

REP. 019323

00-00-9802-001/PB

BEKNOPT BASISAKTE

01/08/2023

BEKNOPT STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

“Residentie LOUIS”

te Willebroek, Louis de Naeyerplein 5

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG

Op één augustus.

Voor mij, Meester Rita HEYLEN, notaris met standplaats te Heist-op-den-Berg, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "BVBA Notaris Rita Heylen", met zetel te 2220 Heist-op-den-Berg, Binnenweg 21.

ZIJN VERSCHENEN

De heer [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED] en zijn echtgenote, mevrouw
[REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] rijksregisternummer [REDACTED]
[REDACTED] samen wonende te [REDACTED]

Gehuwd te Mechelen op [REDACTED] onder het wettelijk stelsel
bli kens huwelijkscontract verleden voor notaris Jozef Clerens te Mechelen op [REDACTED]
[REDACTED] gewijzigd in het wetteli k stelsel bi akte verleden voor notaris Adrienne
Spaepen te 2800 Mechelen op [REDACTED] en nadien niet meer gewijzigd
zoals zij verklaren.

Hier vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
[REDACTED] rijksregisternummer [REDACTED] onge uwd, wonende te [REDACTED]
[REDACTED] ingevolge authentieke volmacht verleden
voor on ergete en e notar s R ta Hey en, op [REDACTED] waarvan een
uitgifte aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

Hierna genoemd "de comparant(en)" en/of "de eigenaar".

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De echtgenoten [REDACTED] voornoemd, ZIJN eigenaar van het
hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

GEMEENTE WILLEBROEK, eerste afdeling

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Louis de Naeyerplein nummer 4**, kadastraal bekend volgens titel sectie A nummer 982/F/4 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0982F4P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are (2 a).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd zes euro (1.306,00 €).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het hierboven beschreven onroerend goed hoort de comparanten toe om het aangekocht te hebben van a) de heer [REDACTED]



[REDACTED] echtgenoot van mevrouw [REDACTED] te [REDACTED] mevrouw [REDACTED], te Willebroek, ingevolge akte-aankoop verleden voor notaris Arnout SCHOTSMANS, te Mechelen, en notaris Yves VAN NOTEN, te Willebroek, [REDACTED], overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op [REDACTED] boek 13.676 nummer 10.

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar hoorde bovenbeschreven goed toe aan mevrouw [REDACTED], echtgenote van de heer [REDACTED], te Willebroek, om het verkregen te hebben van heer medegerechtigde zussen, de dames [REDACTED] en [REDACTED], ingevolge akte-afstand-deling verleden ten overstaan van de Vrederechter van Mechelen, voor notaris Joseph JANSSENS, te Willebroek, op [REDACTED], behoorlijk overgeschreven.

Voornoemde echtgenoten [REDACTED] zijn beiden testamentloos overleden, hij te [REDACTED] op [REDACTED] en zij te [REDACTED] op [REDACTED], nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, hun [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] beiden voornoemd.

BODEMDECREET

1. De comparant verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Hij verklaart volledig kennis genomen te hebben van deze lijst met mogelijk verontreinigende activiteiten en onderzoeksplichtige gronden in de zin van het decreet.

Hij verklaart bovendien geen kennis te hebben van incidenten die de bodem zouden kunnen verontreinigen.

De dienst milieu van de gemeente Willerboek heeft bij brief van 18 november 2022 medegedeeld dat er voor voorschreven grond een milieuvergunning werd afgeleverd op 13 november 1997, vergunning M421 (exploitatie van een bakkerij).

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op **10 november 2022**, luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen



Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

3. De comparant verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werden zal de comparant hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

Ondergetekende notaris bevestigt dat de stad Antwerpen reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt door de gemeente Willebroek op 1 oktober 2021, gemeentelijk dossiernummer : 20210208: verbouwen van een gebouw met handelszaak en woongelegenheden naar een handelszaak en drie woongelegenheden.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Willebroek *woongebied* is;

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, met naam : *RUP 3 – Willebroek Centrum*, de dato 21 februari 2013,

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De comparant verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato **23 mei 2022**.

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

Natuurdecreet

De comparant verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;

- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de comparant verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het voormelde goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 6 juli 2023 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.



2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.
- volgende perceelscore (P-score) werd toegekend : D
- volgende gebouwscore (G-score) werd toegekend : D

A. geen overstroming gemodelleerd- B. kleine kans op overstroming onder klimaatverandering – C. kleine kans op overstromingen – D. middelgrote kans op overstromingen.

3. De comparant verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onderzoek van vorige eigendomstitels - erfdienstbaarheden

De comparant verklaart zelf geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens deze dewelke automatisch zullen voortvloeien uit en dewelke zullen gevestigd worden naar aanleiding van de creatie van de gedwongen mede-eigendom, zoals hierna beschreven.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De omgevingsvergunning tot stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Willebroek op 1 oktober 2021 met het kenmerk dossiernummer OMV_2021077531.

De tekst van de omgevingsvergunning wordt aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De comparant verbindt zich ertoe de werken uit te voeren in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

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

Uitsluiting van de toepassing van de wet op de appartementsmede-eigendom

De comparant verzoekt evenwel overeenkomstig artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek en na door ondergetekende notaris te zijn ingelicht over de draagwijdte ervan, te acteren dat de aard van de gemene delen van het gebouw zeer eenvoudig en beperkt is en dus geenszins van aard is om een vereniging van mede-eigenaars in het leven te roepen, gezien volgende feitelijke omstandigheden:

- dat gezien er slechts drie (3) appartementen en één (1) handelsgelijkvloers in het gebouw aanwezig zijn, het uitbouwen van de opgelegde wettelijke organen overdreven formalistisch zou zijn;
- dat het aantal gemeenschappelijke delen in de gebouwen beperkt van aard en omvang zijn, weinig onderhoud vergen en weinig beheersproblemen kunnen stellen;

- dat het de wil is van comparant, tevens enige eigenaar, dat voormelde wetsbepalingen niet van toepassing zouden zijn op hoger beschreven onroerend goed;

- dat in deze akte de verschillende privatieven zullen worden uiteengezet.

Zodat naar inzicht van de comparant aan de voorwaarden is voldaan, dewelke zijn vereist om af te wijken van de bepalingen van de artikelen 3.86 e.v. Burgerlijk Wetboek, er wel van op de hoogte zijnde dat de Vrederechter in deze toetsingsrecht heeft.

Vorderingen zullen ingesteld worden tegen en door de individuele mede-eigenaars.

Deze statuten krijgen na overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onmiddellijke uitwerking.

Aangehechte documenten

Aan deze akte wordt gehecht om er één geheel mee uit te maken na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

- de omgevingsvergunning tot stedenbouwkundige handelingen, afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Willebroek op 1 oktober 2021;

- de ingediende plannen bij de gemeente Willebroek voor het verbouwen van een gebouw met handelszaak;

- de plannen die zijn opgemaakt voor de precad door Buro Van Eyken, te Zemst, op 25 augustus 2022;

- het gemotiveerd verslag met betrekking tot de berekening van de aandelen van de gemene delen van een gebouw, opgesteld door Maarten Van Eyken, landmeter-expert, te Zemst, op 25 augustus 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **12040/10297** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2^o W.Reg. en van artikel 1, 4^{de} lid Hypotheekwet.

Dit plan vormt met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

Ingeval van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen een beding van de hierboven vermelde documenten, dan zal het beding van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de authentieke verkoopakte voorrang hebben en van toepassing zijn.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen houdende de beschrijving der werken, en de plannen, zullen de beschrijving der werken voorrang hebben op de plannen.

Erfdienstbaarheden

1. De verdeling van het gebouw, zoals beschreven en vermeld in de



aangehechte plannen, geeft aanleiding tot een toestand tussen de verschillende privatieve kavels die, indien de privatieve kavels toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdiensbaarheid zal uitmaken.

De aldus gevestigde erfdiensbaarheden ontstaan daadwerkelijk zodra het heersende en het lijdende erf elk aan een verschillende eigenaar toebehoren; zij zijn gegrond op de overeenkomst tussen partijen of de bestemming door de huisvader geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

2. De comparant verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van de voormelde goederen, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden, met uitzondering van hetgeen voormeld.

BASISAKTE VAN HET GEBOUW

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Artikel 1: beschrijving

Het gebouw bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede verdieping.

GEMEENTE WILLEBROEK, eerste afdeling

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Louis de Naeyerplein nummer 4**, kadastraal bekend volgens titel sectie A nummer 982/F/4 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0982F4P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are (2 a).

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

Artikel 2. Omschrijving begrip kavels

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

Artikel 3. Opsomming privatieve kavels

In de **kelderverdieping** bevinden zich de traphal, kelderberging 1, de kelderberging 2 en de kelderberging 3.

Op de **gelijkvloerse verdieping** bevindt zich de handelszaak (entiteit 1), het appartement nummer APP.01 (entiteit 2b).

Op de **eerste verdieping** bevindt zich het appartement nummer APP11 met aansluitend privaat terras (entiteit 3b) en het duplex appartement nummer APP12 (entiteit 4b).

Op de **tweede verdieping** bevindt zich het duplex appartement nummer APP12 (entiteit 4b).

A. HANDELSPAND & APPARTEMENTEN

Op de gelijkvloerse verdieping :

De handelsruimte (entiteit 1), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom: de handelsruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdzesenveertig/duizendsten (246/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

Dit privaat heeft het gereserveerd perceelidentificatienummer:
A982L5P0001

Het appartement nummer APP01 (entiteit 2b), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom: inkom, w.c., badkamer, slaapkamer, woonruimte met keuken, de kelder (**entiteit 2a**) gelegen in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzesenzeventig/duizendsten (176/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

c) het privaat genotsrecht van het terras palende aan de woonruimte;

Dit privaat heeft het gereserveerd perceelidentificatienummer:

A982L5P0002

Op de eerste verdieping :

Het appartement nummer APP11 (entiteit 3b), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom: inkom, vestiaire, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte met keuken, de kelder (**entiteit 3a**) gelegen in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderddrieënzeventig/duizendsten (273/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

c) het privaat genotsrecht van het terras palende aan de woonruimte;

Dit privaat heeft het gereserveerd perceelidentificatienummer:

A982L5P0003

Op de eerste en tweede verdieping :

Het appartement nummer APP12 (entiteit 4b), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom:

* *op de eerste verdieping* : inkom, vestiaire, leefruimte met keuken, traphal naar de tweede verdieping;

* *op de tweede verdieping* : slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging, de kelder (**entiteit 4a**) gelegen in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvijf/duizendsten (305/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

Dit privaat heeft het gereserveerd perceelidentificatienummer:

A982L5P0004

Artikel 3bis. Verantwoording van de aandelen verdeling-verslag

Om te beantwoorden aan de verplichtingen vervat in het Burgerlijk Wetboek (wet op de mede-eigendom) verklaart de ondergetekende notaris aan de hand van het verslag hieromtrent van Maarten Van Eyken, landmeter-expert, te Zemst, Brusselsesteenweg 180, dat het aantal gemeenschappelijke delen verbonden aan elk privaat deel steunt op de netto vloeroppervlakte en de ligging ervan.

Dit criterium is objectief en beantwoordt aan een correcte economische benadering, rekening gehouden met de ligging en de bestemming van voorschreven goed.

De comparanten keuren dit verslag goed en ontslaan ondergetekende notaris van alle verdere aansprakelijkheid aangaande het verslag en de verdeling van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4. Onderdelen van privatieve 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, te weten:

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 raam en het glaswerk;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen en tuinen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

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

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

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Terrassen

De terrassen zijn privaat bij de kavel waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat. Voor het overige zijn de structurele ruwbouw van de terrassen gemeenschappelijk.

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

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de mede-eigenaars bij aangetekend schrijven, hebben de mede-eigenaars het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar, noodzakelijke herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

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

2. Toegang – Bestemming van de grond

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

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

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

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

de ondergrond;
de funderingen;
de structurele ruwbouw;
de ondergrondse leidingen en buizen;
de riolering;
de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden;
de inkom-en trappenhal;
de gemeenschappelijke kelderberging;
het dak met zijn bedekking
opslag voor vuilnis
fietsenberging
rookkoepel
ruimte voor de meters van gas-en water, e.a.

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 bekleding en versiering van de gevels;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- het dak met zijn bedekking;
- opslag voor vuilnis;
- fietsenberging;



- rookkoepel;
- ruimte voor de meters van gas-en water, e.a.;
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN

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

Het totaal bedraagt duizend (1.000) eenheden.

<u>Beschrijving van de kavel</u>	<u>Eenheden</u>
Handelsruimte	246
Appartement APP01	176
Appartement APP11	273
Appartement APP12	305

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 huidige 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 gebouw.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels

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

b. De eigenaars van de appartementen mogen aan ramen, terrassen en borstweringen geen voorwerpen hangen of zichtbaar bevestigen die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

c. Berichten tot aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de eigenaars van de verdieping slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model.

d. Aan de appartementen moet eenvormigheid heersen voor het uitzicht van glasgordijnen die wit of doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moeten de eigenaars vooraf de mede-eigenaars berichten en hun akkoord omtrent de geplande werken schriftelijk laten vaststellen.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan mede-eigenaars toebrengt, stellen deze laatsten hem bij aangetekende brief in gebreke, en laten zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

a. De appartementen, met uitzondering van het handelsgelijkvloers, zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

b. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning 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.

c. 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-, televisie- en/of overige toestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan diegene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteiten. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

d. In het gebouw mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.

Artikel 6. Bewoning – Terminologie

In de tekst van deze akte wordt verder met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief, voleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik en 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 ondermeer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend zorgpersoneel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring

a. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan ieder bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.



b. Bij de 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 basisakte, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 7 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het eventueel huishoudelijk reglement.

c. Van de bewoner moet de uitdrukkelijke verbintenis worden gevraagd om de basisakte, de beslissingen van de algemene vergadering en het huishoudelijk reglement na te leven.

d. 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 huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 8. Toezicht

De eigenaars moeten, 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 ondermeer 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 de regel

Onder voorbehoud van eventuele nadere regelingen in het huishoudelijk reglement, gelden ondermeer volgende verbodsbepalingen:

a. In de gemeenschappelijke ruimten mag geen huishoudelijk werk uitgevoerd worden.

b. 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. Onderhouds- en herstellingswerken

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. 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 mede-eigenaars de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden 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 12. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

a. De 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.

b. 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 13. Opsomming

Zijn enkel gemeenschappelijk ter uitsluiting van eender welke andere last of onderhoudskost:

- a) de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing van de betonnen ruwbouw van het gebouw;
- b) de schadevergoeding door de gemeenschap verschuldigd;
- c) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap;
- d) belastingen, taksen en retributies voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- e) de premie voor de collectieve verzekeringspolis brand en aanverwante risico's, tenzij deze premies individueel rechtstreeks zouden uitgesplitst worden;
- f) het verbruik van de gemeenschappelijke elektriciteit.

Artikel 14. Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij volgens de waarde van de privatieve kavels zoals hierboven omschreven.

Iedere mede-eigenaar kan vragen de verdeling in de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 15. Verdeling van de lasten

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals voormeld.

Residuele bevoegdheidsclausule

Alle geschillen of beslissingen die de gemeenschap aangaan en niet



expliciet zijn vermeld in voorgaande bepalingen zullen met eenparigheid van alle mede-eigenaars moeten beslecht worden.

AFDELING 4. VERZEKERING EN HEROPBOUW

Artikel 16. Brandverzekering

Voor de appartementen en de handelsruimte wordt een gezamenlijke polis of blokpolis afgesloten. De polis zal dekking moeten verlenen tegen brand, bliksemslag, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal van derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Artikel 17.

Ieder mede-eigenaar zal tevens een verzekering afsluiten om zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te dekken voor alle schade die zou kunnen voortspuiten uit het feit van zijn kavel, of personeel werkzaam voor het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden.

REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 1. Definitie

Er wordt bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers volgens welke titel ook, een reglement van orde worden vastgesteld met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap, vatbaar voor wijzigingen volgens de door het reglement aangegeven voorwaarden.

Artikel 2. Wijzigingen

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

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

Artikel 3. Tegenstelbaarheid

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

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

Artikel 4. Geschillenregeling

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

Wanneer ondanks de tussenkomst van de syndicus het geschil blijft aanhouden of indien er geen syndicus werd aangesteld, zal dit, ter verzoening, voor de algemene vergadering worden gebracht.

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

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

Artikel 5. Orde, rust en netheid – Verplichtingen en verboden

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

Werken die geluid veroorzaken (afbraken, boringen, kloppen, afschrapen van vloerbedekking, verwijderen van behangpapier, etc...) moeten worden uitgevoerd in de week of op zaterdag tussen acht en achttien uur, zondagen en feestdagen uitgesloten.

Brokstukken en afval veroorzaakt door deze werken mogen niet worden geplaatst in de gemeenschappelijke gedeelten. Zij worden verplicht afgevoerd door de firma verantwoordelijk voor de werken.

De gemeenschappelijke gedeelten moeten in permanente staat van netheid worden gehouden.

Er mogen geen voorwerpen en vuilniszakken e.d. worden geplaatst in de gemeenschappelijke gedeelten. Voorwerpen geplaatst in de privatieve gedeelten mogen bovendien geen geur- of lawaaihinder veroorzaken.

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

VOLMACHT TOT VERKOOP

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende grondaandelen en privatieven, hoger beschreven, stellen de comparanten, hierna samen genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd "lasthebber", te weten, de medewerkers van het kantoor van notaris Rita Heylen, met name :

1. [REDACTED], rijksregisternummer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

Alle medewerkers van het kantoor van notaris Rita Heylen, onder andere :

2. [REDACTED], rijksregisternummer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

3. [REDACTED] Shauni, rijksregisternummer 94.06.22-332.54, geboren te [REDACTED], wonende te [REDACTED]

4. [REDACTED], wonende te [REDACTED]

die hij gelast, elk afzonderlijk, om voor hem en uit zijn naam, te verkopen, het geheel of een gedeelte van gemelde onroerende goederen, met name de grondaandelen van het gemelde project

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen, de verkoopvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.



Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder in de plaats stelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtsmiddelen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

SLOTBEPALINGEN

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 privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Kosten van deze akte

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van achthonderdvijftig euro (750,00 €), exclusief BTW, per unit.

Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 €).

Rechtsbekwaamheid

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een

gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

Burgerlijke staat

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Heist-op-den-Berg, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

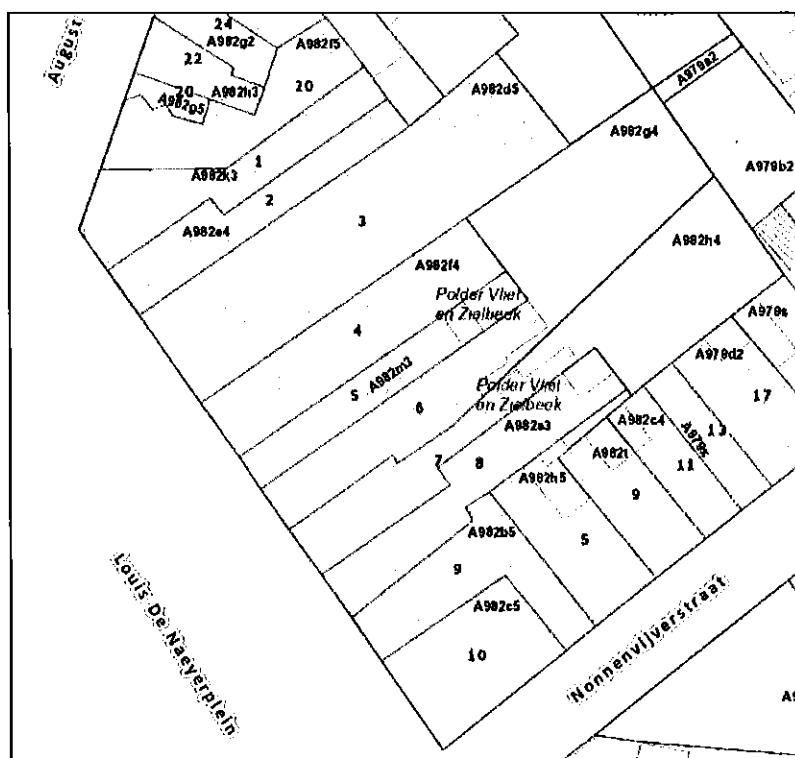
Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.

-Volgen de handtekeningen-



Gemotiveerd verslag m.b.t. de berekening van de aandelen van de gemene delen van een gebouw

APPARTEMENTSGEBOUW LOUIS DE NAEYERPLEIN 4 WILLEBROEK





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

ben overgegaan tot het opstellen van een met redenen omkleed verslag voor de vaststelling en berekening van de aandelen van de gemene delen van een gebouw gelegen te:

Louis De Naeyerplein 4
2830 Willebroek

Ten kadaster gekend als:
WILLEBROEK – 1^e afdeling
Sectie A, nr. 982f4

Voorafgaande opmerkingen:

De stedenbouwkundige bestemming en de aanwezigheid van bouwvoertredingen werden niet gecontroleerd.

De berekeningen en bepaling van de oppervlaktes werden uitgevoerd op basis van de uitvoeringsplannen opgesteld door architect Jan Wittevronghel.

Dit gemotiveerd verslag vormt één geheel met de plannen opgemaakt door ondertekende landmeter op dezelfde datum van dit verslag.

De privative en gemene delen zijn aangeduid met de kleuren zoals in de legende vermeld.



BESCHRIJVING

Gemene delen:

In de gemene delen wordt het volgende inbegrepen:

- De grond.
- De steunmuren, de funderingen en alle dragende elementen.
- De inkom en de inkomdeuren van de privatieve delen langs de kant van de gemene delen.
- De binnenmuren die privatieve delen en/of gemene delen scheiden.
- De gevels, daken en afsluitingsmuren.
- Alle leidingen, aansluitingen, technische kokers, schachten en kanalen dienstig voor gemeenschappelijk gebruik.

De gemene delen omvat:

- Gelijkvloers: inkom- en traphal
- Eerste verdieping: twee traphallen
- Kelderverdieping: traphal en aangeduide kelderruimtes

De terrassen behoren toe aan de gemeenschap maar het genot ervan wordt toegekend aan één van de aangrenzende privatieve delen. De stabiliteit, waterdichtheid en dergelijke m.b.t. het terras wordt gedragen door de gemeenschap. Het bijzonder genotsrecht van deze delen wordt wel mee opgenomen in de berekening van de aandelen.



Privatieve delen:

1. Handelsruimte	74,7 m ²
Aandeel in de gemene delen:	246/1.000sten
2. Appartement APP01	
a. Berging op -1	6,6 m ²
b. Appartement op +0	49,2 m ²
c. Privatief genotsrecht terras op +0	6,9 m ²
Aandeel in de gemene delen:	176/1.000sten
3. Appartement APP11	
a. Berging op -1	6,6 m ²
b. Appartement op +1	78,3 m ²
c. Privatief genotsrecht terras op +1	8,9 m ²
Aandeel in de gemene delen:	273/1.000sten
4. Appartement APP12	
a. Berging op -1	6,2 m ²
b. Appartement op +1	48,1 m ²
c. Appartement op +2	53,0 m ²
Aandeel in de gemene delen:	305/1.000sten



BEREKENING AANDELEN

Motivatie:

De berekening van de aandelen in de gemene delen houdt rekening met de netto-vloeroppervlakte (NVO), de bestemming en de ligging van elk deel.

De netto-vloeroppervlakte is het totaal van de oppervlakten van alle ruimtes gemeten tussen de muren. De vaste wanden en technische schachten worden niet meegerekend.

De coëfficiënten worden vastgelegd volgens het gebruik en de ligging.

Volgende coëfficiënten worden toegepast:

- 1,0 voor commerciële ruimtes op het gelijkvloers
- 1,0 voor appartementen op de gelijkvloerse en eerste verdieping
- 0,8 voor appartement op de twee verdieping (zonder lift)
- 0,3 voor aparte bergruimtes
- 0,3 voor terrassen

Het aandeel van elke privatieve entiteit in de gemene delen is het product van de netto-vloeroppervlakte met de coëfficiënt.

De aandelen worden omgerekend naar een totaal van 1.000 aandelen voor de volledige mede-eigendom.

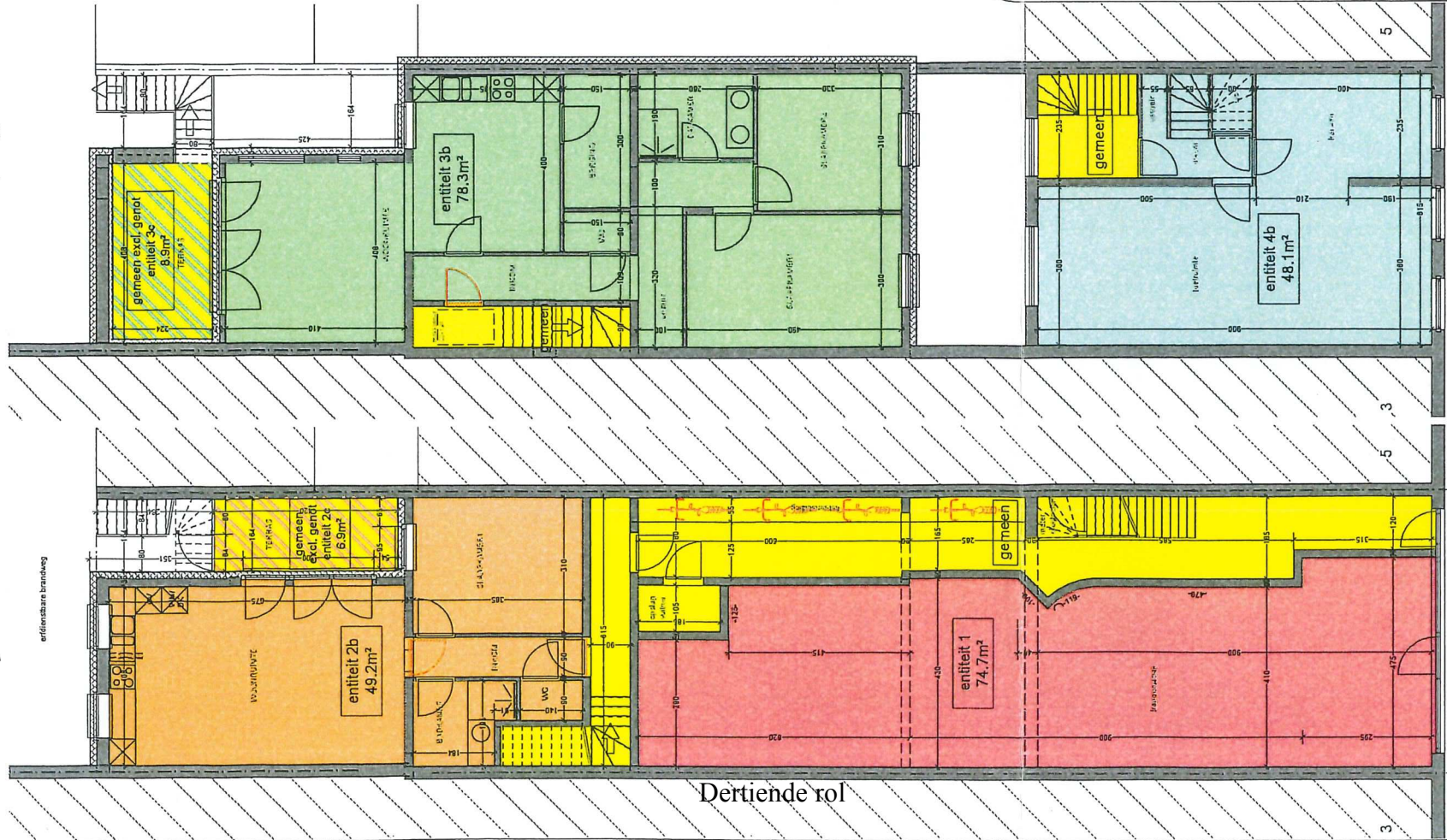
Overzicht:

Entiteit	Quotiteit - duizendsten
1 – handelsruimte	246
2 – appartement APP01	176
3 – appartement APP11	273
4 – appartement APP12	305
TOTAAL	1.000

- Legende
- entiteit 1: handelsruimte
 - entiteit 2: appartement
 - entiteit 3: appartement
 - entiteit 4: appartement
 - gemeen
 - gemeen - excl. genot voor entiteit 2
 - gemeen - excl. genot voor entiteit 3

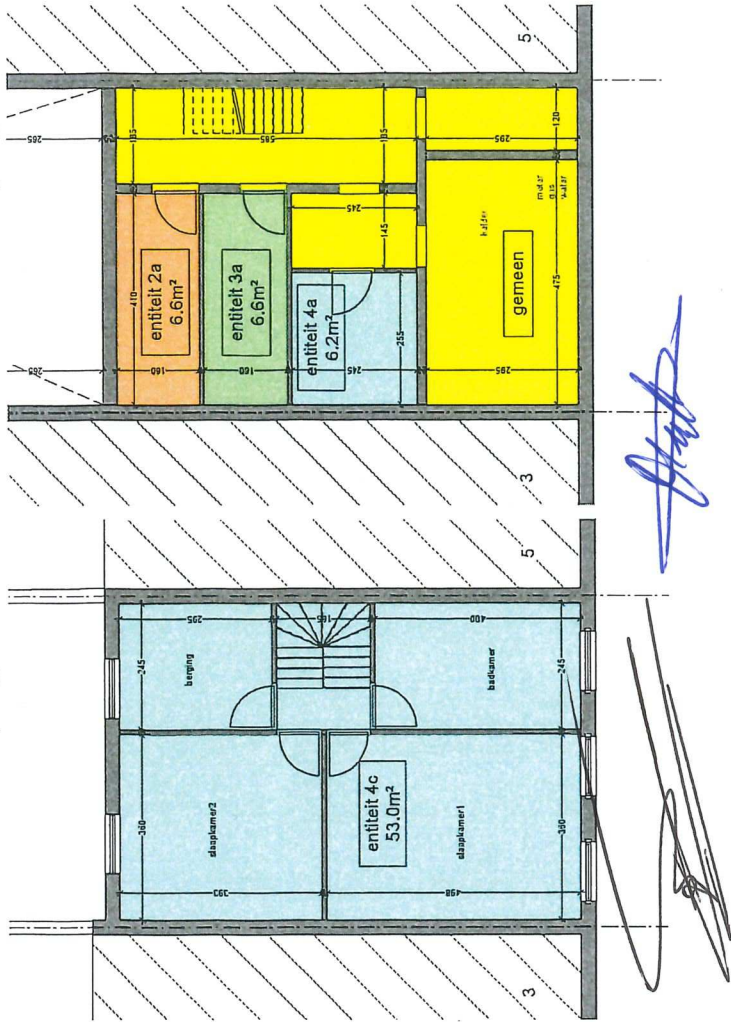
Gelijkvloers

1° verdieping



2° verdieping

Kelderverdieping



Naam entiteit	Verdieping	type	Netto-vloer oppervlakte (m²)	coëfficiënt	gecorrigeerde oppervlakte	Quotiteit
1 handelszaak	+0	handelszaak	74,7	1,00	74,7	246
2a kelder APP01	-1	berging	6,6	0,30	2,0	2,0
2b appartement APP01	+0	appartement	49,2	1,00	49,2	176
2c terras APP01	+0	terras	6,9	0,30	2,1	2,1
3a kelder APP11	-1	berging	6,6	0,30	2,0	2,0
3b appartement APP11	+1	appartement	78,3	1,00	78,3	273
3c terras APP11	+1	terras	8,9	0,30	2,7	2,7
4a kelder APP12	-1	berging	6,2	0,30	1,9	1,9
4b duplex APP12	+1	appartement	48,1	1,00	48,1	305
4c duplex APP12	+2	appartement	53,0	0,80	42,4	42,4
TOTAAL					303,3	1000

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

Op vijftientwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig,

Is ondergetekende, Maarten Van Eyken, Landmeter - Expert, ingeschreven op het tableau van de landmeters - experts onder het nr. LAN040313 en wettig beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, optredende voor de bvba BURO VAN EYKEN waarvan kantoren gelegen aan de Brusselsesteenweg 180 te Zemst, overgegaan tot het opmeten en baplen van de quotiteiten van een appartementsgebouw, gelegen aan het Louis De Naeyerplein 4 te :

WILLEBROEK
Ten kadaster gekend onder :
WILLEBROEK - 1e Afdeling Sectie A nr. 982f4

De aandelen in de gemeente delen worden als volgt verdeeld:

- * entiteit 1 : 246/1.000sten
- * entiteit 2: 176/1.000sten
- * entiteit 3: 273/1.000sten
- * entiteit 4: 305/1.000sten

De quotiteiten werden berekend op basis van de uitvoeringsplannen opgemaakt door architect Jan Wittevronghel.
Dit plan vormt één geheel met bijhorend verslag.

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

De Landmeter - Expert

Maarten VAN EYKEN

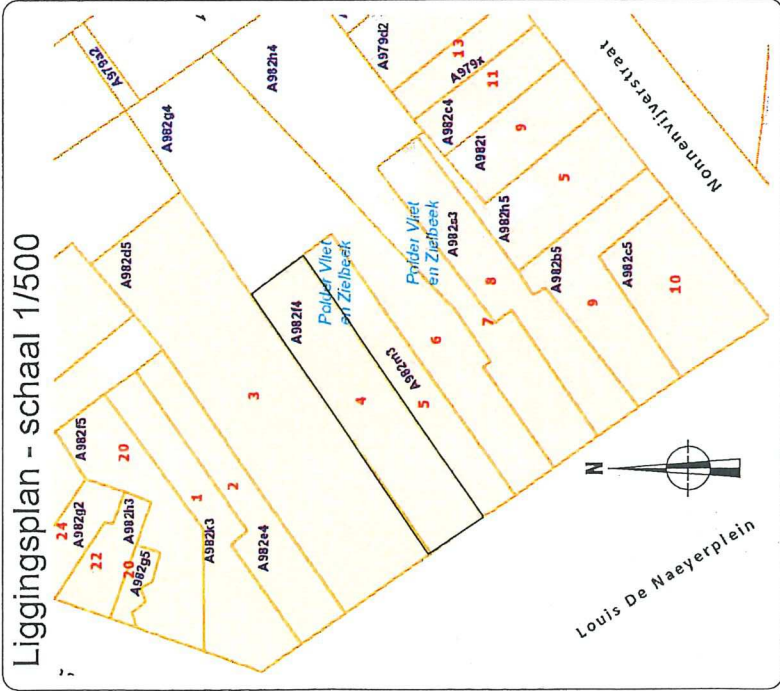
d.13015

p. 2/2

BURO VAN EYKEN
LANDMETEN|EXPERTISES|VASTGOED

Brusselsesteenweg 180 | 1980 ZEMST
T: 015 61 09 69
E: info@vaneyken.be | W: www.vaneyken.be

Liggingplan - schaal 1/500



d.13015

Schaal 1/100

Ex. 1/2

Dossiernummer: OMV_2021077531
Intern nummer: 20210208
EPB nummer: 12040-G-OMV_2021077531

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN
01/10/2021 TOT HET VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

Het decreet over het lokaal bestuur;

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur (actieve en passieve openbaarheid);

Het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning, en wijzigingen en latere wijzigingen;

Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de latere uitvoeringsbesluiten;

Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijlagen;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning;

De aanvraag ingediend door de heer  wonende te  werd verzonden op vrijdag 30 april 2021. Deze aanvraag werd voor een eerste maal ontvangen op vrijdag 30 april 2021 en vervolledigd op 28 mei 2021. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 juni 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Louis De Naeyerplein 4 en 4A, 2830 Willebroek, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nr. 982F4.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een gebouw met handelszaak en één woongelegenheid naar een handelszaak en 3 woongelegenheden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen in 'woongebied.'

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het RUP Centrum goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 21 februari 2013. De bepalingen van dit RUP zijn van toepassing op deze aanvraag. Volgens dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de aanvraag gelegen binnen artikel 1 – zone voor centrumontwikkeling.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

In toepassing van artikel 23 van het decreet inzake de Omgevingsvergunning (OVD) en de art 16 t/m 29 van het uitvoeringsbesluit op de openbare onderzoeken tot een Omgevingsvergunning dient de aanvraag openbaar gemaakt te worden. Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 25 juni 2021 tot en met 24 juli 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

- Er werden geen interne adviezen gevraagd.
- Aan Brandweerzone Rivierenland werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Het advies bereikte ons niet binnen de adviestermin.
- Aan Pidpa-Hidrorio werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Op 23 juni 2021 heeft Pidpa-Hidrorio met ref. L-22-423/ 194606 een voorwaardelijk gunstig advies bezorgd.
- Aan Pidpa werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Op 23 juni 2021 heeft Pidpa met ref. 194606 een voorwaardelijk gunstig advies bezorgd.
- Aan Integan werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Het advies bereikte ons niet binnen de adviestermin.
- Aan Telenet werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Op 16 juli 2021 heeft Telenet een advies bezorgd.
- Aan Telenet werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Op 16 juli 2021 heeft Telenet een advies bezorgd.
- Aan Proximus NV werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Op 21 juni 2021 heeft Proximus NV een advies bezorgd.
- Aan Fluvius werd op 18 juni 2021 om advies gevraagd. Op 2 juli 2021 heeft Fluvius met ref. 47616252 een voorwaardelijk gunstig advies bezorgd.
- Aan de omgevingsambtenaren werd om advies gevraagd. Op 23 september 2021 hebben de omgevingsambtenaren een gunstig advies bezorgd.

Bespreking adviezen

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dd. 2 juli 2021 met ref. 47616252 wordt bijgetreden en gevolgd.
 - o Dit advies met voorwaarden en richtlijnen wordt integraal toegevoegd aan de beslissing.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa dd. 23 juni 2021 met ref. 194606 wordt bijgetreden en gevolgd.
 - o Dit advies met voorwaarden en richtlijnen wordt integraal toegevoegd aan de beslissing.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa-Hldrorlo dd. 23 juni 2021 met ref. L-22-423/ 194606 wordt bijgetreden en gevolgd.
 - o Dit advies met voorwaarden en richtlijnen wordt integraal toegevoegd aan de beslissing.
- Het advies van Proximus NV dd. 21 juni 2021 wordt bijgetreden en gevolgd.
 - o Dit advies met voorwaarden en richtlijnen wordt integraal toegevoegd aan de beslissing.
- Het advies van Telenet dd. 16 juli 2021 wordt bijgetreden en gevolgd.
 - o Dit advies met voorwaarden en richtlijnen wordt integraal toegevoegd aan de beslissing.
- Het gunstig advies van de omgevingsambtenaren dd. 23 september 2021 wordt bijgetreden en gevolgd.
 - o Dit advies met voorwaarden en richtlijnen wordt integraal toegevoegd aan de beslissing.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen besluit, in zitting van 1 oktober 2021, de aanvraag ingediend door de heer XXXXXXXXXX inzake het verbouwen van een gebouw met handelszaak en één woongelegenheden naar een handelszaak en 3 woongelegenheden, gelegen Louis De Naeyerplein 4 en 4A, 2830 Willebroek te vergunnen.

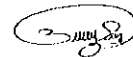
Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de omgevingsambtenaren en besluit de inhoud van het verslag tot haar eigen motivering te maken.

Getekend door: Dirk Blommaert (Signature)
Getekend op: 2021-10-05 15:41:06 +02:00
Reden: ik keur dit document goed



Dirk Blommaert
Algemeen directeur

Getekend door: Eddy Bevers (Signature)
Getekend op: 2021-10-06 08:38:13 +02:00
Reden: ik keur dit document goed



Eddy Bevers
Burgemeester

Beslissing over een vergunningsaanvraag - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 35. Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.



De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning: 1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid; 2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft. Artikel 49. Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52. De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning: 1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid; 2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft. Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen: 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning; 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken; 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen; 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie. § 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen: 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken; 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie; 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting. § 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte. Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd. In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden. Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden. De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving. De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van	
---	--

het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid

of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Bijlage 1: verslag van de omgevingsambtenaren

Datum: 23/09/2021

Dossiernummer: 20210208

Loketnummer: OMV_2021077531

De gemeente Willebroek heeft op 30 april 2021 een omgevingsvergunningsaanvraag ontvangen van de heer [REDACTED]. Deze aanvraag werd voor een eerste maal ontvangen op 30 april 2021 en vervolledigd op 28 mei 2021. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 juni 2021.

Gegevens van de aanvrager:

de heer [REDACTED]
[REDACTED]

Gegevens van de locatie:

Louis De Naeyerplein 4 en 4A
2830 Willebroek

afdeling 1 sectie A nr. 982F4

Voorwerp van de aanvraag - Technische gegevens - Rubrieken

Stedenbouwkundige handelingen

De stedenbouwkundige handelingen betreffen het verbouwen van een gebouw met handelszaak en één woonegelegenheid naar een handelszaak en 3 woonegelegenheden.

Bestemming

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen in 'woongebied.'

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het RUP Centrum goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 21 februari 2013. De bepalingen van dit RUP zijn van toepassing op deze aanvraag. Volgens dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de aanvraag gelegen binnen artikel 1 - zone voor centrumontwikkeling.

Historiek

Milieuvergunningsaanvraag

Interne nummer	Beslissende overheid	Onderwerp	Datum beslissing	Beslissing
M421	College van burgemeester en schepenen	Exploitatie banketbakkerij	13/11/1997	Gunstig

Bovengenoemd dossier is van rechtswege vervallen gezien de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren is onderbroken.

Zie vervalregeling, vermeld in artikel 99 en 101. Deze is van toepassing op een meldingsakte.

Openbaar onderzoek

In toepassing van artikel 23 van het decreet inzake de Omgevingsvergunning (OVD) en de artikels 16 t/m 29 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning dient de aanvraag openbaar gemaakt te worden. Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 25 juni 2021 tot en met 24 juli 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Stedenbouwkundig advies

Omschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een gebouw met handelszaak en één woongelegenheden naar een handelszaak en 3 woongelegenheden.

Het achterliggende deel van het gebouw, dat in gebruik is als opslagruimte wordt omgevormd tot twee woongelegenheden.

De handelszaak vooraan (kapper) en de woongelegenheden (duplex) boven deze handelszaak blijven behouden.

Kortom, de verbouwing situeert zich voornamelijk in het achterliggende volume. Er wordt niets gewijzigd aan de bestaande bouwdieptes en hoogtes, enkel worden de buitenmuren aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een gevelbepleistering in een lichtgrijze kleur.

Het bestaand volume wordt open gemaakt in functie van het creëren van de nodige buitenruimtes voor de twee nieuwe appartementen. Hierdoor verkleint het bebouwde volume beperkt.

De toegang tot deze nieuw te voorziene woongelegenheden is dezelfde als deze voor het bestaande duplex appartement. De kapperszaak heeft een aparte toegang. Elke woonst heeft zijn bergruimte bv. in de kelder.

In het ontwerp worden fietsenbergingen voorzien in de inkomhal, welke gemakkelijk bereikbaar is vanaf het publiek domein. Er wordt plaats voorzien voor min. 4 fietsen.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesverlenende instantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets (20 juli 2006).

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is, indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 5 juli 2013 wordt nageleefd.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen in '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.

De voorschriften luiden als volgt: *"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."*

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het RUP Centrum goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 21 februari 2013. De bepalingen van dit RUP zijn van toepassing op deze aanvraag. Volgens dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de aanvraag gelegen binnen artikel 1 – zone voor centrumontwikkeling.

De voorschriften luiden als volgt:

'BESTEMMING

De zone is bestemd voor het oprichten van verschillende functies verweven binnen het bouwblok. De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen, één- en meergezinswoningen en service flats.
- Detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 400 m² per handelszaak.
- Horeca, uitgezonderd discotheken, lunaparken en andere activiteiten die kunnen leiden tot eventuele hinder.
- Kantoren, met een totale bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1500 m².
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" in overeenstemming met art. 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanleg van publiek domein en de aanleg van parkeervoorzieningen, is in de volledige zone toegelaten.

INRICHTING

Behoudens bestaande toestand en tenzij anders vermeld in de voorschriften ressorterend onder artikel 8 'strategische projecten', moeten alle verbouwingen en nieuwbouw aan de volgende voorwaarden voldoen:

De inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het realiseren van een gesloten bouwblok. Openingen in de straatwand zijn toegestaan voor zover zij het gesloten karakter van het bouwblok respecteren.



Voor publieke gebouwen kan een uitzondering gemaakt worden op het gesloten bouwblok. Door de straatwand te openen kan het publiek gebouw meer 'in het oog springen' en zijn statuut bevestigen. De niet-bebouwde ruimte moet als openbare groenruimte worden ingericht.

Voor zover de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, zijn interne ontwikkelingen binnenin het bouwblok toegelaten.

Het opdelen of samenvoegen van percelen is toegestaan.

Aard van de bebouwing

Gesloten bebouwing is toegelaten tenzij:

- Halfopen bebouwing aangewezen is omdat een wachtgevel nadelige gevolgen meebrengt voor de aanpalende bebouwing.
- Halfopen bebouwing aangewezen is in functie van de ontsluiting van woningen of in functie van de toegankelijkheid van het binnengebied van het bouwblok.

Plaatsing van de gebouwen

De bebouwing dient op een harmonische wijze aan te sluiten bij de bestaande bebouwing op de zijdelingse perceelsgrenzen. Indien een wachtgevel voorzien is, dan dient men hierop aan te sluiten.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij halfopen bebouwing steeds minimum 3 m. In deze zone mag een garage geplaatst worden.

Bij uitbreiding van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels ofwel een bouwvrije strook van minimum 3 m behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd.

Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9 m.

Bouwhoogte

Maximaal 4 bouwlagen zijn toegelaten: maximum 3 volle bouwlagen (= gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige wooneenheid vormt.

De bouwhoogte is beperkt tot 13,50 m. Technische ruimtes, installaties, liftschachten,... dienen in het bouwvolume mee geïntegreerd te zijn. De vrije hoogte van een bouwlaag bedraagt minimaal 2,60 m.

Daken

Technische ruimten, schotelantennes en andere technische installaties met uitzondering van zonneboilers en zonnepanelen, bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Bouwdiepte

Op het gelijkvloers mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- Er bij een woning vanuit de leefruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle leefruimtes voldoende daglicht is.

- Het plat dak ingericht wordt als groendak, terras of groene tuin.
- De maximaal toelaatbare bouwdiepte in harmonie is met de overige vergunde bouwdieptes in de straatwand. Een uitzondering op de harmonieregel geldt wanneer de panden in de straatwand waarop afgestemd moet worden kleiner of gelijk zijn dan 9 meter.
- Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen, gebouwd op de rooilijn, 12 m.

Geveluitbouwen (balkons) en dakterrassen

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,50 m voorbij de bouwzone. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,50 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 2/3 van de totale gevelbreedte. Luifels zijn toegelaten met een maximumuitsprong van 1 m op minimum 2,50 m hoogte.

Dakterrassen en daktuinen zijn toegestaan. De uiterste rand van het dakterras of daktuin moet zich minstens twee meter van de perceelsgrens bevinden. Binnen die afstand is een dakterras of daktuin niet toegestaan, tenzij het grenst aan een openbare weg.

Dakterrasmuren, balustrades en privacyschermen zijn toegestaan met een maximumhoogte van 1,20 m ten opzichte van het niveau van het dak waarop zich het dakterras bevindt.

Het lensvormig bouwblok Ce10 heeft een dubbele gerichtheid: de bebouwing wordt aan elke straatzijde afgewerkt als een volwaardige voorgevel.

Woningen

Op het gelijkvloers moet een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en) in het geval het gelijkvloers een functie omvat, anders dan wonen.

De verhouding van het aantal studio's tot het aantal woningen per aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bedraagt maximaal 1/5. Onder een studio dient een woning kleiner dan 50m² begrepen te worden.

Verplichte buitenruimten

Bij nieuwbouwfunctie of functiewijziging naar wonen dient elke zelfstandige woning over een buitenruimte te beschikken.

De minimale netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is 3 m² per verblijfsruimte die in de woning voorzien wordt.

De buitenruimte kan privé zijn, maar de buitenruimtes kunnen ook gekoppeld worden tot een collectieve buitenruimte.

Een collectieve buitenruimte dient ofwel:

- Direct toegankelijk te zijn vanuit de woningen die er op aangewezen zijn.
- Toegankelijk te zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

Buitenruimten op het gelijkvloers moeten worden ingericht als tuin en als dusdanig gehandhaafd. Van deze regel kan enkel afgeweken worden indien de aanvrager de mogelijkheid heeft tot het oprichten van groepswoningen en hiervoor de nodige parkeervoorzieningen dient aan te leggen.

Kleinschalige constructies mogen opgericht worden ter ondersteuning van de tuinfunctie. Hieronder wordt verstaan carports, garages, bergingen, hobbyserres, dierenhokken, sauna's, bubbelbaden, zwembaden, pergola's, tuinmuren en terrassen. De gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige constructies bedraagt maximaal 25% van de totale perceelsoppervlakte. De maximum bouwhoogte van deze constructies bedraagt 3 m.

In de voortuin mogen alleen de gedeelten in functie van de toegangen tot het gebouw of parkeergarages verhard worden.

Perceelsomrandingen en afscheidingen zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 2,00 m.

Goede ruimtelijke ordening

In elk van de volgende gevallen kan het college van burgemeester en schepenen een afwijking toestaan:

- De aanleg van een buitenruimte schaadt de privacy van de omliggende percelen.
- Buitenruimtes aan de achterzijde zijn niet mogelijk en buitenruimtes aan de straatzijde vormen een verstoring van de harmonie van het straatbeeld.
- Het is enkel mogelijk een buitenruimte aan te leggen die kleiner is dan het opgelegde minimum.

De oppervlakte van de buitenruimte wordt in deze gevallen vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Parkeren

Voor meergezinswoningen vanaf 6 wooneenheden of voor een verkaveling worden minimaal 0,8 en maximaal 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien in functie van het bestemmingsparkeren. Deze parkeerplaatsen kunnen niet worden afgewenteld op het openbaar domein.

Voor kantoorruimten wordt minimaal 1pp/75m² bruto-vloeroppervlakte kantoorruimte voorzien.

Voor specifieke publiekstrekkende functies mag bijkomen parkeerruimte voorzien worden.

Indien inpandige parkeeroplossingen op het niveau van het maaiveld voorzien worden bij grondgebonden woningen dient bijkomend minstens één leefruimte aan het openbaar domein te grenzen.

Meergezinswoningen worden voorzien van een fietsenberging, waarbij min. één fietsstelplaats per wooneenheid wordt voorzien en die gemakkelijk bereikbaar is vanaf het publiek domein.

(half)ondergrondse ruimtes

De aanleg van (half)ondergrondse ruimtes voor het inrichten van kelders of parkeergarages is toegestaan onder het volledige bouwblok.

In geval van ondergronds parkeren of bij gemeenschappelijke parkeerruimten geïntegreerd in de bebouwing, wordt het aantal toeritten voor wagens tot deze ruimte beperkt tot één. De toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte dienen in het bouwvolume opgenomen te zijn.

Het College van burgemeester en schepenen kan voorschrijven dat bepaalde constructies geheel of gedeeltelijk ondergronds worden uitgevoerd. Wanneer het College van burgemeester en schepenen de aanplant van hoogstammige bomen noodzakelijk acht of de voorschriften het voorschrijven, zal men een minimum van 1,5m teelaarde moeten voorzien.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de hoger aangegeven elementen zal elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening:

- De harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet-bebouwde ruimtes.
- De architecturale kwaliteit en esthetiek.
- De hinderaspecten, privacy en comforteisen.'

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag wijkt onder meer af van de Inplanting.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Verordeningen

- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Dit besluit trad in werking op 1 maart 2010.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 3 november 2006 houdende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater via hergebruik, infiltratie en buffering en het overwelfen van baangrachten.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1 §2 VCRO:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven."

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid

Het gebouw is gelegen in woongebied en binnen de grenzen van het RUP Centrum. De aanvraag behelst kleine wijzigingen aan het reeds vergunde gebouw en het voorzien van twee extra woongelegenheden. De bestemming, zijnde woon- en commerciële activiteiten, blijven aanwezig in het complex, hetgeen impliceert dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

- mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit. De aanvraag is conform het RUP inzake parkeermogelijkheden.

Binnen het project voorziet men enkel fietsenbergruimte. Deze is nodig gezien de gunstige ligging in de nabijheid van verschillende voorzieningen en het centrum van Willebroek. Er kan verwacht worden dat een gedeelte van de verplaatsingen van bewoners met de fiets, te voet of via openbaar vervoer zal gedaan worden.

De commerciële activiteiten wijzigen niet en hebben dus geen impact op de mobiliteit.

- schaal

De aanvraag betreft een renovatie en geen uitbreiding van de bebouwing. De schaal blijft ongewijzigd.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De configuratie van het gebouw zorgt voor huidige inplanting en indeling. De woongelegenheden voldoen naar ruimtegebruik aan de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag is in grote lijnen conform het RUP. De gevraagde afwijkingen zijn beperkt van aard en zorgen niet voor een aantasting van de basisvisie en krijtlijnen van het RUP. Dit betreft onder meer de buitenruimte, inplanting.

- visueel-vormelijke elementen

De aanvraag is principieel aanvaardbaar, de goede ruimtelijke ordening wordt door de aanvraag niet in het gedrang gebracht. De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door gesloten bebouwing.

- cultuurhistorische aspecten

De aanvraag omvat geen cultuurhistorische elementen.

- het bodemreliëf

Het reliëf van de bodem wordt niet aanzienlijk gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Op 2 september 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager, op vraag van de brandweer. Het is belangrijk om bij de uitvoering van de werken en/of handelingen te voldoen aan de geldende wetgeving inzake brandveiligheid.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

In toepassing van art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 1 september 2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Toetsing aan de zoneringsgebieden

Aangezien de betreffende bouwaanvraag zich situeert in een gebied met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied) dient het betreffende gebouw met een voorzuivering via een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met Benor-certificaat via een gescheiden stelsel te worden aangesloten op de bestaande riolering.

Conclusie

Voor het stedenbouwkundig luik wordt een **gunstig** advies uitgebracht over deze aanvraag.

Voorgestelde voorwaarden stedenbouw

Niet van toepassing.

Voorgestelde voorwaarden milieu

Niet van toepassing.

Samenvatting integraal advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De dienst omgeving brengt voor de aanvraag van de heer  ter hoogte van Louis De Naeyerplein 4 en 4A, volgend gunstig advies uit:

Stedenbouwkundig advies

Er wordt een **gunstig advies** afgeleverd gezien de aanvraag **voldoet** aan de juridische bepalingen en **in verenigbaarheid kan gebracht** worden met de goede ruimtelijke ordening.

Om bovenvermelde redenen brengen de geplande werken de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Het project is stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het volgende:

- Bij de uitvoering van de werken en/of handelingen dient voldaan te worden aan de geldende wetgeving inzake brandveiligheid.

Milieu-advies

Niet van toepassing.

Getekend door: Sijm Bruwier (Signature)
Getekend op: 2021-09-24 09:24:41 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Sijm Bruwier

Omgevingsambtenaar

Getekend door: Thalia De Schepper (Signa
Getekend op: 2021-09-24 08:21:15 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Thalia De Schepper

Omgevingsambtenaar

Algemene bepalingen

De kosten voor het aanleggen, wijzigen en vernieuwen van de nutsvoorzieningen en/of het plaatsen of verplaatsen van (verkeers)signalisatie, straatmeubilair en alle bij het openbaar domein bijhorende aanhorigheden, zijn ten laste van de bouwheer.

U dient als bouwheer de nodige maatregelen te treffen om beschadiging van het openbaar domein te voorkomen (voetpad, straat, ...). Vergeet in geen geval een plaatsbeschrijving te laten opmaken van de openbare wegeis voor dat u de werken aanvangt op uw eigendom. Een plaatsbeschrijving van de openbare wegeis is een verslag omtrent de toestand van de openbare wegeis, waarin alle reeds aanwezige mankementen fotografisch kunnen worden vastgelegd en beschreven. Eén exemplaar van de plaatsbeschrijving moet ter kennis naar de gemeente worden opgestuurd. Indien er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, wordt het openbaar domein geacht volledig in orde te zijn.

Aan de hand van dit verslag kan later eventueel nagegaan worden of bepaalde schade aan de openbare wegeis al bestond vóór de aanvang van de werf. Indien de schade toen al bestond, kan ze later niet op u verhaald worden.

Het verslag bestaat in hoofdzaak uit een fotoreportage, waarbij de verschillende kijkrichtingen van de genummerde foto's ter verduidelijking aangeduid worden op een bijgevoegd inplantingsplan. Daarnaast wordt een kleine beschrijving gegeven aangaande aanwezige mankementen.

De plaatsbeschrijving dient opgemaakt te worden door een beëdigd landmeter-expert of door een architect en voor de aanvang van de werken aan de gemeente te worden overgemaakt.

De inname van de openbare weg en het plaatsen van parkeerverbodsborden (bijvoorbeeld voor bouwwerken, het plaatsen van een container, verhuishagen,...) dient aangevraagd te worden bij de dienst Openbare Werken van de gemeente Willebroek via <https://www.willebroek.be/inname>.

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvijs voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluivius.be.

De afvoer van regenwater moet gescheiden van het huishoudelijk afvalwater worden uitgevoerd tot tegen de rooilijn.

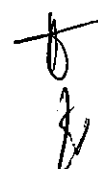
Het plaatsen van een septische put is verplicht bij de oprichting van een nieuwbouw en bij verbouwing. De inhoud van deze septische put dient berekend te worden volgens het aantal gebruikers.

De aanvraag tot aansluiting van de riolering op het openbaar rioleringsstelsel dient te gebeuren aan de diensten van Pidpa – HIDRORIO – Desguinlei 246 te 2018 Antwerpen – Contactcenter: 0800 90 300 – www.pidpa.be

In de beslissing vindt u terug of er bij de behandeling van het dossier adviezen zijn gevraagd. Een kopie van deze adviezen wordt toegevoegd aan de vergunning. Mochten deze niet zijn toegevoegd, gelieve onze dienst Omgeving hiervan binnen de 14 dagen op de hoogte te stellen. Zo niet gaan wij ervan uit dat de documenten toegevoegd waren.

De bouwheer/verkavelaar dient zich te houden aan en te schikken naar de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3.

De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.



De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Veldwetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.

Het decreet van 1 juni 2012, art. 3, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders vermeldt:

Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is en waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten met rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering zijn uitgerust.

www.pidpa.be
Desguinlei 246
2018 Antwerpen

riolering@pidpa.be
T 0800 90 300
F 03 260 60 03

Gemeentebestuur Willebroek
Ruimtelijke Ordening

Pastorijstraat 1
2830 Willebroek

Email: ruimtelijke.ordening@willebroek.be

uw dossier
2021077531

ons dossier
L-22-423/ 194606

datum
23-6-2021

Betreft: Advies op Bouwvergunning Verbouwen van een gebouw met kapperszaak en 3 woonegelegenheden
Ligging: Louis De Naeyerplein 4 te Willebroek – kadastraal gekend: Afd 1 sectie A nr 982 F4
Aanvrager vergunning: [REDACTED]

Geachte,

Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad en vermeld op de website van Pidpa: www.pidpa.be bij 'afvalwater en riolering/ontwikkelingen'.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM)
- De "Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer" Pidpa-Riolering (zie website www.pidpa.be).
- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Ligging volgens het zoneringsplan:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis binnen het openbaar domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen het Louis de Naeyerplein.
- De RWA-afvoer dient aangesloten te worden op de RWA-riolering langsheen het Louis de Naeyerplein.
- Hiertoe geldt geen verplichting indien hiervoor leidingen onder het bestaande/te behouden gebouw moeten worden aangelegd. Zowel de DWA als de RWA van het vernieuwde gedeelte van het gebouw mogen worden aangesloten op de bestaande afvoerleidingen van de PWA. Indien deze reeds gescheiden wordt afgevoerd, dan dient deze scheiding behouden te blijven.
- De verplichtingen van de GSV zijn niet van toepassing op dit dossier. Indien er een bestaande hemelwaterput in gebruik is met herbruik, dient deze behouden te blijven.
- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht (indien er zich een bevindt, mag deze niet buiten dienst genomen worden. Er geldt geen verplichting tot het plaatsen van een nieuwe).
- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke (toekomstige) overgang van privéwaterafvoer naar het (toekomstig) openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
- De bestaande rioolaansluiting van het gebouw dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de aanvrager. Deze dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering.
- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke toekomstige overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. De putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.
- Standaard huisaansluiting: een huisaansluiting met een diameter van 160mm waarbij de bovenkant van de buis maximum 50cm onder het maaiveld ligt ter hoogte van de rooijlijn.
- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).

- Dossierkost
 - o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:
 - o bij nieuwbouw of herbouw
 - o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - o bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Gelieve na het afleveren van de vergunning ons hiervan afschrift te bezorgen.

Met vriendelijke groeten,

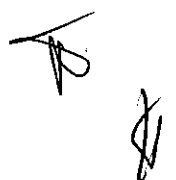
Struyfs Nele
 Adviesverlener ontwikkelingen
 Pidpa

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Met vriendelijke groeten,

PS: Dit bericht vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Fluvius

Algemeen nummer: 078 35 35 34



c/o ELEKTRICITEITSTRAAT 68, 2800 MECHELEN

012



uw bericht van
20210621

uw kenmerk
50202106211136575071
OMV2021077531

contactpersoon
TBO MECHELEN

telefoon
078 35 35 34

datum
20210702

ons kenmerk
47616252

mailadres
TBOMECHLEN@FLUVIUS.BE

Adviesverlening voor uw project te WILLEBROEK, LOUIS DE NAEYERPLEIN 4 - DBA referentie 2021077531

advies: GUNSTIG, mits in achtname van onderstaande voorwaarden

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

In de gemeente WILLEBROEK is Fluvius netbeheerder voor :

Electriciteit
Gas
Kabeldistributie

Wij hebben de plannen van uw project goed ontvangen en bestudeerd. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Op basis van het standaardvermogen voor appartementen van 9,2 kVA, voor algemene delen en commerciële panden van 56kVA en per aparte aansluiting voor een woning van 17,3 kVA is uw project niet aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet. Een netuitbreiding is noodzakelijk.

Op basis van het standaardvermogen van 6 m³/h per wooneenheid is uw project aansluitbaar op het bestaande gasnet. Raadpleeg zeker de minimale technische vereisten voor het gasmeterlokaal op www.fluvius.be/nl/media/3021 of www.fluvius.be/nl/media/3016.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Om uw dossier verder te kunnen behandelen, hebben we nog enkele gegevens nodig. Gelieve ons tijdig het volgende te bezorgen: Een overzicht van het aantal tellers met de bijhorende vermogens voor elektriciteit en gas. Moeten de tellers enkelvoudig of tweevoudig uurtariefmeters zijn? Een document van de gemeente met de officiële nummering.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 90 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken - onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen ... te verkrijgen.



Advies kabeltelevisie

Dropkabel dient naar buiten gebracht te worden tot op openbaar domein tot aan een bestaande aftakdoos of een afgesproken plaats.☐

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te **contacteren**. Vermeld daarbij altijd duidelijk **het referentienummer van uw project: 47616252**. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

U kunt ons contacteren via :

- Telefoon : 078 35 35 34, alle werkdagen tussen 8 uur en 16 uur.
- E-mail : TBOMECHELEN@FLUVIUS.BE
- Post :
Fluvius – Dienst Aansluitingen
ELEKTRICITEITSTRAAT 68
2800 MECHELEN

Met vriendelijke groeten,

Fluvius

www.pidpa.be
Desguinlei 246
2018 Antwerpen

raming@pidpa.be
T 0800 90 300
F 03 260 60 03

Gemeentebestuur Willebroek
Ruimtelijke Ordening

Pastorijstraat 1
2830 Willebroek

Email: ruimtelijke.ordening@willebroek.be

uw dossier
2021077531

ons dossier
194606

datum
23-6-2021

Betreft: Drinkwateradvies op Bouwvergunning Verbouwen van een gebouw met kapperszaak en 3 wooneenheden
Ligging: Louis De Naeyerplein 4 te Willebroek – kadastraal gekend: Afd 1 sectie A nr 982 F4
Aanvrager vergunning: 

Geachte,

Betreffende uw adviesaanvraag voor aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.

Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan een aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>

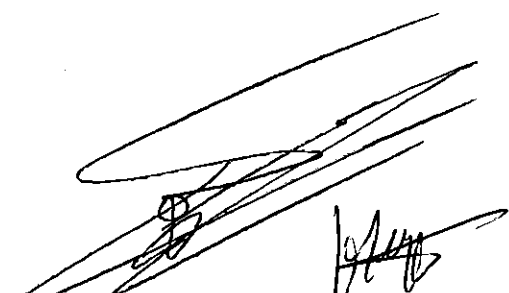
Beoordeling:

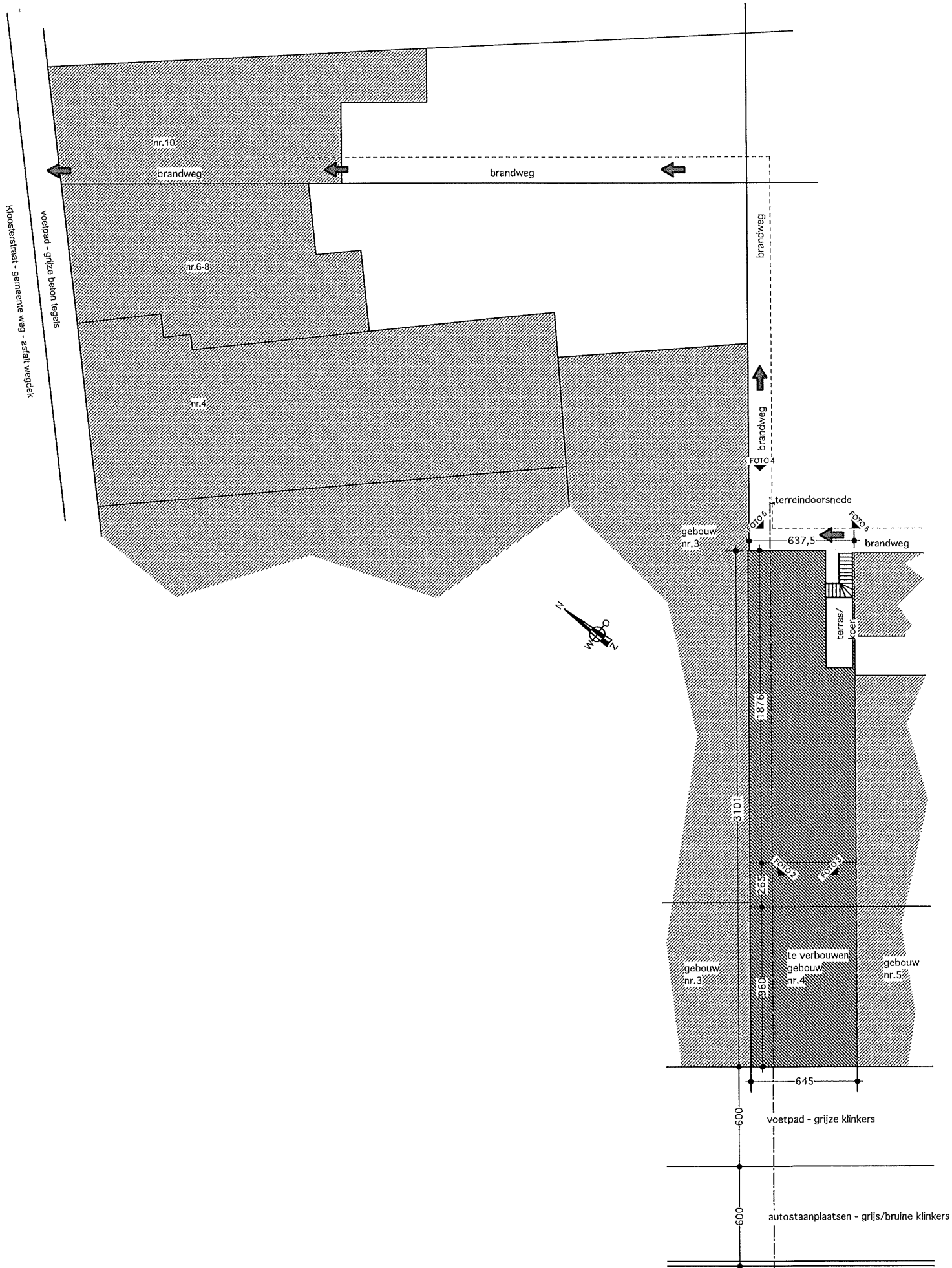
Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Gelieve na het afleveren van de vergunning ons hiervan afschrift te bezorgen.

Met vriendelijke groeten,

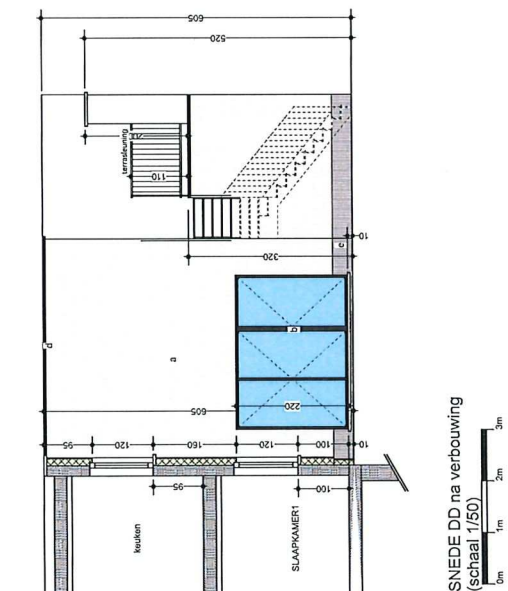
Struyfs Nele
Adviesverlener ontwikkelingen
Pidpa





INPLANTINGSPLAN na verbouwing
(schaal 1/200)

0m 1m 2m 3m



SNEDE DD na verbouwing
(schaal 1/50)

MATERIALEN LEGENDE

	crepimuur: bezetting/isolatie/bestaande muur
	metselwerk snelbouw
	metselwerk betonblokken
	metselwerk ytong
	isolatie
	lichte wanden pleisterplaten
	funderingsbeton
	gewapend beton
	te behouden structuren
	te verwijderen structuren
	te behouden deel gebouw, niet te verbouwen

GEVELMATERIALEN

1. gevel - gevelsteen - rood/ bordeaux
2. gevel - vitrine omlijsting - vezelcement plaat - geel
3. dakbekleding hellend dak - pannen - rood
4. buitenschrijnwerk - aluminium - grijs
5. dorpels - blauwe steen
6. dorpels - gevelsteen
7. kroonlijst - vezelcement plaat - grijs beige
8. vitrine - aluminium - grijs
9. gevel - cementbezetting - bruin/grijs
10. dakbekleding platte daken - roofing + alu dakrand

nieuwe materialen

- a. gevel - gevelbepleistering op isolatie - licht grijze kleur
- b. buitenschrijnwerk - aluminium - antraciet grijs
- c. dorpels - aluminium antraciet grijs
- d. dakbekleding plat dak - roofing + alu dakrand
- e. gevelplint - gevelbepleistering op isolatie - donker grijze kleur

Aanpalende woning links

11. gevel - cementbezetting - bruin/ grijs
12. dakbekleding hellend dak - leien - grijs
13. buitenschrijnwerk - hout - wit geschilderd
14. dorpels - blauwe steen
15. kroonlijst - hout - wit geschilderd
16. vitrine - aluminium - wit
18. gevel - gevelsteen - rood/ bruin

Aanpalende woning rechts

21. gevel - gevelsteen - rood/ bordeaux
22. dakbekleding hellend dak - pannen - antraciet grijs
23. buitenschrijnwerk - hout - grijs geschilderd
24. dorpels - blauwe steen
25. dorpels - gevelsteen
26. kroonlijst - pvc - wit
27. vitrine - aluminium - grijs
28. gevel - cementbezetting - bruin/ grijs
29. buitenschrijnwerk - pvc - wit

Symbolen brandweer

	centrale brandalarm
	bediening brandalarm: branddrukknop
	rookdetector
	sirene
	bediening rookluik
	ABC poederblusser 6kg
	CO ₂ blusser
	veiligheidsverlichting
	evacuatiweg

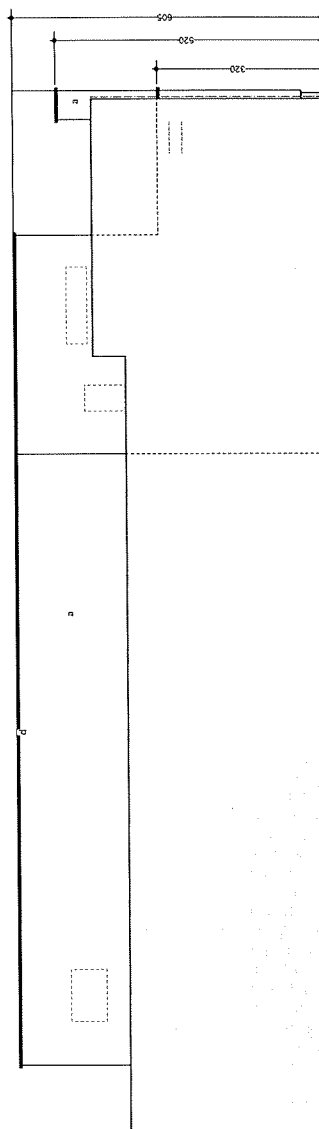
Compartmentering brandweer

Compartment 1: gemene traphal (nuttige opp. 10.1m²)

Compartment 2: appartement App01 (nuttige opp. 50.5m²)

Compartment 3: appartement App11 (nuttige opp. 80.5m²)

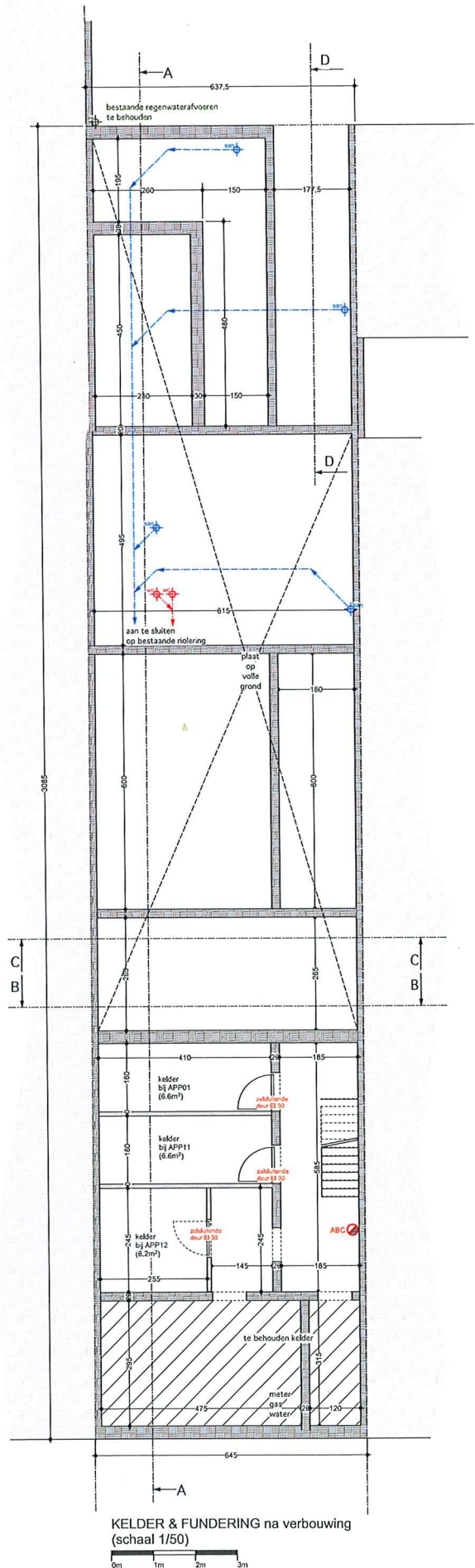
- Er werden snelblustoestellen geplaatst cfr. regelgeving min. 1 toestel/150m². Per handelsruimte/ appartement wordt er één toestel geplaatst.
- In de inkom en thv de inkomdeuren wordt de nodige veiligheidsverlichting en veiligheidssignalisatie aangebracht.
- De toegangsdeur tot kelder en appartementen is brandwerend EI30.
- De appartementen kunnen langs de erfdiensbare brandweg achteraan geëvacueerd worden.
- In het volledige gebouw is branddetectie voorzien met in de handelsruimte en appartementen een detector, de nodige drukknopen en sirene.
- Alle scheidingsconstructies hebben brandweerstand cfr. de van toepassing zijnde wetgeving.



ZIJGEVEL RECHTS na verbouwing
(schaal 1/50)

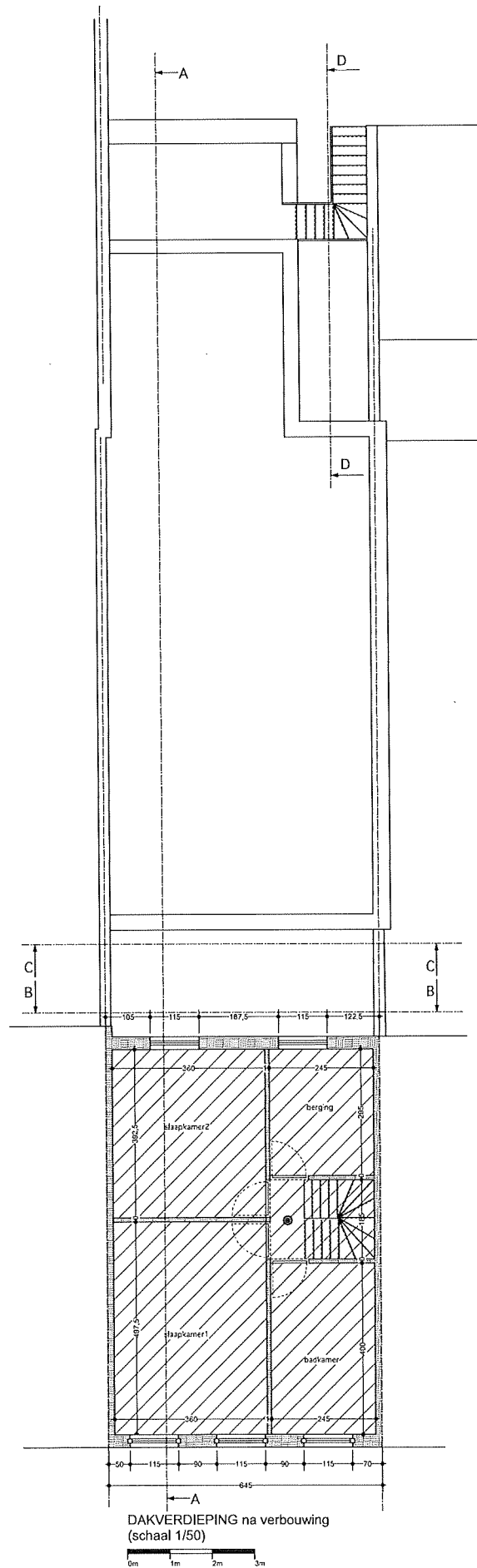


Handwritten signature or initials.



Dertigste rol





Handwritten signature or mark.



REP. 01

00-00-9802/002-PB

VOLMAKT - BIJZONDERE VOLMACHT

29/11/2022

HET JAAR TWEEHUNDERT TWEEËNTWINTIG

Op negentwintig november.

Voor mij, Meester Rita HEYLEN, notaris met standplaats te Heist-op-den-Berg, die naar aanleiding uitoefent in de vennootschap "BV Notaris Rita Heylen", met zetel te 20 Heist-op-den-Berg, Binnenweg 21.

ZIJN VERSCHENEN:

De heer [REDACTED], geboren te [REDACTED],
rijksregisternummer [REDACTED] en zijn echtgenote, mevrouw [REDACTED],
geboren te [REDACTED], rijksregisternummer [REDACTED],
samenwonende te [REDACTED]

Gehuwd te Mechelen op [REDACTED] onder het wettelijk stelsel
blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Jozef Clerens te Mechelen op [REDACTED]
[REDACTED] geregeld in het wettelijk stelsel bij akte verleden voor notaris Adrienne
Spaepen te Mechelen op [REDACTED] en nadien niet meer gewijzigd
zoals zij vermeld is in de akte.

In de akte is ook vermeld "anderlijk lastgever" genoemd.

De heer [REDACTED] als zijn bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- De heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED],
rijksregisternummer [REDACTED], ongehuwd, wonende te [REDACTED]

- De medewerkers van het kantoor van notaris Rita Heylen, te Heist-op-den-Berg;

Elk van hen kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Waarvan gelast om voor hen te optreden in zijn naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de volgende goederen:

GEMEENTE WILLEBROEK, eerste afdeling

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Louis de Naeyerplein nummer 4, kadastraal bekend volgens titel sectie A nummer 982/F/4 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0982F4P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadastraal van twee are (2 a).

Niet-gindexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd zes euro (1.306,00 €)

En dit onder welke of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm van de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen, de verkoopvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder in de plaats stelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

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

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtsmiddelen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

UITWERKING INGEVAL VAN TOEKOMSTIGE ONBEKWAAMHEID

De lastgever verklaart een wilsbekwame meerderjarige of ontvoogde minderjarige persoon te zijn waarvoor geen enkele beschermingsmaatregel werd getroffen als bedoeld in artikel 492/1 oud Burgerlijk Wetboek.

Deze volmacht zal haar volledige uitwerking behouden wanneer de volmachtgever niet meer in staat zou zijn om zonder bijstand of beschermingsmaatregel zijn belangen van vermogensrechtelijke aard zelf naar behoren waar te nemen. Onderhavige lastgeving wordt dan ook verleend in het kader van de buitengerechtelijke bescherming, zoals geregeld door de artikelen 489 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek.

De lasthebber kan zich met ingang van heden beroepen op deze volmacht, zonder ten aanzien van derden en tussenkomende notarissen enig verder bewijs te moeten leveren met betrekking tot de bekwaamheid van de lastgever. Het optreden van de lasthebber op grond van onderhavige volmacht die geregistreerd



werd in het centraal register volstaat op zich als bewijs dat alle verplichtingen werden nageleefd.

De lastgever verklaart dat onderhavige lastgeving op dit ogenblik nog niet dient te worden geregistreerd in het centraal register dat daartoe wordt bijgehouden door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en verzoekt ondergetekende notaris de nadere instructies daaromtrent vanwege de lastgever of de lasthebber af te wachten.

De lastgever kan op ieder ogenblik op een eenzijdige wijze een einde stellen aan onderhavige lastgeving voor zover hij op het ogenblik van de beëindiging wilsbekwaam is en te zijnen opzichte geen beschermingsmaatregel werd getroffen als bedoeld bij artikel 492/1 van het oud Burgerlijk Wetboek. De lastgever zal zijn beslissing om de overeenkomst te beëindigen schriftelijk ter kennis brengen van ondergetekende notaris, met opgave van de redenen voor de getroffen beslissing. Deze vermeldt de wijziging op de oorspronkelijke akte.

PRO FISCO

Registratierechten en recht op geschriften

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect binnen een termijn van 6 maanden vanaf heden en is uitsluitend bestemd om een of meer partijen te laten vertegenwoordigen bij het verlijden van een authentieke akte.

De instrumenterende notaris vraagt geen ereloon, vacaties of kosten. Bijgevolg wordt deze akte dus kosteloos geregistreerd overeenkomstig artikel 161, 14° van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten en vrijgesteld van het recht op geschriften overeenkomstig artikel 21, 14° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De lastgever erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De lastgever erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De lastgever geeft hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Rita HEYLEN, Notaris te Heist-op-den-Berg, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De lastgever is gewezen op

de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminform.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De lastgever verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De lastgever verklaart te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De lastgever verklaart te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft de lastgever toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via [notaris.be](http://www.notaris.be)).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Heist-op-den-Berg, in het kantoor.

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 29 november 2022;

dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

-Volgen de handtekeningen-

Registratierelaas

Akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 29/11/2022, repertorium 018592

Blad(en): 4 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 6 december 2022 (06-12-2022)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0038185

Ontvangen registratierechten: nul euro nul eurocent (€ 0,00)

De ontvanger

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Registratierelaas

Akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 18 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0023353

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 43 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004130

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 43 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004130

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 43 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004130

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 43 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004130

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 43 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004130

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Blad(en): 43 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 11 augustus 2023 (11-08-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004130

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg van 01/08/2023, repertorium 019323

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid MECHELEN

11 augustus 2023 (11-08-2023)

Ref. : 56-T-11/08/2023-12260

Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)

Forfaitaire retributie overschrijving

€ 240,00

Totaal

€ 240,00

De hypotheekbewaarder

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

