tot de perceelsgrens langs de Beekstraat bedraagt slechts op één plaats 1,70m. Achter deze grens ligt bovendien nog de oude bedding van de Maasloop, waardoor de afstand tot het daar aanpalende bewoonde perceel langs de Beekstraat meer dan 3m vanaf het bouwwerk bedraagt. Bovendien betreft het bouwwerk de trappenhal tot de ondergrondse parking waarvan de hoogte 3m bedraagt. Gezien de afstand tot de perceelsgrens en de beperkte hoogte van het bouwwerk zal de hinder in de aanpalende tuin minimaal zijn. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

6. De zones achter en langs de nieuwbouwwoningen zijn private tuinen die bij de woningen horen. Er zal hierbij worden opgelegd dat deze zones effectief als tuin aangelegd dienen te worden. Er zal anderzijds niet worden opgelegd waar wat aangepland moet worden. Dit is immers een persoonlijke keuze van de toekomstige eigenaar om zijn nieuwe woning en alle aanhorigheden naar wens in te richten. Wel wordt opgelegd dat de private verharding voor de nieuwe woningen doorgetrokken moet worden tot tegen de perceelsgrens met de Maasloop. Zo wordt op die plek een verzorgd uitzicht gegarandeerd. Het bezwaarpunt wordt deels bijgetreden.

7. De mogelijkheid tot het bekomen van een recht van doorgang is een aangelegenheid tussen 2 burgerlijke partijen. De bezwaarindiener dient een overeenkomst te sluiten met de (toekomstige) eigenaar(s) van de desbetreffende percelen waarop de erfdienstbaarheid betrekking heeft, en kan deze op laten nemen in een (notariële) akte. Het voorzien van een dergelijke servitude is niet voorzien op de huidige plannen. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

8. Het project omvat 11 zelfstandige ééngezinswoningen, er zal met andere woorden geen sprake zijn van een collectieve bergplaats voor afval (zoals bij bijvoorbeeld appartementsgebouwen). De zone achter de woningen zijn, zoals reeds aangehaald, achtertuinen. Hoe de toekomstige eigenaars deze zullen inrichten is momenteel dus nog niet bekend. De informatie, die de bezwaarindiener aanhaalt (afvalcontainers tegen de tuinmuur), valt niet af te leiden uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het is bijgevolg voorbarig om van een probleem te spreken. Geurhinder is ook geen bezwaar van stedenbouwkundige aard. Het bezwaarpunt wordt niet bijgetreden.

De aanvraag betreft het bouwen van een woonproject met 11 woningen en ondergrondse parking in een gesloten binnengebied. Langs de Kwakkelstraat worden 2 woningen gesloopt en 1 nieuwe ééngezinswoning wordt opgericht en een doorgang naar het achterliggende binnengebied wordt er gecreëerd. De woningen passen qua vormgeving en gabarit goed in de bestaande omgeving. In dat binnengebied worden 10 aaneengesloten woningen voorzien met ondergrondse parking. Met betrekking tot de aanleg van de ondergrondse parking wordt een belangrijke voorwaarde opgelegd. De rooilijn, voor een deel van de Kwakkelstraat ter hoogte van de eigendom P & D Bouwonderneming, werd door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2009. Alles binnen de grenzen ervan behoort tot het openbare domein. Het gedeelte van de ondergrondse parking dat de rooilijn overschrijdt, mag dan ook niet uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om de uitstekende hoek van de ondergrondse parking, meer bepaald de parkeerplaatsen P34, P35 en P36, die de rooilijn doorkruist. Het bovengrondse gedeelte op die plek, dat op de plannen staat aangeduid als privaat verhard gedeelte, kan eveneens niet worden uitgevoerd. Ook dit deel behoort tot het openbare domein. Deze zone is bovendien reeds opgenomen in de wegeniswerken (ref. 340/08). Er blijven ook met het wegvallen van deze parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen over in de ondergrondse parking.

Het advies van de dienst Wegen- en Groenbeheer wordt gevolgd. De hemelwaterput die voorzien wordt voor de gemeenschap is te groot gedimensioneerd in functie van het gebruik. Deze moet worden beperkt tot 5.000 liter. Het resterende benodigde volume moet worden voorzien als infiltratiebekken of wanneer wordt aangetoond dat infiltratie niet mogelijk is als bufferbekken. De overloopconstructies van de regenwaterputten moeten eveneens worden aangesloten op het infiltratiebekken / bufferbekken.

Het private verharde deel voor de woningen nrs. 5-11 dient te worden doorgetrokken tot de perceelsgrens met de bedding van de Maasloop tot en evenwijdig met de achtergevel van het toegangsgebouw tot de ondergrondse parking, om zo een fatsoenlijke afwerking te garanderen. Bovendien moet een duidelijke grens getrokken worden tussen het openbare domein en de private verharde terraszone voor de woningen. Vanaf

de scheiding tussen woning 3 en 4 moet een bakstenen muurtje (gevelsteen, klein formaat) van 40cm hoog evenwijdig met de voorgevels vlak naast de vastgelegde rooilijn op privaat domeinopgericht worden tot de perceelsgrens met de bedding van de Maasloop. Enkel de toegangswegen van maximaal 3m breed tot steeds 2 voordeuren en een pad van maximaal 1,5m breed tot het toegangsgebouw tot de ondergrondse parking mogen dit muurtje doorbreken.

Achter de woningen ligt een zone voor private achtertuinen. Deze zone dient effectief ingericht, gebruikt en beheerd te worden als tuin bij de verschillende woningen. Er wordt daarbij de voorkeur gegeven aan inheemse planten, heesters en bomen.

Tenslotte wordt met betrekking tot het ganse nieuwbouwproject als voorwaarde gesteld dat met de verkoop of verhuur van de woningen enkel mag worden gestart nadat er voldoende borgen gestort zijn die de realisatie van de riolerings- en wegeniswerken (ref. 340/08) garanderen.

Indien rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg niet in het gedrang, er wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
IN ZITTING VAN 25/05/2009 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 per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven:

- De voorwaarden uit het advies van de dienst Wegen- en groenbeheer d.d. 17/06/2008 dienen strikt nageleefd te worden.
- De opmerkingen in het advies d.d. 12/06/2008 van de gemeentelijke brandweer dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van de VMM d.d. 03/07/2008 dienen nageleefd te worden.
- De parkings 34, 35 en 36 en het bovengrondse gedeelte boven deze parkeerplaatsen vallen binnen het openbaar domein en mogen niet uitgevoerd/aangelegd worden.
- Het private verharde deel moet doorgetrokken worden tot tegen de bedding van de Maasloop en tot aan de achtergevel van het trapgebouw naar de ondergrondse parking.
- Minstens de zone op het plan aangeduid als tuinen dient te worden ingericht als onverharde groene tuinstrook

3° de volgende voorwaarden na te leven:

\* Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden uit het advies van Belgacom.

\* Vooraleer met de werken wordt gestart moet de aanvrager contact opnemen met Pidpa zodat er geweten is welke bemerkingen Pidpa heeft over de uit te voeren werken.

\* Het gedeelte van de ondergrondse parking dat de rooilijn, door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2009 voor een deel van de Kwakkelstraat ter hoogte van de eigendom [redacted] overschrijdt, mag niet uitgevoerd worden. Ook het bovengrondse gedeelte op die plek, dat op de plannen staat aangeduid als privaat verhard gedeelte, kan eveneens niet worden uitgevoerd. Deze zone is bovendien reeds opgenomen in de riolerings- en wegeniswerken (ref. 340/08).

\* De regenwaterput die voorzien wordt voor de gemeenschap moet worden beperkt tot 5.000 liter. Het resterende benodigde volume moet worden voorzien als infiltratiebekken of wanneer wordt aangetoond dat infiltratie niet mogelijk is als bufferbekken. De overloopconstructies van de regenwaterputten moeten eveneens worden aangesloten op het infiltratiebekken / bufferbekken.

\* Het private verharde deel voor de woningen nrs. 5-11 dient te worden doorgetrokken tot de perceelsgrens met de bedding van de Maasloop tot en evenwijdig met de achtergevel van het toegangsgebouw tot de ondergrondse parking.





\* Vanaf de scheiding tussen woning 3 en 4 moet een bakstenen muurtje (gevelsteen, klein formaat) van 40cm hoog evenwijdig met de voorgevels opgericht worden tot de perceelsgrens met de bedding van de Maasloop. Enkel toegangswegen van maximaal 3m breed tot steeds 2 voordeuren en een pad van maximaal 1,5m breed tot het toegangsgebouw tot de ondergrondse parking mogen dit muurtje doorbreken.

\* Deze achterliggende tuinzone dient effectief ingericht, gebruikt en beheerd te worden als tuin bij de verschillende woningen.

\* Met de uitvoering van de werken (slopen en bouwen) en de vervreemding van de te bouwen woningen mag enkel worden gestart nadat er voldoende borgen gestort zijn die de realisatie van de riolerings- en wegeniswerken (ref. 340/08) garanderen.

\* Minstens drie werkdagen voor de aanvang der bouwwerken moeten de bouwlijn en dorpelpas aangevraagd worden bij de dienst Ruimtelijke Ordening.

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

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

Vanwege het college:



Stadssecretaris



Burgemeester



#### **Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996**

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

#### **Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Art. 198. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, vermeld in dit decreet, neemt de bevoegdheid en de taken over van de gemachtigde ambtenaar, vermeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de behandeling van aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met toepassing van artikel 193, § 2, eerste lid.

#### **Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)**

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

#### Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.


#### 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 het ministerie voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. 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.



Geboekt *2w*..... blad *gem*... verzending  
te Turnhout registratie de *18 OKT. 2010*.....  
boek *6133* folio *15*... vak *12*.....  
ontvangen vijftwintig euro.  
R: 25 Euro De Ontvanger,

De wr. E.a. Inspecteur  
Lou DA...



RUIJTELIIKEORDENING  
Stadskantoor  
Campus Blairon 200  
2300 TURNHOUT  
014 44 33 75

Archeologische Dienst Antwerpse Kempen  
Stadhuis Turnhout  
Grote Markt 1  
2300 Turnhout

Ontvangen op

09-05-2008



uw kenmerk  
telefoonnummer  
toestel 282

ons kenmerk  
RO. 1543 / HM / JB  
faxnummer  
014 44 33 31

contactpersoon  
[redacted]  
e-mail  
[redacted]

datum  
5 mei 2008

Kwakkelstraat (140/08)

Geachte mevrouw  
Geachte heer

16 JUN 2008  
TURNHOUT

In bijlage zenden wij u een aanvraag op naam van [redacted], om toelating te bekomen tot het uitvoeren van de volgende werken: het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking op het perceel, gelegen te TURNHOUT, langsheen Kwakkelstraat kadastraal bekend als (afd. 3) sectie S nr. 152 G, sectie S nr. 153 V3, sectie S nr. 153 C4 met vriendelijk verzoek uw advies over desbetreffend dossier door te sturen.

Mogen we binnen de 30 dagen een antwoord verwachten, gelet op de beslissingstermijn waartoe we gehouden zijn? Indien we binnen deze periode geen antwoord ontvangen hebben, gaan we ervan uit dat u geen bezwaren hebt tegen de aanvraag.

Hoogachtend

Stadssecretaris

Burgemeester

bijlage(n): plannen

Geboekt *ack*..... blad *gen*..... verzending  
te Turnhout registratie de *18 OKT. 2010*  
boek *6433*..... folio *75*..... vak *19*  
ontvangen vijftwintig euro.  
R: 25 Euro De Ontvanger, /

De wn. E.a. Inspecteur  
Lou DAMS

STAD Turnhout



Aan Ruimtelijke Ordening

uw kenmerk	ons kenmerk WG 08 290 SM SM	Contactpersoon [REDACTED]	Datum 17 juni 2008
telefoonnummer 014-44 33 93	faxnummer 014- 44 33 31	e-mail [REDACTED]	

Betref: 140/08

Collega,

Betreffende aanvraag van [REDACTED]

Ons advies is voorwaardelijk gunstig:

- De riolering moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening hemelwater.
- De woning aan de Kwakkelstraat (nr 1 op plan) moet eveneens worden voorzien van een regenwaterput.
- De regenwaterput die voorzien wordt voor de gemeenschap is te groot gedimensioneerd in functie van het gebruik. Deze moet worden beperkt tot 5.000 liter. Het resterende benodigde volume moet worden voorzien als infiltratiebekken of wanneer wordt aangetoond dat infiltratie niet mogelijk is als bufferbekken.
- De overloopconstructies van de regenwaterputten moeten worden aangesloten op het infiltratiebekken.

Met vriendelijke groeten



[REDACTED]  
Ingenieur wegen- en groenbeheer



STAD Turnhout



AH108/9038

11/2008  
RUIMTELIJKEORDENING  
Stadskantoor  
Campus Blairon 200  
2300 TURNHOUT  
014 44 33 75

Aan de Vlaamse Overheid  
Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend  
Erfgoed  
Agentschap R-O Vlaanderen  
Gebouw Anne Bijns  
Lange Kievitstraat 111-113 bus 53  
2018 Antwerpen

Onroerend Erfgoed
Antwerpen
IN: 09 MEI 2008
INSP./AMBT.: A. Doyen

5/8 23/17

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
telefoonnummer	RO. 1545 / HM / JB	[redacted]	5 mei 2008
toestel 282	faxnummer	e-mail	
	014 44 33 31	[redacted]	

60115024

STAD

18 JUN 2008

TURNHOUT

Kwakkelstraat (140/08)

Geachte mevrouw  
Geachte heer

Het pand Kwakkelstraat ZN, kadastraal bekend als (afd. 3) sectie S nr. 152 G, sectie S nr. 153 V3, sectie S nr. 153 C4 wordt vernoemd op bladzijde 306 van de Inventaris van het cultuurbezit in België - Architectuur - deel 16n1 - Kanton Turnhout.

Wij verzoeken u uw advies uit te brengen over de aanvraag tot het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking.

Mogen we binnen de 30 dagen een antwoord verwachten, gelet op de beslissingstermijn waartoe we gehouden zijn? Indien we binnen deze periode geen antwoord ontvangen hebben, gaan we ervan uit dat u geen bezwaren hebt tegen de aanvraag.

Hoogachtend

[Handwritten signature]  
[redacted]  
Stadssecretaris

[Handwritten signature]  
[redacted]  
Burgemeester

bijlage(n): plannen

Agentschap R-O Vlaanderen  
R-O Antwerpen - Onroerend Erfgoed  
Monumenten 13 JUN 2008  
Geen bezwaar  
Marc De Borgher - celhoofd

STAD Turnhout



CUSTOMER OPERATIONS

Dossierbeheerder : [REDACTED]  
o-ref.: COP-PCO/681188  
u-ref.: RO.1551/HM/JB

STAD TURNHOUT

[REDACTED]  
Campus Blairon 200  
2300 Turnhout

STAD  
23 JUL 2008  
TURNHOUT  
20/A 6410

Berchem, 16/07/2008

*MD Dossierbeheerder  
16/07/08*

Onderwerp: aanleg telecommunicatie-infrastructuur in de verkaveling, Kwakkelstraat, sec. S, nrs. 152 G, 153 V3 en 153 C4 (afd. 3) te Turnhout.

Geachte,

Indien, in voornoemde verkaveling, onze kabel in een gratis gemeenschappelijke sleuf kan worden gelegd, rekent Belgacom geen kosten aan.

De sleuf dient als volgt te worden uitgegraven:

- het moet mogelijk zijn de kabel een dekking te geven van 0,6 m;
- de sleuf moet vlak en rechtlijnig zijn.

Het graafwerk, aanvullen van de sleuf en de herbestratingswerken dienen dus te worden uitgevoerd door de aannemer van de wegenis op kosten van de verkavelaar.

Gelieve mij schriftelijk mede te delen of Belgacom over een deelname in een gratis gemeenschappelijke sleuf kan beschikken.

Indien u over de uitvoering van de werken praktische vragen heeft kan u hiervoor terecht bij mr. [REDACTED] met de vermelding van het JMS-nummer .

Met beleefde groeten,

[REDACTED]  
Supervisor

COP-PCO  
Roderveldlaan 2  
B-2600 ANTWERPEN

Tel: +32 3 200 23 31  
Fax: +32 3 230 89 68



VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

[Redacted]  
Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer  
Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 Brussel  
Tel. (02)553 21 11 - Fax. (02)553 21 05

College van burgemeester en schepenen  
Campus Blairon 200  
2300 Turnhout

STAD

07 JULI 2006

TURNHOUT

*Ro/SYPC*

- 3 JULI 2006

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
RO.1650/HM/JB	AWA_DGW_WT_1558	[Redacted]	[Redacted]

**Advies aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en een ondergrondse parking gelegen Kwakkelstraat te Turnhout**

Geachte

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De percelen Turnhout, 3<sup>de</sup> afdeling, sectie S, nrs. 153v3 en 153c4 zijn volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag betreft bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en een ondergrondse parking met 36 staanplaatsen. De totale te verharde dakoppervlakte bedraagt 1.434 m<sup>2</sup>. Iedere woning zal worden voorzien van een hemelwaterput van 5.000 liter waarvan het hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling en buitenkraan. Daarnaast is er nog een hemelwaterput van 15.000 liter die bestemd is voor het kuisen van de gemeenschappelijke ruimtes.

Voor wat betreft de aspecten infiltratie en afstromingshoeveelheid kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen aangezien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en na de werken gecontroleerd worden door de gemeente.

Voor wat betreft het aspect grondwaterstroming kan de aanleg van kelderverdieping een bronbemaling met zich meebrengen. Indien men van plan is te bemalen dient minstens een Vlaamse milieumelding van de activiteit te gebeuren (klasse 3).

*J*







Algemeen nummer: 078 35 35 34

c/o Iveka - Igao, Koningin Elisabethiel 38, 2300 Turnhout

College van burgemeester  
en schepenen van en te  
2300 TURNHOUT

STAD  
05 JUNI 2008  
KOLA 14786  
TURNHOUT

140108

in bericht van	uw kenmerk	contactpersoon	telefoon
2008-05-05	RO.1546/HM/JB	[REDACTED]	078/35.35.34
natuur	0ny kenmerk	mailadres	fax
2008-08-02	K/TUR/47732	[REDACTED]	014 40 22 60

**Bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking: Kwakkelstraat te Turnhout, afdeling 3, sectie S, nr. 153 v3 en c4**

Geachte leden van het college

In bijlage vindt u een afschrift van de brief die wij in verband met bovenvermeld project naar de bouwheer sturen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht. Mocht u verder nog vragen hebben, aarzelt u dan niet ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]  
Teamleider Ontwerp Netten

www.iveka.be  
Iveka, opdrachtgevendende vereniging - Maatsch. zefel, Koningin Elisabethiel 38, 2300 Turnhout  
BTW BE 0222.030.426 - RPR Turnhout  
www.igao.be  
IGAO, opdrachtgevendende vereniging - Maatsch. zefel, stadhuil Antwerpen  
BTW BE 0204.888.734 - RPR Antwerpen

1002477



140/08  
RS/USAT  
STAD  
30 MEI 2008  
TURNHOUT

47

telenet

19

Stad Turnhout  
Ruimtelijke Ordening  
T.a.v. [REDACTED]  
Stadskantoor  
Campus Blairon 200  
2300 Turnhout

Uw bericht van 13/05/2008	uw kenmerk RO. 1552/HM/IB	ons kenmerk	datum 29/05/2008
Contactpersoon [REDACTED]	e-mail [REDACTED]	telefoon 015 33 20 90	fax 015 33 44 55

Advies: betreft – aanvraag op naam van [REDACTED] om toelating te bekomen tot het uitvoeren van de volgende werken: het bouwen van een wooneenheid van 11 woningen en ondergrondse parking op het perceel, gelegen te TURNHOUT, langsheen Kwakkelstraat, kadastraal bekend als (afd. 3) sectie S nr. 152 G, sectie S nr. 153 V3, sectie S nr. 153 C4, met vriendelijk verzoek uw advies over desbetreffend dossier door te sturen.

Geachte

Op uw vraag hebben wij onderzocht welke uitbreidingen en/of aanpassingen er dienen te gebeuren om deze percelen te kunnen aansluiten op het ICS-net van Telenet NV.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur reeds aanwezig is om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren. Er worden van onzentwege geen verdere verplichtingen opgelegd.

De kosten voor de aftakking naar en de aansluiting van de gebouwen worden aangerekend aan de bouwheer. Dit wordt verrekend bij de aansluiting van de gebouwen.

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]  
Coach Netaanleg Coax Build  
Telenet NV

2

Besluit:

De aanvraag wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, meer bepaald onder de voorwaarde dat er in verband met een bronbemaling dient rekening te worden gehouden met de volgende elementen:

- o voldoen aan de Vlaamse reglementering (melding of vergunningsplicht);
- o voorzien van maatregelen om schade aan omliggende gebouwen en infrastructuur te voorkomen.

Hoogachtend



██████████  
Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer

Bijlage: Dossier




BRANDWEER

Parklaan 12  
2300 TURNHOUT  
014 47 09 20  
www.turnhout.be

Dienst Ruimtelijke Ordening  
Campus Blairon 200  
2300 TURNHOUT

Geboekt *11/10*.... blad *geen*.... verzending  
te Turnhout registratie de *1.8. OKT. 2010*....  
boek *61.233*.. folio *7.5*.... vak *10*....  
ontvangen vijftientwintig euro.  
R: 25 Euro De Ontvanger,

  
De wn. E.a. Inspecteur  
Lou DAMS

STAD  
17 JUNI 2008  
TURNHOUT

K01R15184

uw kenmerk  
RO.1544/HM/JB  
telefoonnummer  
014 47 09 20

ons kenmerk  
Br.859.2/08.0272  
faxnummer  
014 47 09 21


contactpersoon  
[redacted]  
e-mail  
[redacted]

datum  
12 juni 2008

Advies brandweer: Kwakkelstraat

Geachte mevrouw  
Geachte heer

In bijlage vindt u het brandpreventieverslag met betrekking tot het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking op het in hoofding genoemde adres.

  
[redacted]  
dienstchef brandweer

bijlage(n): preventieverslag

STAD Turnhout



Brandweerdienst Turnhout  
Parklaan 12  
2300 Turnhout  
014 47 09 20 - telefoon  
014 47 09 21 - fax  
brandweer@turnhout.be

12/06/2008

## PREVENTIEVERSLAG

### Object

Referentiedossier: 1704  
Adres: Kwakkelstraat, 2300 Turnhout

Uitbater(ster) / eigenaar : [REDACTED]  
Adres: [REDACTED]

### Betreft

Advies inzake het bouwen van een wooneenheid met 11 woningen en ondergrondse parking.

### Documenten

Dit advies werd opgesteld in functie van de gegevens waarneembaar op het ingediende plannendossier met volgende kenmerken:

Architect / aannemer: [REDACTED]  
Plannen: 01 t/m 07 / 7  
Revisie: 16-03-08

### Toegepaste wetgeving

Onverminderd alle wettelijke bepalingen ter zake, welke integraal dienen te worden nageleefd, heeft de brandweer voor de opmaak van dit verslag zich gebaseerd op volgende wetgeving:

- Basisnorm brandveiligheid: het koninklijk besluit van 19 december 1997 tot wijziging van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, én haar wijzigingen (o.a. koninklijk besluit van 4 april 2003)
  - Bijlage 1: Terminologie
  - Bijlage 2: Lage gebouwen
  - Bijlage 5: Reactie bij brand van de materialen

Dit advies beperkt zich tot de ondergrondse garage. Eengezinswoningen vallen buiten het toepassingsgebied van bovenvermelde wetgeving.



## Algemene maatregelen inzake brandpreventie conform de geldende wetgeving

*Basisnorm brandveiligheid: het koninklijk besluit van 19 december 1997 tot wijziging van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, én haar wijzigingen (o.a. koninklijk besluit van 4 april 2003)*

- *Bijlage 1: Terminologie*
- *Bijlage 2: Lage gebouwen*

De brandweer wenst uw speciale aandacht te vestigen op onderstaande bemerkingen:

### 1. Inplanting en toegangswegen

Art. 1.1

De toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer.

#### **Opmerking:**

- ***De wooneenheid en ondergrondse garage zijn toegankelijk via de Kwakkelstraat.***

### 2. Compartimentering en evacuatie

Art. 2.1

Het gebouw is verdeeld in compartimenten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de parkeergebouwen.

#### **Opmerking:**

- ***De parking heeft een oppervlakte < 2500m<sup>2</sup> en bestaat uit één compartiment.***

### 3. Voorschriften voor sommige bouwelementen

Art. 3.1

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor vloeistoffen of voor elektriciteit en de uitzetvoegen mogen de vereiste weerstand tegen brand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

#### **Opmerking:**

- ***De brandweerstand van de doorvoeringen van bouwelementen moet voldoen aan de voorschriften conform de omzendbrief FOD Binnenlandse Zaken d.d. 15/04/2004.***

Art. 3.2

De structurele elementen hebben:

- de structurele elementen in de kelderverdiepingen, met inbegrip van de vloer van het niveau E<sub>i</sub> hebben R<sub>f</sub> 1 h.

#### **Opmerking:**

- ***Een schriftelijke verklaring van de architect mbt de correcte uitvoering moet op vraag van de brandweer voorgelegd kunnen worden.***

### 4. Voorschriften inzake constructie van compartimenten en evacuatie ruimten

Art. 4.2

De binnenwanden van de trappenhuizen hebben minstens de vereiste R<sub>f</sub> van de structurele elementen.

Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over tenminste 1m zijdelings afgezet zijn met een element dat een vlamdichtheid heeft van 1/2h.

De trappenhuizen moeten toegang geven tot een evacuatie niveau.

De trappen hebben de volgende kenmerken:

- evenals de overlopen hebben zij een stabiliteit bij brand van 1/2h of dezelfde opvatting van constructie als een betonplaat met R<sub>f</sub> 1/2h;
- zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuning. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;

- de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 0,20m;
- de optrede van de treden mag niet meer dan 0,18m bedragen;
- hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
- 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 24cm aantrede hebben op de looplijn.

Deze nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m. De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

**Opmerking:**

- **Een schriftelijke verklaring van de architect mbt de correcte uitvoering moet op vraag van de brandweer voorgelegd kunnen worden.**
- **Zie ook opmerking bij artikel 5.2**

**Art. 4.5**

Voor alle bouwlagen wordt het volgnummer duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften.

De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

**Opmerking:**

- **Zie bijkomend advies**

**5. Constructievoorschriften voor sommige lokalen en technische ruimten**

**Art. 5.2 Parkeergebouwen**

De wanden tussen de parkeergebouwen en de rest van het gebouw hebben tenminste de vereiste Rf van de structurele elementen.

In het parkeercompartiment mogen evenwel sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals: lokalen voor elektrische transformatie, archieflokalen, technische ruimten ...

De wanden van deze lokalen vertonen Rf 1h en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur Rf 1/2h.

Op elke bouwlaag is de evacuatie als volgt geregeld:

- ten minste twee trappenhuizen of buitentrappen voldoen aan de voorschriften vervat in 4.2 of 4.3 en zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk; de af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80m;
- op de beschouwde bouwlaag mag de vereiste toegang tot één van de twee trappenhuizen vervangen worden door een rechtstreekse uitgang naar buiten;
- op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt, mag de hellende rijweg één der trappenhuizen of buitentrappen vervangen indien de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10% bedraagt;
- de beperking van 10% geldt niet voor compartimenten kleiner dan 500m<sup>2</sup>, indien evacuatie via de helling mogelijk blijft.
- buiten de signalisatie bepaald in 4.5 worden de evacuatiewegen, op elke bouwlaag, ook nog aangeduid op de vloer of juist erboven.

In de gesloten parkeergebouwen met een totale oppervlakte groter dan 2500m<sup>2</sup>, moeten de maatregelen genomen worden die noodzakelijk zijn om de verspreiding van rook te voorkomen.

**Opmerking:**

- **De wanden tussen de ondergrondse parkeergarage en de wooneenheden moeten een brandweerstand hebben Rf 1h.**
- **Toegang tot kelderruimte 1, 2 en 3 moet geschieden via een zelfsluitende brandwerende deur Rf 1h. De wanden moeten een brandweerstand hebben Rf 1h.**
- **Evacuatie:**

- **Traphal 1 voldoet niet aan de voorschriften vervat in art. 4.2. Dit trappenhuis moet gecompartmenteerd worden ten opzichte van de parkeergarage. Toegang tot dit trappenhuis vanuit de parkeergarage moet geschieden via een zelfsluitende brandwerende deur Rf 1/2h. De scheidingswanden tussen het trappenhuis en de**

garage moeten een brandweerstand hebben Rf 1h. De evacuatiweg van dit trappenhuis dat loopt over de in- en uitrit moet gecompartmenteerd zijn. De buitenwand van dit trappenhuis mag beglaasd zijn indien deze opening over een afstand van tenminste 1m zijdelings afgezet is met een element dat voldoet aan de vlamdichtheid 1/2h.

- *Traphal 2: Toegang tot dit trappenhuis vanuit de parkeergarage moet geschieden via een zelfsluitende brandwerende deur Rf 1/2h. De scheidingswanden tussen het trappenhuis en de garage moeten een brandweerstand hebben Rf 1h.*
- *De helling komt niet in aanmerking (bedraagt meer dan 10m).*
- *Zie ook bijkomend advies (ondergrondse parkeergarages)*

#### 6. Uitrusting van de gebouwen

##### Art. 6.5

De elektrische installatie moet voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

##### **Opmerking:**

- *De elektrische installatie dient door een erkend organisme gecontroleerd te worden.*
- *Keuringsverslagen en/of –attesten moeten op vraag van de brandweer voorgelegd kunnen worden.*

##### Art. 6.5.4

De veiligheidsverlichting moet voldoen aan de voorschriften van de NBN EN 1838 (noodverlichting), C 71-100 (installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud) en NBN EN 60598-2-22 (verlichtingstoestellen voor noodverlichting).

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer auton(o)m(e) stroombron(nen).

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.

##### **Opmerking:**

- *Zie bijkomend advies (veiligheidsverlichting).*

##### Art. 6.6

De gasmeter dient opgesteld in een goed verluchte ruimte waarin alles wordt geweerd wat het brandrisico kan vergroten. De installatie voor brandbaar gas moet voldoen aan de reglementaire voorschriften en regels van goed vakmanschap.

Indien op de aardgastoevoerleiding buiten het gebouw geen afsluiter is aangebracht, moet de gasmaatschappij om de plaatsing ervan verzocht worden. De positie van de afsluiter dient op de gevel van het gebouw aangeduid met een coördinatieplaatje dat goed zichtbaar moet zijn.

##### **Opmerking:**

- *Een attest van een erkend plaatser moet op vraag van de brandweer voorgelegd kunnen worden.*
- *Attesten en/of verslagen van periodieke controles moeten op vraag van de brandweer voorgelegd kunnen worden.*

##### Art. 6.8.5. Brandbestrijdingsmiddelen

De brandbestrijdingsmiddelen bestaan uit toestellen of installaties die al dan niet automatisch zijn.

De snelblussers en de muurhaspels dienen voor eerste interventie, dat wil zeggen dat zij bestemd zijn voor gebruik door bewoners.

##### *Draagbare of mobiele snelblussers.*

Deze toestellen worden bepaald door de aard en de omvang van het gevaar.



*Muurhaspels met axiale voeding, muurhydranten.*

Het aantal en de plaats van deze toestellen wordt bepaald door de aard en de omvang van het brandgevaar.

Het aantal muurhaspels met axiale voeding voldoet aan de volgende voorwaarden:

- ieder compartiment groter dan 500 m<sup>2</sup> beschikt over tenminste één haspel;
- ieder punt van het compartiment moet kunnen bereikt worden door de waterstraal van de straalpijp.

Het perskoppelstuk van de eventuele muurhydranten beantwoordt aan de voorschriften van het koninklijk besluit van 30 januari 1975 tot vaststelling van de type koppelingen gebruikt inzake brandvoorkoming en -bestrijding (B.S. van 9 april 1975).

De stijgleiding die eventuele 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 1/2 h.

De eventuele toestellen worden zonder voorafgaande bediening gevoed met water onder druk. Deze druk bedraagt ten minste 2,5 bar op het ongunstigste punt.

**Opmerking:**

- *Zie bijkomend advies (brandbestrijdingsmiddelen).*

*Basisnorm brandveiligheid: het koninklijk besluit van 19 december 1997 tot wijziging van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, én haar wijzigingen (o.a. koninklijk besluit van 4 april 2003)*

- *Bijlage 5: Reactie bij brand van de materialen*

De bekleding van de wanden moet voldoen aan de onderstaande classificatie:

LOKAAL	vloerbekleding	verticale wanden	(verlaagde) plafonds
Technische lokalen en ruimten Parkeerruimten	A0	A0	A0
Binnentrappenhuizen (met inbegrip van sassen en overlopen) Evacuatiewegen	A2	A1	A1
Andere lokalen	A4	A4	A2

De bekleding en vulling van vast meubilair moet minimal classificatie A2 hebben. Versieringen mogen geen bijzonder risico voor de brandveiligheid veroorzaken. De eindlaagmaterialen van de dakbedekking behoren tot klasse A1.

**Opmerking:**

- *Het bewijs van correcte uitvoering moet kunnen gevoerd worden door voorlegging een attest en/of een schriftelijke verklaring van de architect.*

### Bijkomende adviezen van de brandweer

Onverminderd de algemene wettelijke maatregelen inzake brandpreventie zoals hierboven beschreven, wensen wij speciale aandacht te vestigen op onderstaande maatregelen die de brandveiligheid van het gebouw alsook veiligheid van de mensen die zich in het gebouw bevinden, verhogen.

#### Veiligheidssignalisatie

Veiligheidssignalisatie conform de geldende regelgeving moet voorzien worden:

- Bij de uitgangen en nooduitgangen en ter aanduiding van de evacuatiewegen
- Ter aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen
- Voor alle bouwlagen wordt het volgnummer duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften.

#### Veiligheidsverlichting

De brandweer adviseert de plaatsing van veiligheidsverlichting op minimaal de volgende plaatsen.

- Boven de uitgangen en nooduitgangen en in de evacuatiewegen
- Bij de brandbestrijdingsmiddelen.
- In de nabijheid van belangrijke technische installaties.
- In de parkeergarage.

#### Brandveiligheid in ondergrondse parkeergarages:

##### Ventilatie

De brandweer adviseert de plaatsing van een adequate natuurlijk of mechanisch ventilatiesysteem (ontroking), enerzijds vanuit veiligheidsstandpunt en anderzijds vanuit de beheersbaarheid van een mogelijke autobrand.

- Natuurlijke ventilatie: er dienen verluchtingsopeningen voorzien met een minimale gezamenlijke vrije opening van 4m<sup>2</sup>. Voor garages met een oppervlakte vanaf 200m<sup>2</sup> moet deze verluchting met tenminste 0,2% van de vloeroppervlakte verhoogd worden. Deze openingen moeten voorzien worden in de tegenovergestelde zone van de inrit.
- Mechanische ventilatiesysteem: de werking van dit systeem moet te allen tijde verzekerd blijven (bv. bij stroomuitval, brand, ...). Tevens dient het systeem manueel bedienbaar door de brandweer. Deze bediening wordt bij voorkeur geplaatst aan de hoofdingang van het gebouw (naast de bediening van het rookluik).

##### Sprinkler (doel = koelen, niet blussen)

De brandweer adviseert de plaatsing van een natte sprinklerinstallatie, rechtstreeks gevoed vanuit de voedingsleiding van de watermaatschappij. Boven elke parkeerplaats dient een sprinklerkop gemonteerd, aangesloten op leidingen met een voldoende diameter.

De uitvoeringsmodaliteiten van de aftakleiding voor de sprinklerinstallatie dient in overleg met de watermaatschappij bepaald te worden.

#### Brandbestrijdingsmiddelen

Alle blusmiddelen moeten oordeelkundig en op een zichtbare locatie geplaatst worden in het gebouw en bereikbaar worden opgehangen in gebruiksklare toestand. Ze moeten op ondubbelzinnige wijze worden gesignaleerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake

De brandweer adviseert de plaatsing van volgende brandbestrijdingsmiddelen:

##### Snelblustoestellen:

Plaats	Aantal	Type
Parkeergarage	1 / 150 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	6 kg ABC-poeder of 6l water/schuim

Alle poederblusapparaten moeten beantwoorden aan NBN S21-011 en NBN S21-014.

Alle water – schuimblustoestellen moeten beantwoorden aan NBN S21-011 en NBN S21-012.

Alle CO<sub>2</sub>-blusapparaten moeten beantwoorden aan NBN S21-011 en NBN S21-015

#### Haspels

Plaats

Parkeergarage

#### Opmerking:

- **De inplantingsplaats en type (20m/30m) van de haspels wordt bepaald zodat ieder punt van het compartiment bereikt kan worden door de straal van de straalpijp.**

#### Plannen

In het gebouw dient in de onmiddellijke omgeving van elke ingang, ten behoeve van de brandweerdiensten steeds het volgende aanwezig te zijn:

- een dossier met een plan van het gebouw (uitgewerkt op A3 of A4-formaat) met daarop de toevoer van gas- en elektriciteit met afsluiters en hoofdschakelaars, de plaats van de eventuele stookruimte en alle andere nuttige informatie voor de hulpdiensten, ...
- de lijst van alle verantwoordelijke personen met adres en telefoonnummers.

#### Opmerking:

- **Dit plan moet steeds actueel gehouden worden.**

#### Controle voor indienststelling.

Vooraleer het gebouw en de installatie in gebruik te nemen dient de brandweerdienst uitgenodigd voor een controlebezoek, om na te gaan of goed gevolg gegeven werd aan het in dit verslag bepaalde.

#### Besluit

Rekening houdend met de vastgestelde inbreuken op de toepasselijke wetgeving ter zake brengt de brandweerdienst **een gunstig advies** uit inzake brandveiligheid m.b.t. het voorwerp van dit verslag, op voorwaarde dat de traphallen brandwerend gescheiden worden ten opzichte van de parkeergarage.

Er zijn echter nog enkele opmerkingen waaraan niet wordt voldaan.

Teneinde het gebouw verder in orde te brengen naar de brandveiligheid toe moet aan bovenstaande opmerkingen zo snel mogelijk een oplossing gegeven worden.

#### Opmerkingen

1. Dit advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens werd zij uitsluitend opgesteld in functie van de vaststellingen gedaan tijdens een controle van het plannendossier.
2. De Rf-deuren mogen slechts worden geplaatst door gecertificeerde plaatsers. Attesten dienen voorgelegd te worden bij het inspectiebezoek van de brandweer.
3. Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het stipt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen.
4. Een wijziging van de infrastructuur of de bestemming van het gebouw, die tot een hoger risico in geval van brand kan leiden, is enkel toegelaten mits akkoord in de brandweerdienst.



preventieconsulent brandweer



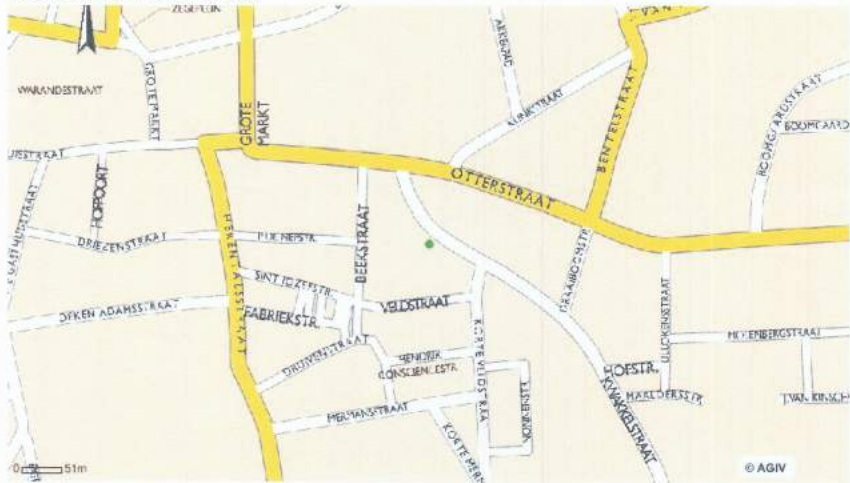
dienstchef brandweer

140/08

[Redacted]

aanvraag tot bouwen van elf woningen met ondergrondse parking te Turnhout ,  
Kwakkelstraat - 1° afd S 152 g, 153 v3,c4  
opdrachtgever : [Redacted]

LIGGING SCHAAL 1/5000



Geboekt *Kw...* blad *gem...* verzending  
te Turnhout registratie de *18 OKT. 2010*  
boek *61.133* folio *75* vak *19*  
ontvangen vijftentwintig euro.  
R: 25 Euro De Ontvanger,

[Redacted]

De wn. E.a. Inspecteur  
Lou DAMS



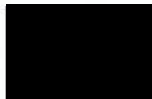
Stad Turnhout  
vergunning nr.  
*140.1.08*  
van  
*251051.09*



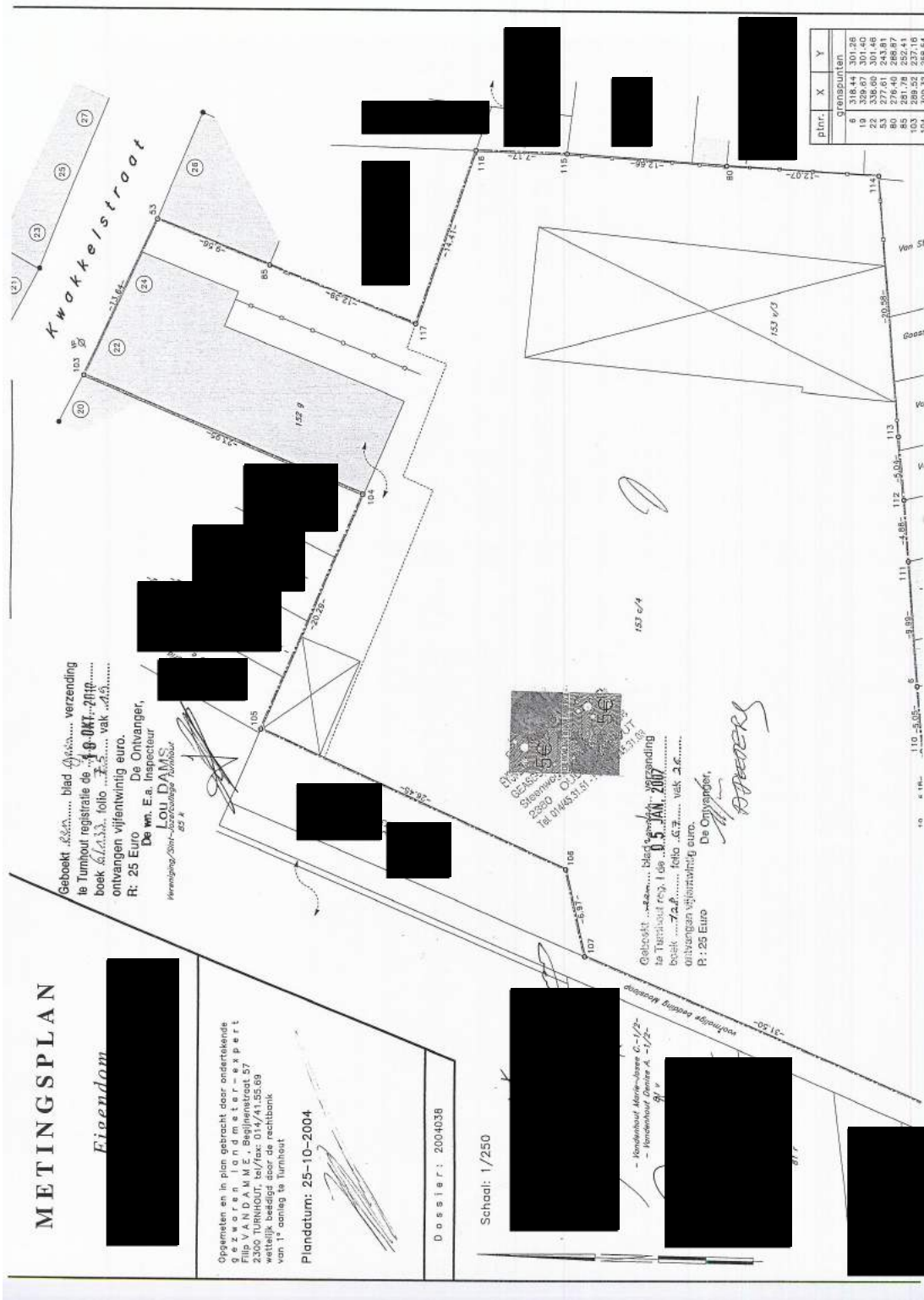
ir-architect



opdrachtgever



Stad Turnhout  
vergunning nr.  
110/08.  
van  
21/05/09



VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.

Volgen de handtekeningen.

Voor akte met repertoriumnummer 2101156, verleden op 5 oktober 2010

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd / blad(en), 0 verzending(en)  
op het TURNHOUT I  
op 18 oktober 2010,  
referentie /, boek 672, blad 22, vak 9.  
Ontvangen driehonderdvijfentwintig euro (€ 325,00).  
De adviseur-ontvanger, (getekend)

#### EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd / blad(en), 0 verzending(en)  
op het TURNHOUT I  
op 18 oktober 2010,  
referentie /, boek 133, blad 75, vak 19.  
Ontvangen nul euro (€ 0,00).  
De adviseur-ontvanger, (getekend)

#### FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Turnhout I, op 9 november 2010,  
met referentie 76-T-02-11-2010-10051.  
Kosten nul euro (€ 0,00)

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Turnhout I, op 9 november 2010,  
met referentie 76-T-02-11-2010-10051.  
Kosten nul euro (€ 0,00)

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Turnhout I, op 9 november 2010,  
met referentie 76-T-02-11-2010-10051.  
Kosten nul euro (€ 0,00)

**VOOR ÉÉNSLUIDEND AFSCHRIFT**

