

OP HEDEN VIJFTIEN FEBRUARI
TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG

Voor mij, **Catherine CROES**, notaris te Wezembeek-Oppem, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap ‘Notaris Catherine Croes’, met zetel te 1970 Wezembeek-Oppem, Jozef De Keyzerstraat, 6, met tussenkomst van notaris **Bernard INDEKEU**, te Zoutleeuw, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap ‘Bernard en Nicolas Indekeu, geassocieerde notarissen’, met zetel te 3440 Zoutleeuw, Nieuwstraat 17, die hier tussenkomt via Videoconferentie (BNN).

ZIJN VERSCHENEN:

- A.** De besloten vennootschap “**MEZZA INVEST**”, met zetel te 3545 Halen, Markt, 13, ondernemingsnummer-BTW nummer 0878.165.645.
Opgericht onder de benaming “PETER B.”, ingevolge akte verleden voor notaris Baudouin VERELST te Halen op 14 december 2005, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 januari daarna, onder nummer 06012683.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, gehouden voor notaris Baudouin VERELST, te Halen, op 27 maart 2020, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van 28 mei daarna, onder nummer 20061420, tot vaststelling van een geruisloze fusie en naamswijziging van de besloten vennootschap “PETER B.” naar de besloten vennootschap “MEZZA INVEST”.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar bestuurder, de heer **BUELENS Peter**, wonende te 3545 Halen, Koepoortstraat 4/B010, hiertoe benoemd in voormelde oprichtingsakte en waarvan het mandaat werd bevestigd in voormelde algemene vergadering van 27 maart 2020, beiden gepubliceerd zoals gezegd.

Hierna genoemd “de grondeigenaar” van de niet-verkochte privatieven.

- B.** De besloten vennootschap “**DE DRY CROONEN**”, met zetel te 3545 Halen, Koepoortstraat 4/10, ondernemingsnummer-BTW nummer 0895.119.364.

Opgericht onder de naam “TALENTUM” ingevolge akte verleden voor notaris Pierre PAEPS te Machelen op 21 januari 2008, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 januari daarna, onder nummer 08017625 en waarvan de statuten laatst gewijzigd werden, onder meer wat de naam betreft, ingevolge akte verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 6 februari 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 februari nadien, onder nummer 13029433, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar bestuurder, de besloten vennootschap “MEZZA INVEST”, voornoemd, vast vertegenwoordigd door de heer **BUELENS Peter**, voornoemd, hiertoe benoemd door

de bijzondere algemene vergadering van 6 oktober 2012, bij uittreksel gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 februari 2013, onder nummer 13023990.

Hierna genoemd “de uittredende titularis van het opstalrecht” voor de niet-verkochte privatieven.

- C. De “**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE DE DRY CROONEN TE ZOUTLEEUW, KAPELSTRAAT EN GROTE MARKT**”, met zetel te 3440 Zoutleeuw, Kapelstraat, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven, ondernemingsnummer 0533.977.278. Hier vertegenwoordigd door haar syndicus, de besloten vennootschap “**DE SYNDICUS**”, met zetel te 3500 Hasselt, Sint-Truidersteenweg 206 bus 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Hasselt, ondernemingsnummer 0881.168.883.

Opggericht bij akte verleden voor notaris Philip GOOSSENS, alsdan te Oplabbeek op 25 april 2006, bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 mei daarna, onder nummer 06083741 en waarvan de statuten ongewijzigd bleven tot op heden.

Op haar beurt vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door haar bestuurder, de heer WELLENS David, wonende te 3290 Diest, Commissaris Neyskenslaan, 30, benoemd in die functie bij de algemene vergadering van 22 december 2022 en bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2023, onder nummer 23008699.

De syndicus hier optredende voor de VME in uitvoering van en onder de voorwaarden vermeld in de **beslissing van de algemene vergadering van 25 januari 2023**, waarvan een uittreksel hier aangehecht zal blijven.

Hierna genoemd “de vereniging van mede-eigenaars”.

Allen te samen “**de comparant(en)**” of “**de verschijner(s)**” genaamd.

Die mij verzoeken hen akte te verlenen van wat volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar, de besloten vennootschap “MEZZA INVEST”, voornoemd, verklaart oorspronkelijk eigenaar te zijn van het hierna beschreven goed:

Beschrijving van de oorspronkelijke goederen

Stad Zoutleeuw, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond gelegen te **Zoutleeuw, aan de Kapelstraat en de Grote Markt**, kadastraal gekend volgens titel sectie B, nummers 327/D, 334/C/2, 335, 336/E en 336/F, volgens basisakte sectie B, nummers 327/D, 335/A en 336/G, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 335BP0000, met een oppervlakte van vijftien are zeventig centiare (15 a 70 ca).

Hierna genoemd “**de oorspronkelijke goederen**”.

Oorsprong van eigendom

Het **perceel nummer 327/D** behoorde toe aan de grondeigenaar ingevolge aankoop van de huwelijksgemeenschap tussen de heer Chris Jean LAMBEIR, geboren te Leuven op 23 november 1970 en zijn echtgenote, mevrouw Tina Yvonne JONCKERS, geboren te Tienen op 7 augustus 1970, te Linter, akte verleden voor notaris Baudouin VERELST te Halen op 15 juni 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Leuven onder referentie 072-T-08/07/2009-06261.

De **percelen nummer 335/A en 336/G** behoorden oorspronkelijk toe aan de grondeigenaar en de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) "BOY INVEST", te Sint-Truiden, ondernemingsnummer 0860.588.849, ieder voor de onverdeelde helft, om ze in die verhouding te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "JURE", te Zoutleeuw, ingevolge verkoopakte verleden voor notaris Kurt GEYSELS, te Aarschot, met tussenkomst van notaris Baudouin VERELST, te Halen, op 18 januari 2008, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder referentie 072-T-08/02/2008-01487.

Vervolgens verkocht de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) "BOY INVEST" haar onverdeeld aandeel, ten belope van één duizendste (1/1.000) aan de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) "PETER B.", voornoemd, en ten belope van vierhonderd negenennegentig duizendsten aan de grondeigenaar, ingevolge verkoopakte verleden voor notaris Baudouin VERELST, te Halen, op 15 maart 2010, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder referentie 072-T-09/04/2010-03634.

Ingevolge akte verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 23 april 2013, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder referentie 072-T-08/05/2013-04407, kenden de grondeigenaars een recht van opstal toe en verzaakten aan hun recht van natrekking voor een periode van vier (4) jaar, in het voordeel van de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) "DE DRY CROONEN", voornoemd, dewelke de opstallen liet oprichten.

Op dit goed liet de opstalhouder, de besloten vennootschap "DE DRY CROONEN", een appartementsgebouw oprichten, dragende de benaming "Residentie DE DRY CROONEN", thans in fase van uitvoering.

Ingevolge akte verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 12 april 2017, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder referentie 072-T-20/04/2017-04418, werd voormeld recht van opstal, voor wat betreft de aandelen in voormeld perceel grond gekoppeld aan de nog niet-verkochte privatieven, zijnde nummer 0335BP0004-0046, 0335BP0048-0050, 0335BP0053-0058, 0335BP0061-0065, 0335BP0067, 0335BP0069-0070 en 0335BP0072-0073 verlengd tot 20 april 2063.

Ingevolge hogervermelde geruisloze fusie en naamswijziging, vastgesteld ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, gehouden voor notaris Baudouin VERELST, te Halen, op 27 maart 2020, overgeschreven op het eerste kantoor rechtszekerheid van Leuven, onder referentie 072-T-08/04/2020-03069, zijn beide vennootschappen gefuseerd, waardoor de grond voor het geheel toebehoorde aan de grondeigenaar.

Statuten van het gebouw

Basisakte

De basisakte van het gebouw, houdende de statuten en het reglement van mede-eigendom, werd verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 23 april 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Leuven onder referentie 072-T-08/05/2013-04407.

Deze basisakte werd opgesteld conform de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de stad Zoutleeuw op 2 juli 2009, strekkende tot de afbraak van 2 woningen en nieuwbouw van 10 appartementen met ondergrondse parking, verbouwing

van een woning tot 2 horecazaken/handelspanden met 4 appartementen en 1 woning en nieuwbouw van 9 appartementen en 1 woning met ondergrondse parking.

Rechtspersoonlijkheid Vereniging van Mede-Eigenaars “VME DE DRY CROONEN”

Naar aanleiding van de eerste vervreemding van één van de privatieven, na het verlijden van voormelde basisakte, verkreeg de Vereniging van Mede-Eigenaars “VME DE DRY CROONEN” rechtspersoonlijkheid, onder ondernemingsnummer 0533.977.278.

Wijzigende basisakte

Voor het ambt van zelfde notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, werd op 29 juni 2016, overgeschreven op het eerste kantoor rechtszekerheid van Leuven onder referentie 072-T-04/07/2016-07087, een wijzigende basisakte verleden.

Deze wijzigende basisakte werd opgesteld conform de wijzigende stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de stad Zoutleeuw op 5 november 2015, strekkende tot de regularisatie van de bouw van 4 appartementen in gesloten bebouwing. De duplex (4-kamerswoning) op verdieping +2 en +3 werd vervangen door 2 appartementen. De aanpassing had tot gevolg het doortrekken van de liftschacht, een extra terras aan de leefruimte op +3 en de uitbreiding van de dakkapel op verdieping +3.

Wijzigende basisakte, voorwerp van onderhavige akte

De stad Zoutleeuw leverde opnieuw een wijzigende vergunning af, te weten een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, op 14 juni 2018, onder referte OMV_2018025658, strekkende tot het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw, op 11 april 2022, heeft de stad Zoutleeuw bevestigd dat de afgeleverde omgevingsvergunning met kenmerk OMV_2018025658, afgeleverd op 14 juni 2018, op dat ogenblik (en aldus op heden) niet vervallen is of was.

De opstalhouder, de naamloze vennootschap “UNDER THE ROOF”, bevestigt sedert de onderhandse vestiging van het opstalrecht deze werkzaamheden in eigen naam verder te zetten.

De aflevering van deze vergunning heeft betrekking tot de hogervermelde, thans nog niet-verkochte privatieven en de bijhorende grondaandelen, en maakt het voorwerp uit van onderhavige wijzigende basisakte.

De opstalhouder-promotor overhandigt ons, notarissen:

- De omgevingsvergunning, afgeleverd door de stad Zoutleeuw op 14 juni 2018;
- De goedgekeurde plannen, opgemaakt door mevrouw **Rita JORIS** van de besloten vennootschap “DRIEWERF ARCHITECTUUR” te Zoutleeuw;

Om als bijlage aan onderhavige akte te worden gehecht en om ermee te worden overgeschreven.

Beschrijving van de nog niet-verkochte goederen, zoals deze werden beschreven in de basisakte verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 23 april 2013, zoals voormeld

De grondeigenaar, de besloten vennootschap “MEZZA INVEST”, en de opstalhouder, de besloten vennootschap “DE DRY CROONEN”, verklaren thans eigenaar te zijn van de volgende nog niet-verkochte privatieven in de Residentie “DE DRY

CROONEN” te Zoutleeuw, Kapelstraat 1, zijnde nummers 0335BP0004-0046, 0335BP0048-0050, 0335BP0053-0058, 0335BP0061-0065, 0335BP0067, 0335BP0069-0070 en 0335BP0072-0073, de grondeigenaar ten belope van de grondaandelen en de opstalhouder ten belope van de constructies, hierna nader omschreven:

Stad Zoutleeuw, eerste afdeling

In een appartementsgebouw, deels in oprichting, deels opgericht, genaamd “**Residentie De Dry Croonen**”, gelegen te **Zoutleeuw, Kapelstraat 1**, kadastraal gekend sectie B, nummer 0335BP0000, met een oppervlakte van vijftien aren zeventig centiaren (15a 70ca):

BLOK A

1. **Horecaruimte 1**, gelegen in **Blok A**, op kelderhoogte-gelijklvloers, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkomsas met inkomdeur, de horecaruimte, opwarmkeuken, koelruimte, berging, hal en trapje naar kelder, cv-lokaal, mannen wc-ruimte, vrouwen wc-ruimte;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vijfhonderd vijfendertig tienduizendsten (535/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Kadastraal gekend: “BLOK A HA.01/HORECA 1/”, sectie B, nummer 0335BP0072;

2. **Horecaruimte 2**, gelegen in **Blok A**, op het gelijklvloers, de tussenverdieping en eerste verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Op het tussenverdiep:

Inkomsas met inkomdeur, horecaruimte, lokaal warme keuken, lokaal koude keuken, afwaslokaal, vestiaire, mannen wc-ruimte, vrouwen wc-ruimte; gang met trap naar gelijklvloers en naar eerste verdieping;

Op het gelijklvloers:

Twee bergingen, kleedruimte met sanitair voor personeel;

Op de eerste verdieping:

Horecaruimte, lokaal warme keuken, lokaal koude keuken, afwaslokaal, vestiaire, mannen wc-ruimte, vrouwen wc-ruimte; bureau-berging;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achthonderd drieëntwintig/tienduizendsten (823/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Kadastraal gekend: “BLOK A HA.01/HORECA 2/”, sectie B, nummer 0335BP0073;

3. **Woning WO.00.05**, gelegen in **Blok A**, op de tussenverdieping, de eerste en tweede verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Op de tussenverdieping:

Inkomsas met inkomdeur, wc, berging, keuken, leefruimte met terras, trap naar de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping:

- Nachthal en trap naar de tweede verdieping, badkamer, berging, twee slaapkamers;
Op de tweede verdieping :
Nachthal en trap, badkamer, twee slaapkamers;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zesennegentig tienduizendsten (496/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK A A1.2/WO OO.05/”, sectie B, nummer 0335BP0054;
4. **Appartement App. 02.01**, gelegen in **Blok A**, gelegen op de tweede verdieping links kijkende vanop de markt naar het gebouw, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras, leefruimte met open keuken;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en elf tienduizendsten (311/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK A A2/APP 02.01/”, sectie B, nummer 0335BP0064;
5. **Appartement App. 02.02**, gelegen in **blok A**, gelegen op de tweede verdieping rechts kijkende vanop de markt naar het gebouw, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
inkomdeur, inkomhall, wc, berging, badkamer, twee slaapkamers, leefruimte met open keuken en terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentachtig tienduizendsten (287/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK A A2/APP 02.02/”, sectie B, nummer 0335BP0065;
6. **Appartement App. 03.01**, gelegen in **blok A**, gelegen op de derde verdieping en dakverdieping links kijkende vanop de markt naar het gebouw, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de derde verdieping:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, twee leefruimten, terras, keuken, trap naar de dakverdieping;
Op de dakverdieping:
Twee slaapkamers, bureau, badkamer, wc, nachthal, terras, zolderruimte;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënvijftig tienduizendsten (453/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK A A3/APP 03.01/”, sectie B, nummer 0335BP0069;
7. **Appartement App. 03.02**, gelegen in **blok A**, gelegen op de derde verdieping rechts kijkende vanop de markt naar het gebouw, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, badkamer, twee slaapkamers waarvan

één met douchecel, leefruimte met open keuken, terras, zolderruimte;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd tienduizendsten (300/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK A A3/APP 03.02/”, sectie B, nummer 0335BP0070;

BLOK D

8. **Appartement App. 00.01**, gelegen in **blok D**, gelegen op het gelijkvloers uiterst links gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, twee wc's, twee bergingen, badkamer, twee slaapkamers, leefruimte met open keuken en terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vierentwintig tienduizendsten (324/10.000) in de algemene delen, waaronder de grond;
Alsook het exclusief genot van het perceel tuin onder nummer 00.01;
Kadastraal gekend: “BLOK D A.GV/APP 00.01/”, sectie B, nummer 0335BP0047;
9. **Appartement App. 00.02**, gelegen in **blok D**, gelegen op het gelijkvloers midden links gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, twee bergingen, badkamer, twee slaapkamers, leefruimte met open keuken;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd tweeëntwintig tienduizendsten (332/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Alsook het exclusief genot van het perceel tuin onder nummer 00.02;
Kadastraal gekend: “BLOK D A.GV/APP 00.02/”, sectie B, nummer 0335BP0048;
10. **Appartement App. 00.03**, gelegen in **blok D**, gelegen op het gelijkvloers midden rechts gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, twee bergingen, badkamer, twee slaapkamers, leefruimte met open keuken en terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd negenveertig tienduizendsten (349/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.
Alsook het exclusief genot van het perceel tuin onder nummer 00.03;
Kadastraal gekend: “BLOK D A.GV/APP 00.03/”, sectie B, nummer 0335BP0049;
11. **Woning WO 00.04**, gelegen in **blok D**, uiterste rechts gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Op het gelijkvloers:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, leefruimte met open keuken en terras, trap naar de eerste verdieping;
Op de eerste verdieping:
Wc, nachthal, badkamer, twee slaapkamers met terras;

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd eenenveertig tienduizendsten (341/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond.
Alsook het exclusief genot van het aangeduid onder het nummer 00.04;
Kadastraal gekend: “BLOK D A.GV/WO 00.04/”, sectie B, nummer 0335BP0053;
12. **Appartement App. 01.01**, gelegen in **blok D**, gelegen op de eerste verdieping uiterst links gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, leefruimte met terras, keuken, twee slaapkamers waarvan één met doucheceel, badkamer;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd achtennegentig tienduizendsten (298/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK D A1/APP 01.01/”, sectie B, nummer 0335BP0055;
13. **Appartement App. 01.02**, gelegen in **blok D**, gelegen op de eerste verdieping midden links gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, leefruimte met open keuken, twee slaapkamers met terras, badkamer;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieëntachtig tienduizendsten (283/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK D A1/APP 01.02/”, sectie B, nummer 0335BP0056;
14. **Appartement App. 01.03**, gelegen in **blok D**, gelegen op de eerste verdieping midden rechts gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, twee bergingen, leefruimte met open keuken, nachthall, twee slaapkamers met terras, badkamer;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negenennegentig tienduizendsten (299/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK D A1/APP 01.03/”, sectie B, nummer 0335BP0057;
15. **Appartement App. 02.01**, gelegen in **blok D**, gelegen op de tweede verdieping uiterst links gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, leefruimte met open keuken en terras, twee slaapkamers, nachthall, badkamer;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zevenendertig/tienduizendsten (337/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK D A2/APP 02.01/”, sectie B, nummer 0335BP0061;

16. **Appartement App. 02.02**, gelegen in **blok D**, gelegen op de tweede verdieping in het midden gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
Inkomdeur, inkomhall, wc, berging, leefruimte met open keuken en terras, één slaapkamer, bureau, badkamer, zolderruimte;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negenenneventig tienduizendsten (299/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK D A2/APP 02.02/”, sectie B, nummer 0335BP0062;
17. **Appartement App. 02.03**, gelegen in **blok D**, gelegen op de tweede verdieping in het midden gelegen als men naar het gebouw kijkt, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
inkomhall, wc, berging, leefruimte met open keuken en terras, drie slaapkamers waarvan één met douchecel, badkamer, zolderruimte;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zevenenzestig tienduizendsten (367/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “BLOK D A2/APP 02.03/”, sectie B, nummer 0335BP0063;
- BLOK C en D**
18. **Ondergrondse parkeerplaatsen P1 tot en met P23**, gelegen in de kelder verdieping onder blok C en D, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De parkeerplaatsen zelf;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtentwintig komma zesendertig tienduizendsten (28,36/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “S.OG/P1” tot en met “S.OG/P23”, sectie B, nummers 0335BP0004 tot en met 0335BP0026;
19. **Ondergrondse bergingen B1 tot en met B13**, gelegen in de kelderverdieping onder blok C en D, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De bergingen zelf;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven komma nul vijf tienduizendsten (7,05/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Kadastraal gekend: “K.OG/B1” tot en met “K.OG/B13”, sectie B, nummers 0335BP0027 tot en met 0335BP0039;
20. **Ondergrondse bergingen B17 tot en met B23**, gelegen in de kelderverdieping onder blok C en D, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De bergingen zelf;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven komma nul vijf tienduizendsten (7,05/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Kadastraal gekend: “K.OG/B17” tot en met “K.OG/B23”, sectie B, nummers 0335BP0040 tot en met 0335BP0046;

Zoals deze goederen omschreven staan in de basisakte, verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 23 april 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Leuven onder referentie 072-T-08/05/2013-04407, en de wijzigende basisakte, zoals hoger vermeld.

Oorsprong van eigendom

Deze goederen horen toe aan de grondeigenaar en de uittredende titularis van het opstalrecht zoals voormeld.

Hierna samen genoemd “**de niet-verkochte goederen**”.

II. VROEGTIJDIGE BEËINDIGING OPSTALRECHT “DE DRY CROONEN”

Vestiging en verlenging opstalrecht

Bij akte verleden voor notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 23 april 2013, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder referentie 072-T-08/05/2013-04407, kenden de grondeigenaars een recht van opstal toe en verzaakten aan hun recht van natrekking voor een periode van vier (4) jaar, in het voordeel van de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) “DE DRY CROONEN”, voornoemd, op de oorspronkelijke goederen, zoals hoger omschreven.

Ingevolge akte verleden voor zelfde notaris Bernard INDEKEU, te Zoutleeuw, op 12 april 2017, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder referentie 072-T-20/04/2017-04418, werd voormeld recht van opstal, voor wat betreft de niet-verkochte goederen, zoals hoger omschreven, ten gunste van zelfde besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) “DE DRY CROONEN” verlengd tot 20 april 2063.

Vroegtijdige beëindiging opstalrecht

1. De grondeigenaar, de besloten vennootschap “MEZZA INVEST”, en de uittredende titularis van het opstalrecht, de besloten vennootschap “DE DRY CROONEN”, verklaren met ingang van heden het volledige recht van opstal met wederzijdse instemming **vervroegd te beëindigen**.

De grondeigenaar treedt dus vanaf heden uit kracht van de wet, namelijk op grond van artikel 555 van het (Oud) Burgerlijk Wetboek en van artikel 6 van de Wet van 10 januari 1824 (Opstalwet), in de eigendom van alle gebouwen, werken en beplantingen die door de opstalhouder tijdens de duur van het opstalrecht werden opgericht en uitgevoerd.

2. De gebouwen, werken en beplantingen gaan over in de staat waarin zij zich op heden bevinden. Beide comparanten verklaren deze staat te kennen en te aanvaarden en erkennen dat de ene tegenover de andere uit dien hoofde geen enkele vordering heeft.

De opstalhouder verklaart dat de goederen niet verhuurd zijn en vrij zijn van alle gebruiksrechten.

3. In voormelde vestigingsakte van het opstalrecht werd bedongen dat bij het einde van de opstalperiode de opstalgever de niet verkochte eenheden van de bouwheer zou overkopen aan aannemingsprijs.

In dit kader verklaren de partijen dat op heden geen constructies werden opgericht op de niet-verkochte goederen. In zoverre er toch constructies zouden opgericht zijn, verklaren partijen eenvoudig te verzaken aan hogervermelde aankoopverplichting.

Partijen verklaren, met betrekking tot de niet-verkochte goederen, niets meer van elkaar te vorderen te hebben.

De **natrekking** vindt aldus plaats onder voorbehoud van eventuele vergoedingen te betalen door de opstalgever aan de opstalhouder of door de opstalhouder aan de opstalgever.

Administratieve clausules

Ruimtelijke ordening – informatieverplichtingen

De partijen verklaren dat voorschreven goederen bij hun weten niet vallen onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaken van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert de partijen, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “de Codex” genoemd, dat, zoals blijkt uit 1° een uittreksel van het plannen- en vergunningenregister van de Stad Zoutleeuw van 11 oktober 2022, 2° verklaringen van partijen en 3° het hypothecair getuigschrift:

1. voor het goed volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- een vergunning voor de renovatie van een woning, afgeleverd op 5 juni 1992 (dossiernummer 24130_1992_020004);

- een vergunning voor de renovatie van een woning, afgeleverd op 5 december 1997 (dossiernummer 24130_1997_0200054);

- een vergunning voor het afbreken van 2 woningen en nieuwbouw van 10 appartementen met ondergrondse parking, verbouwing van een woning tot 2 horecazaken/handelspanden en 4 appartementen en 1 woning en nieuwbouw van 9 appartementen en 1 woning met ondergrondse parking, afgeleverd op 2 juli 2009 (dossiernummer 24130_2009_0200018);

- een wijzigende vergunning voor het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte, afgeleverd op 14 juni 2018 (dossiernummer OMV 2018025658);

2. dat het goed is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” is. Het goed is tevens gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht vastgesteld bij MB van 22 juni 1994;

3. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen 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 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat er voor het goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt;

6. dat het goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing;

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

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Onroerend erfgoed

Monumenten

De partijen verklaren dat voorschreven goederen niet zijn beschermd als monument doch wel gelegen zijn in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Landschappen

De partijen verklaren dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een definitief beschermd landschap, noch in een voorlopig beschermd landschap, met uitzondering van de percelen 335 (Grote Markt 28) en 334/C/2 (Grote Markt 29).

Archeologisch patrimonium

De partijen verklaren dat voornoemde goederen niet zijn opgenomen op een ontwerp van lijst van noch definitief zijn beschermd als archeologisch patrimonium.

Bodemtoestand

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

2. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 14 juni 2022, onder kenmerk "20220434218", luidt als volgt:

"Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.05.2017. Het bodemonderzoek betreft een administratief onderzoek waarbij geen of beperkt veldwerk werd uitgevoerd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 08.05.2017

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - Administratief onderzoek zonder veldwerk
Mezza Invest, Kapelstraat*

1 in Zoutleeuw

AUTEUR: Buro BS NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3. De partijen verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, 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 partijen te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de partijen hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

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.

5. Het is aan de eigenaars van de privatieve gedeelten verboden in de privatieve gedeelten van het gebouw en in de gemeenschappelijke gedeelten handelingen te stellen en/of goederen te plaatsen die door het bodemdecreet als een risico-inrichting worden gekenmerkt zoals hogervermeld. De eigenaars van de privatieven zullen hetzelfde verbod opleggen aan alle bewoners en gebruikers. Deze verbodsbepaling kan slechts worden opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen met eenparigheid van stemmen.

III. WIJZIGING BASISAKTE

Ingevolge hogervermelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, afgeleverd door de stad Zoutleeuw op 14 juni 2018, onder referte OMV_2018025658, strekkende tot het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte, vragen de grondeigenaar en de vereniging van mede-eigenaars aan ondergetekende notaris om de beschrijving van hogervermelde niet-verkochte goederen te wijzigen, als volgt.

Nieuwe omschrijving van de niet-verkochte goederen:

De omschrijving van de hogervermelde goederen sub 1 tot en met 20 wordt integraal geschrapt uit hogervermelde basisakte en haar wijziging, en wordt, op basis van hogervermelde vergunning van 14 juni 2018, vervangen door de volgende nieuwe omschrijvingen:

Stad Zoutleeuw, eerste afdeling

In een appartementsgebouw, deels in oprichting, deels opgericht, genaamd “**Residentie De Dry Croonen**”, gelegen te **Zoutleeuw, Kapelstraat 1**, kadastraal gekend volgens basisakte sectie B, nummers 327/D, 335/A en 336/G, en volgens recent kadastraal uittreksel en prekadastratie sectie B, nummer 0335BP0000, met een oppervlakte van vijftien aren zeventig centiaren (15a 70ca):

In gebouw 1, gelegen aan de linkerkzijde van het gebouw als men kijkt vanop de Groenplaats

1. **Appartement App. 00.01**, gelegen in gebouw 1, op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, badkamer, leefruimte met open keuken, berging, en het exclusief gebruiksrecht op de tuin binnen de draadafsluiting en begroeiing;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdentien tienduizendsten (310/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0076;
2. **Appartement App. 00.02**, gelegen in gebouw 1, op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, badkamer, leefruimte met open keuken, berging, en het exclusief gebruiksrecht op de tuin binnen de draadafsluiting en begroeiing;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdentwaalf tienduizendsten (312/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0077;
3. **Appartement App. 01.01**, gelegen in gebouw 1, op de eerste verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, badkamer, leefruimte, keuken met berging, en het exclusief gebruiksrecht op het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdtweeëntig tienduizendsten (342/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0078;
4. **Appartement App. 01.02**, gelegen in gebouw 1, op de eerste verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, berging, leefruimte met open keuken, nachthal, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, wc, badkamer, en het exclusief gebruiksrecht op het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdzevenenzeventig tienduizendsten (277/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0080;
5. **Appartement App. 01.03**, gelegen in gebouw 1, op de eerste verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, berging, leefruimte met open keuken, nachthal, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, wc, badkamer, en het exclusief gebruiksrecht op het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderddrieënzestig

- tienduizendsten (263/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0081;
6. **Appartement App. 01.04**, gelegen in gebouw 1, op de eerste verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, wc, leefruimte met open keuken, berging, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, en het exclusief gebruiksrecht op het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdneogenentachtig tienduizendsten (289/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0082;
7. **Appartement App. 02.01**, gelegen in gebouw 1, op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de tweede verdieping: inkomhal, wc, leefruimte met open keuken, berging, slaapkamer 1 met dressing, badkamer 1, slaapkamer 2 met dressing, en het exclusief gebruiksrecht op het terras;
Op de derde verdieping: slaapkamer 3 met badkamer;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdvijfentwintig tienduizendsten (425/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0087;
8. **Appartement App. 02.02**, gelegen in gebouw 1, op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de tweede verdieping: inkomhal, wc, slaapkamer 1 met badkamer, leefruimte met openkeuken, berging, en het exclusief gebruiksrecht op terrassen 1 en 2;
Op de derde verdieping: slaapkamer 2 met badkamer, bureauimte;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzesenzestig tienduizendsten (366/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0084;
9. **Appartement App. 02.03**, gelegen in gebouw 1, op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de tweede verdieping: inkomhal, slaapkamer 1 met dressing, badkamer, slaapkamer 2, leefruimte, keuken, berging, en het exclusief gebruiksrecht op terrassen 1 en 2;
Op de derde verdieping: bureauimte of slaapkamer 3;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderddrieënnegentig tienduizendsten (393/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0086;

In gebouw 2, gelegen in het midden van het gebouw als men kijkt vanop de Groenplaats

10. **De berging bed en breakfast**, gelegen in gebouw 2, op de ondergrondse verdieping, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De berging met haar toegangsdeur;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenendertig tienduizendsten (37/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0090**;
11. **De berging horeca**, gelegen in gebouw 2, op de ondergrondse verdieping, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De berging met haar toegangsdeur;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzeventig tienduizendsten (78/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0097**;
12. **De berging 1**, gelegen in gebouw 2, op de ondergrondse verdieping, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De berging met haar toegangsdeur;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf tienduizendsten (11/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0093**;
13. **De berging 2**, gelegen in gebouw 2, op de ondergrondse verdieping, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De berging met haar toegangsdeur;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf tienduizendsten (11/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0094**;
14. **De berging 3**, gelegen in gebouw 2, op de ondergrondse verdieping, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De berging met haar toegangsdeur;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf tienduizendsten (11/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0095**;
15. **De berging 4**, gelegen in gebouw 2, op de ondergrondse verdieping, bestaande uit:
In privaatieve en exclusieve eigendom:
De berging met haar toegangsdeur;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien tienduizendsten (14/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0096**;
16. **De bed en breakfast**, gelegen in gebouw 2, op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, wc, ontbijtruimte met keuken, kamer 1 met bijhorende badkamer 1;

Op de eerste verdieping: traphal, kamer 2 met bijhorende badkamer 2, en kamer 3 met bijhorende badkamer 3;

Op de tweede verdieping (dakverdieping): traphal, kamer 4 met bijhorende badkamer 4, en kamer 5 met bijhorende badkamer 5;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdvierendertig tienduizendsten (534/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0092;**

In gebouw 3, gelegen op de hoek van de Groenplaats en de Grote Markt

17. De horecaruimte en keuken, gelegen in gebouw 3, op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkomhal, caféruimte met toog, toiletruimte met 3 wc's, lavabo en gehandicaptoilet, en de keukenzone met berging;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderdachtenvijftig tienduizendsten (658/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0091 (gekend als "café 00.01");**

18. De handelsruimte, gelegen in gebouw 3, op de eerste verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

De handelsruimte zelf;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdzesentachtig tienduizendsten (286/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0100;**

19. Appartement App. 01.01, gelegen in gebouw 3, op de eerste verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkomhal, berging, wc, leefruimte met openkeuken en (eventueel) bureau/extra kamer, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, en het exclusief gebruiksrecht van terras 1 en terras 2;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvijfendertig tienduizendsten (335/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

Gereserveerd perceelidentificatienummer: **24130 B 335 B P0079;**

20. Appartement App. 02.01, gelegen in gebouw 3, op de tweede verdieping, bestaande uit:

In privatieve en exclusieve eigendom:

Keuken, berging 1, wc, leefruimte, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging 2, en het exclusief gebruiksrecht van het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvierenzestig

- tienduizendsten (364/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0083;
21. **Appartement App. 02.02**, gelegen in gebouw 3, op de tweede verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, wc, berging, leefruimte met open keuken en (eventueel) bureau/extra kamer, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, en het exclusief gebruiksrecht van het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdzesennegentig tienduizendsten (296/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0085;
22. **Appartement App. 03.01**, gelegen in gebouw 3, op de derde en vierde verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Op de derde verdieping: keuken, berging, wc 1, leefruimte, en het exclusief gebruiksrecht van het terras;
Op de vierde verdieping (dakverdieping): nachthal, wc 2, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdneentachtig tienduizendsten (489/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0088;
23. **Appartement App. 03.02**, gelegen in gebouw 3, op de derde verdieping, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
Inkomhal, slaapkamer 1, wc, badkamer, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging, en het exclusief gebruiksrecht van het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdenvijf tienduizendsten (305/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;
Gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0089;
24. **Parkeerplaatsen P1 tot en met P19**, gelegen op het maaiveld, bestaande uit:
In privatieve en exclusieve eigendom:
De parkeerplaatsen zelf;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Parkeerplaats P1: vierenveertig tienduizendsten (44/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0101;
Parkeerplaats P2: zesendertig tienduizendsten (36/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0102;
Parkeerplaats P3: zesendertig tienduizendsten (36/10.000) in de algemene

gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0103;

Parkeerplaats P4: zesendertig tienduizendsten (36/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0104;

Parkeerplaats P5: veertig tienduizendsten (40/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0105;

Parkeerplaats P6: drieëndertig tienduizendsten (33/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0106;

Parkeerplaats P7: drieëndertig tienduizendsten (33/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0107;

Parkeerplaats P8: drieëndertig tienduizendsten (33/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0108;

Parkeerplaats P9: drieëndertig tienduizendsten (33/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0109;

Parkeerplaats P10: drieëndertig tienduizendsten (33/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0110;

Parkeerplaats P11: drieëndertig tienduizendsten (33/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0111;

Parkeerplaats P12: vijfendertig tienduizendsten (35/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0112;

Parkeerplaats P13: vierendertig tienduizendsten (34/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0113;

Parkeerplaats P14: vierendertig tienduizendsten (34/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0114;

Parkeerplaats P15: vierendertig tienduizendsten (34/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0115;

Parkeerplaats P16: vierendertig tienduizendsten (34/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0116;

Parkeerplaats P17: vijftig tienduizendsten (50/10.000) in de algemene gemene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0117;

Parkeerplaats P18: vijftig tienduizendsten (50/10.000) in de algemene ge-

mene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0118;

Parkeerplaats P19: vierendertig tienduizendsten (34/10.000) in de algemene gemeene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0119;

25. **Garageboxen G1 en G2**, gelegen op het maaiveld, bestaande uit:

In privaatieve en exclusieve eigendom:

De garagebox zelf met haar toegangspoort;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Garagebox G1: zesenvijftig tienduizendsten (56/10.000) in de algemene gemeene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0098;

Garagebox G2: zesenvijftig tienduizendsten (56/10.000) in de algemene gemeene delen, waaronder de grond, met gereserveerd perceelidentificatienummer: 24130 B 335 B P0099.

Zoals deze goederen voorkomen onder de loten 1 tot en met 25 op de plannen van het gebouw, opgemaakt door landmeter Ing. Lawrens BUYCKX, te Scherpenheuvel - Zichem, op 2 november 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 24130-10170 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan, vrijgesteld van registratie, zal -na door partijen en de notaris *ne varietur* getekend te zijn- aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26, lid 3, 2° van het Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

IV. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEID

Ten laste van het goed sub 10, te weten de “berging bed en breakfast”, en ten voordele van het goed sub 11, te weten de “horecaberging”, uitgebreider omschreven sub III, wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd, waarvan de modaliteiten hierna uitvoerig beschreven worden:

1. De erfdienstbaarheid wordt op hogervermeld plan, opgemaakt door landmeter Lawrens BUYCKX, te Scherpenheuvel - Zichem, op 2 november 2022, aangeduid als “erfdienstbare zone”;
2. De gevestigde erfdienstbaarheid is gratis en eeuwigdurend;
3. De erfdienstbaarheid heeft tot doel dat de eigenaar van het heersend erf via het lijdend erf zijn berging kan bereiken;
4. De erfdienstbare zone zal ten allen tijde vrij blijven. De eigenaar van het lijdend erf zal de doorgang steeds vrij houden, zodat de eigenaar van het heersend erf ten allen tijde toegang heeft tot zijn berging via de toegangsdeur, aangezien deze slechts bereikbaar is via het lijdend erf;
5. De erfdienstbaarheid geldt zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars, alsook voor hun aangestelden, cliënten en alle die zich begeven naar of komen van het goed ten gunste waarvan huidige erfdienstbaarheid wordt gevestigd.

V. FISCALE BEPALINGEN

Vlaamse registratiebelasting

Met het oog op de heffing van het verkooprecht verklaren partijen dat er op heden geen bestaande bouwwerken en beplantingen aanwezig zijn in het voordien in opstal gegeven volume, waarvan het opstalrecht thans beëindigd werd.

BTW.

Ondergetekende notaris heeft artikel 62 paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek der Belastingen over de Toegevoegde Waarde aan de grondeigenaar voorgelezen, aangaande diens verplichting om naar aanleiding van deze akte, aan de notaris zijn hoedanigheid van belastingplichtige kenbaar te maken alsook aangaande de sanctie bestaande uit geldboete en/of gevangenisstraf bij weigering van inlichtingen of het doorgeven van onjuiste gegevens hieromtrent, al dan niet met bedrieglijk opzet gedaan of met het oogmerk te schaden.

De grondeigenaar verklaart dat hij een belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is onder nummer BE 0878.165.645.

Ontslag van ambtshalve te nemen inschrijving.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt, zo veel als nodig, ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving van deze akte.

VI. SLOTBEPALINGEN

Hypothecaire overschrijving

Onderhavige akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

Overgangsbepalingen

Alle in onderhavige akte vermelde clausules zijn van toepassing van zodra een private kavel door de comparant zal overgedragen zijn, behalve indien deze clausules in strijd zijn met de geldende wet.

Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van onderhavige akte, doet de comparant keuze van woonplaats op zijn hiervoor vermelde zetel.

Iedere mede-eigenaar die geen zetel in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

Attest van burgerlijke stand en van identiteit

De notaris bevestigt de namen, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparant, meer bepaald aan de hand van hun identiteitskaarten, opzoeking in het rijksregister en in de Kruispuntbank der Ondernemingen.

Bestemming van de plaatsen

De ondergetekende notaris vestigde de aandacht van de comparant op de noodzaak zich te richten naar de geldende wetgeving en reglementering in geval van verbouwing of bestemmingswijziging van de private lokalen van het gebouw, waarover de comparant verklaart dat zij hoofdzakelijk bestemd zijn voor "bewoning", met uitsluiting van de autostaanplaatsen en garageboxen.

Ontwerp

De comparant verklaart ons dat hij kennis heeft genomen van het ontwerp van onderhavige akte op 9 oktober 2022 en dat deze termijn voldoende is geweest om het met succes te bestuderen.

Informatie – raadgeving.

De verschijners bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

Recht op geschriften

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

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Wezembeek-Oppem, Jozef De Keyzerstraat, 6 , ten kantore van ondergetekende notaris, op datum zoals hierboven vermeld.

En na lezing en commentaar, volledig voor wat de in dat verband door de wet bedoelde delen van de akte betreft, en gedeeltelijk wat de andere bepalingen betreft, hebben de verschijners getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

Datum: WOENSDAG 25/01/2023

Uur: 15.00 uur - 17.00 uur

Plaats: Zoutleeuw, PASSANT

Aanwezig: 2787/2787.^{ste} = aantal aandelen aanwezig

11/11 = aantal eigenaars aanwezig

Notulen

0. Verwelkoming en stemopneming

Stephanie Palmans, optredend voor De Syndicus BVBA verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. Er zijn voldoende aanwezigen, dus er kan rechtsgeldig vergaderd worden. De syndicus opent de vergadering.

1. Aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering (stemming 50 + 1 %)

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: Unaniem

Cindy en Chino Schots is aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering. Deze geeft het woord aan de syndicus.

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: Unaniem

De syndicus aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

2. Bespreking herstellingen/problemen in de Kapelstraat 1 en 7.

- De AV gaat unaniem akkoord om Mezza invest en de architect in gebreken te stellen via dagvaarding omtrent de gebreken in kapelstraat 1 en 7.
- De syndicus doet het nodige om de advocaat opdracht te geven.
- Advocaat Hermans mag aangesteld worden.
- De syndicus en Ludo Vanvuchelen krijgen volmacht om de dagvaarding te ondertekenen.

HASSELT

Sint-Truidersteenweg 206 bus 1
3500 Hasselt
+32 (0) 11 26 40 70
hasselt@desyndicus.be

DIEST

Eduard Robeynslaan 4
3290 Diest
+32(0) 13 32 23 98
diest@desyndicus.be

LEUVEN

Kolonel Begaultlaan 75 bus 101
3012 Wilsele
+32 (0) 16 88 68 06
leuven@desyndicus.be

GEEL

Stationsstraat 62
2440 Geel
+32 (0) 14 59 15 54
geel@desyndicus.be

LIER

Werf 5A
2500 Lier
+32 (0) 14 59 15 54
lier@desyndicus.be

3. Bespreking/ goedkeuring wijziging basisakte (statuten)

- De eigenaars zijn akkoord met de wijziging van de statuten onder voorwaarden dat ze :
 - FASE 1 (kapelstraat 1 en 7) NIET moeten meedragen in de kosten van FASE 2 (nieuwbouw)
 - Fase 1 niet moet meedragen in de gemeenschappelijke en toekomstige kosten van fase 2.
 - Dat de eigenaars van fase 1 de code klavier krijgen van de poortjes om toegang te verkrijgen (te voet en met de fiets)
 - Fase 1 krijgt wel toegang tot de binnenplaats
 - Verhuis : Mag gebeuren via de binnenplaats
 - Fase 2 krijgt dezelfde ondernemingsnummer dan fase 1.

- De Syndicus en Ludo Vanvuchelen krijgen volmacht om de statuten te ondertekenen.

4. Varia

Afspraken betreffende de nieuwbouw:

- De binnenkoer kan afgesloten worden – codeklavier zal gekend zijn door de bewoners van fase 1 en 2.
- Tussen de parkeerplaatsen zal er een beetje groen voorzien worden.
- Ingang 1 : parkeerplaats is verplaatst.
- Under the roof was aanwezig op deze vergadering voor uitleg aan de eigenaars.
- De plannen van de nieuwbouw worden nog verstuurd.

HASSELT

Sint-Truidersteenweg 206 bus 1
3500 Hasselt
+32 (0) 11 26 40 70
hasselt@desyndicus.be

DIEST

Eduard Robeynslaan 4
3290 Diest
+32(0) 13 32 23 98
diest@desyndicus.be

LEUVEN

Kolonel Begaultlaan 75 bus 101
3012 Wilsele
+32 (0) 16 88 68 06
leuven@desyndicus.be

GEEL

Stationsstraat 62
2440 Geel
+32 (0) 14 59 15 54
geel@desyndicus.be

LIER

Werf 5A
2500 Lier
+32 (0) 14 59 15 54
lier@desyndicus.be

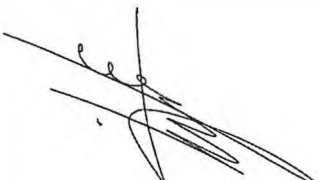
De syndicus heeft de notulen van de vergadering overlopen.

De algemene vergadering heeft zich akkoord verklaard met de notulen.

De syndicus biedt de eigenaars ook de mogelijkheid om deze notulen te ondertekenen.

De ondertekende notulen kunnen door de mede-eigenaars ingekeken worden op kantoor.

Einde notulen



Handtekening Syndicus

Handtekening rekeningcommissaris

Handtekening Voorzitter

Handtekening Secretaris
Handtekening rekeningcommissaris

DE SYNDICUS

desyndicus.be
BTW BE 0881.168.883
BTW BE 0690.657.024

HASSELT

Sint-Truidersteenweg 206 bus 1
3500 Hasselt
+32 (0) 11 26 40 70
hasselt@desyndicus.be

DIEST

Eduard Robeynslaan 4
3290 Diest
+32(0) 13 32 23 98
diest@desyndicus.be

LEUVEN

Kolonel Begaultlaan 75 bus 101
3012 Wilsele
+32 (0) 16 88 68 06
leuven@desyndicus.be

GEEL & LIER

Stationsstraat 62
2440 Geel
+32 (0) 14 59 15 54
geel@desyndicus.be
lier@desyndicus.be

STAD ZOUTLEEUW

1 ste afdeling, sectie B, deel van nr. 335/b
Project van private ontlenen "Dry Croonen"

KAPELSTRAAT - aanbesteding
(gemeenschap ontlenen van gas, elektr., water, kabel, telefoon)



GROTE MARKT - aanbesteding
(gemeenschap ontlenen van gas, elektr., water, kabel, telefoon)

TERASZONE CAFES

DR. RENE LOWETSTRAAT

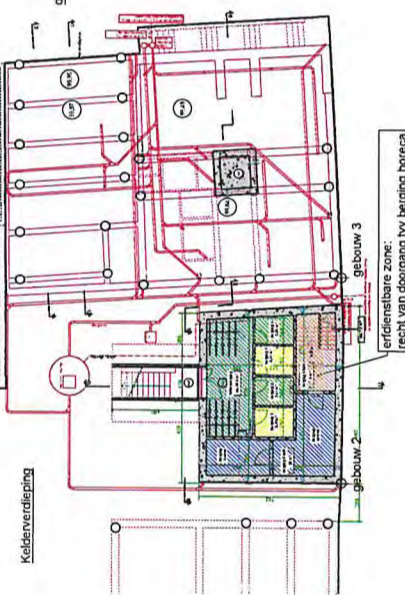
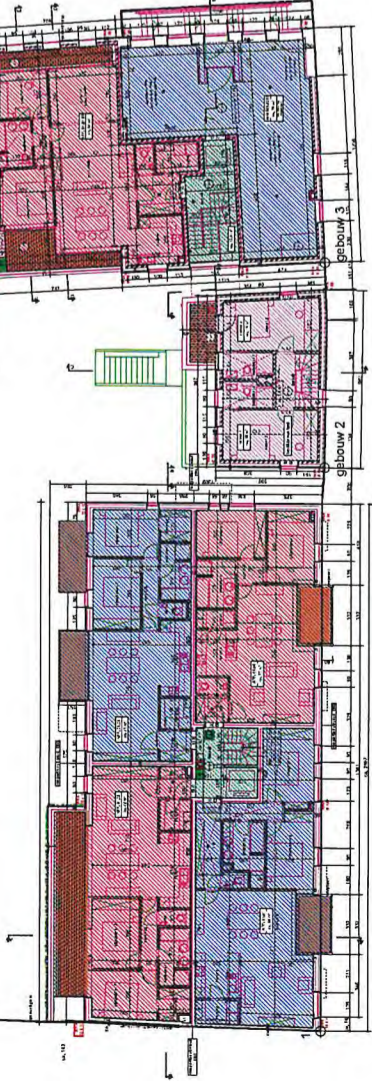
GROENPLAATS - aanbesteding
(gemeenschap ontlenen van gas, elektr., water, kabel, telefoon)

erfdenbare zone:
recht van doorgang ipv berging horca

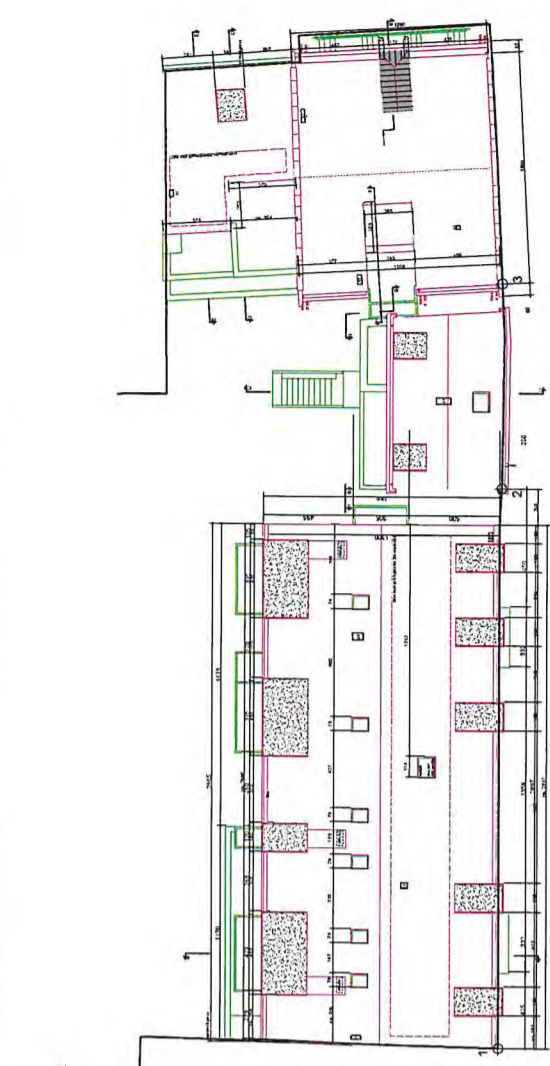
1 ste verdieping

1 ste verdieping

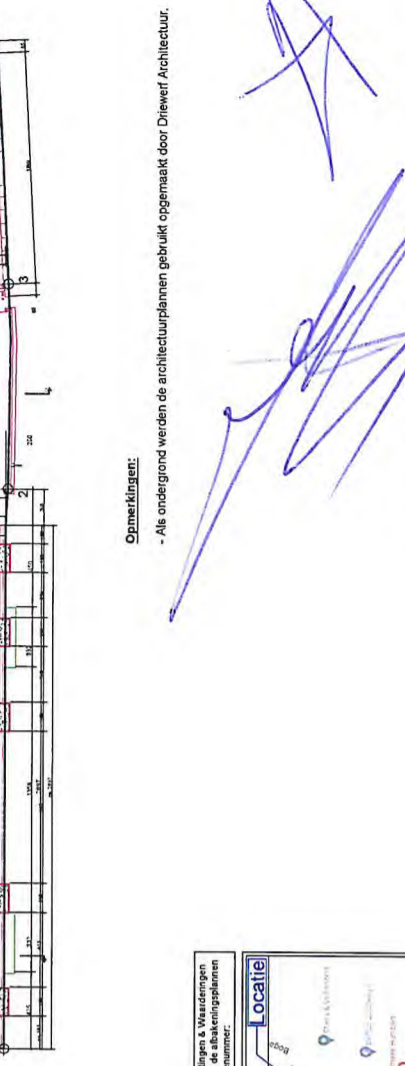
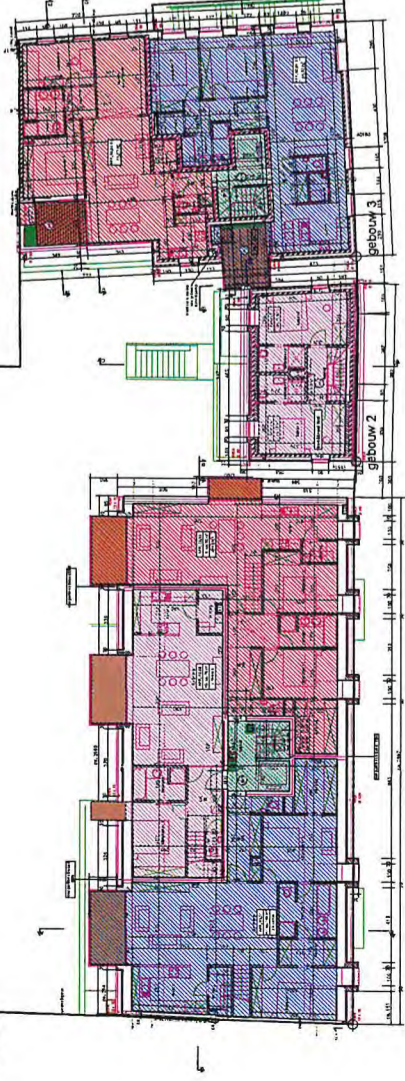
Kelderverdieping



dak verdieping

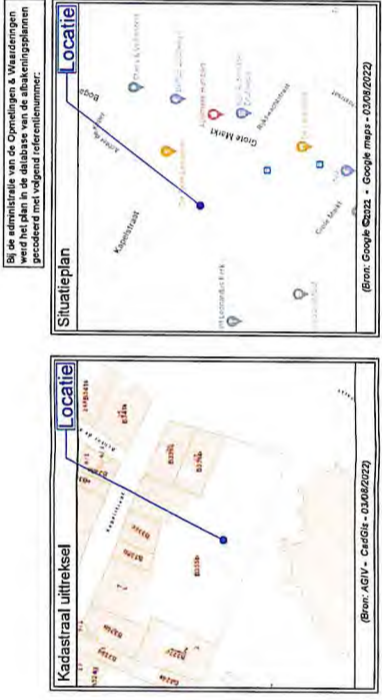


2 de verdieping



Opmerkingen:

- Als ondergrond werden de architectuurplannen gebruikt opgemaakt door Driewerf Architectuur.



Bij de administratie van de Opdrachten & Verordeningen
wordt het plan in de database van de stakingplannen
gecodeerd met volgende referentienummer:

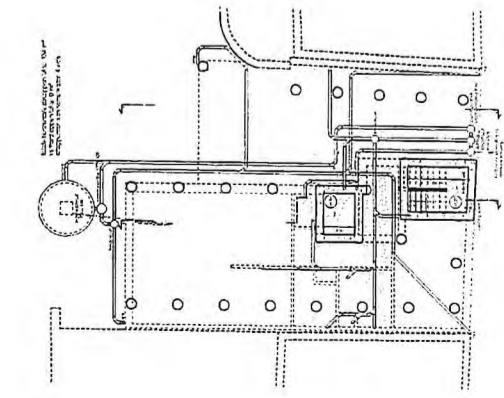
Locatie



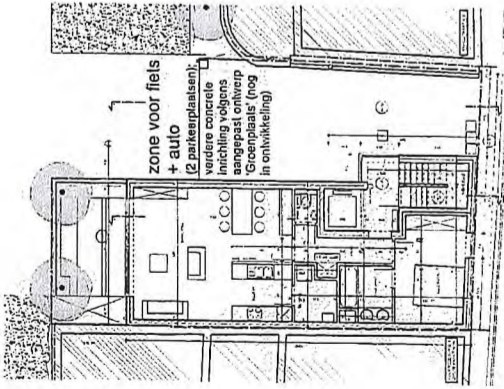
Opgemaakt ingevolge meting door ondergetekende
Ing. Levent Bayrak
Industrieel Ingenieur, Landmeter, Expert, bevestigd
voor de rechtbank van Eerste Aanslag te Leuven,
Inchrijvingnummer: LAN291407

Schapehoofd - Zichem, 02/11/2022

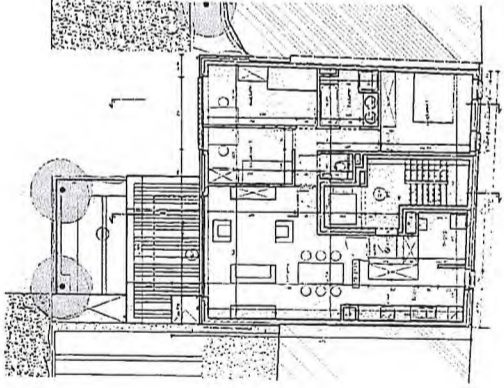




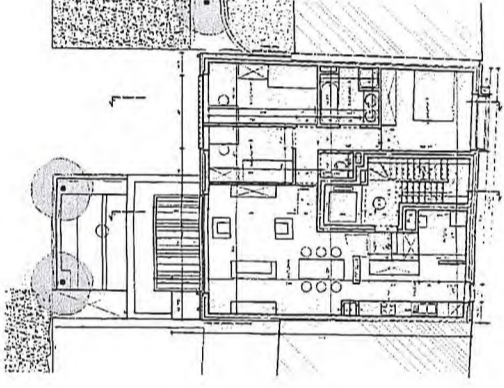
MT: FUNDINGSPLAN
SCHAAAL 1/100



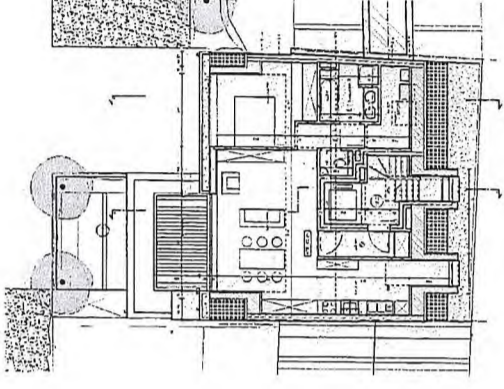
MT: BEGANE GROUND
SCHAAAL 1/100



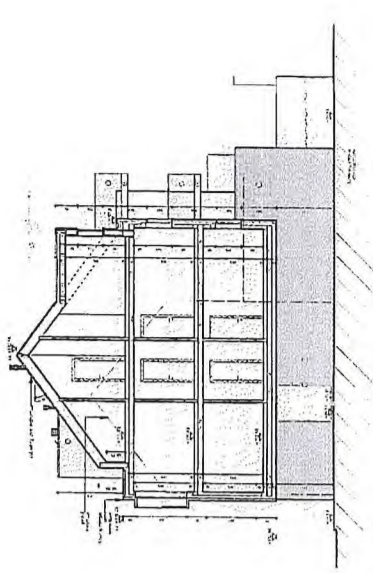
MT: EERSTE VERDIEPING
SCHAAAL 1/100



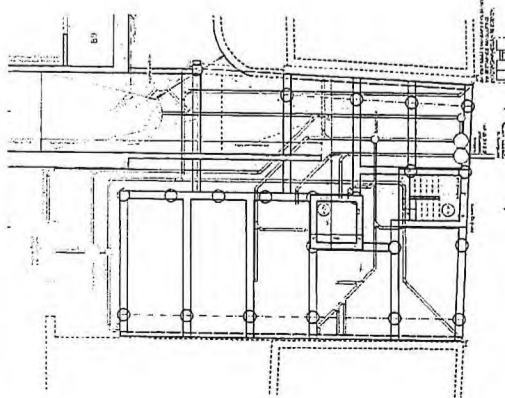
MT: TWEEDE VERDIEPING
SCHAAAL 1/100



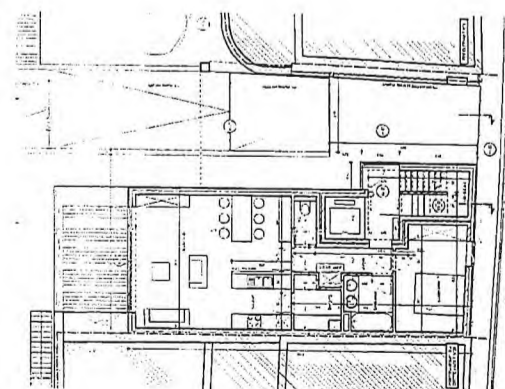
MT: DERDE VERDIEPING
SCHAAAL 1/100



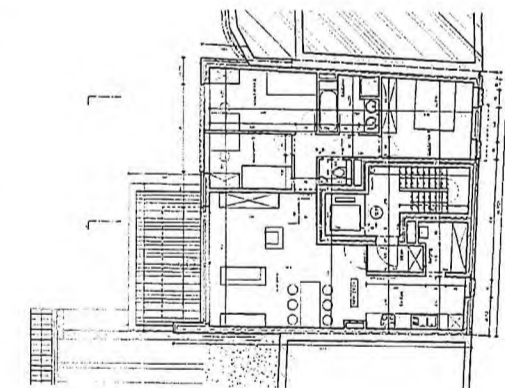
MT: SNIJDE AA
SCHAAAL 1/100



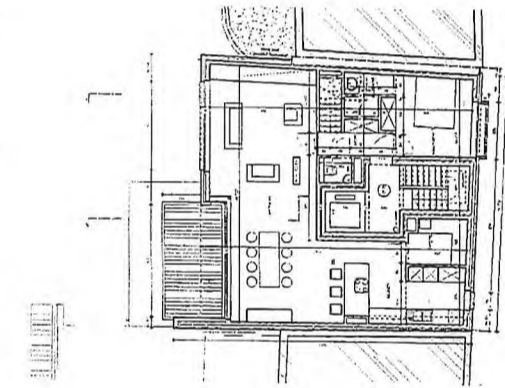
BT: FUNDINGSPLAN
SCHAAAL 1/100



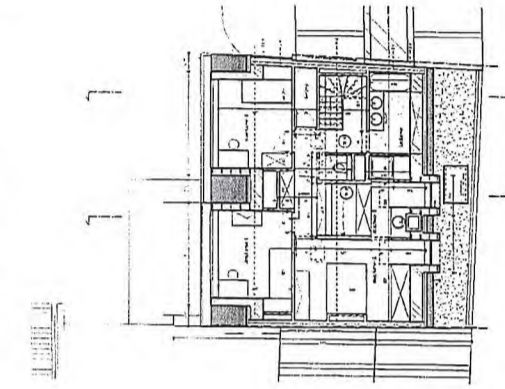
BT: BEGANE GROUND
SCHAAAL 1/100



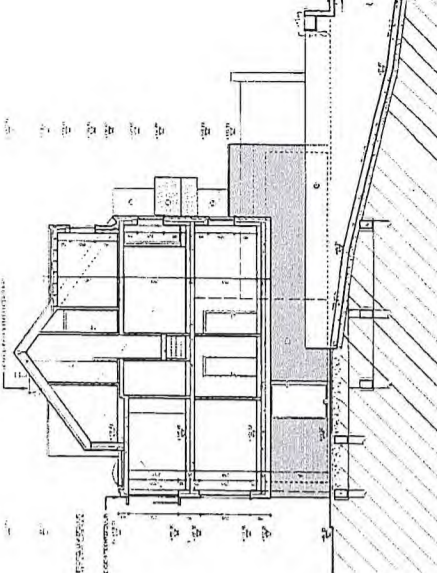
BT: EERSTE VERDIEPING
SCHAAAL 1/100



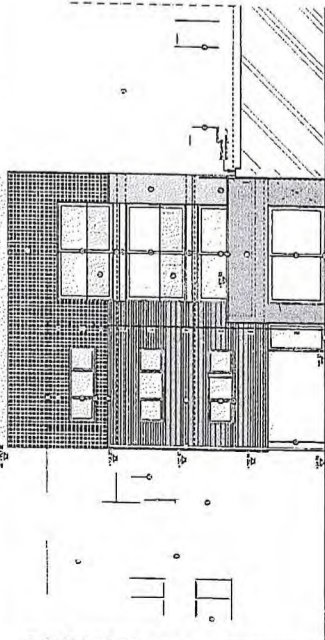
BT: TWEEDE VERDIEPING
SCHAAAL 1/100



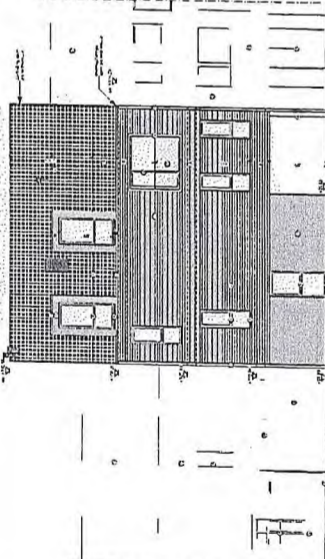
BT: DERDE VERDIEPING
SCHAAAL 1/100



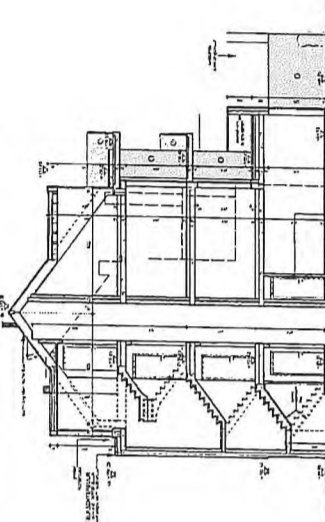
BT: SNIJDE AA
SCHAAAL 1/100



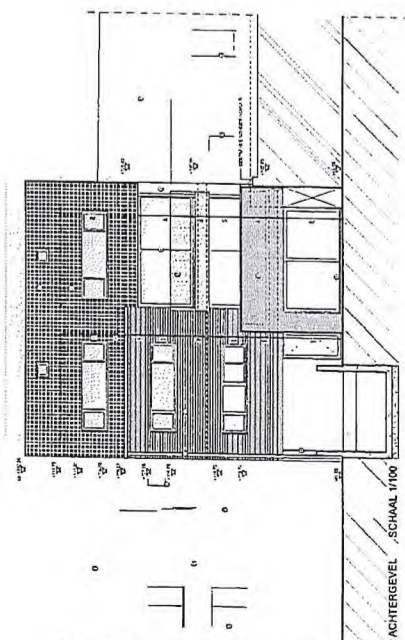
NT: ACHTERGEVEL
SCHAAAL 1/100



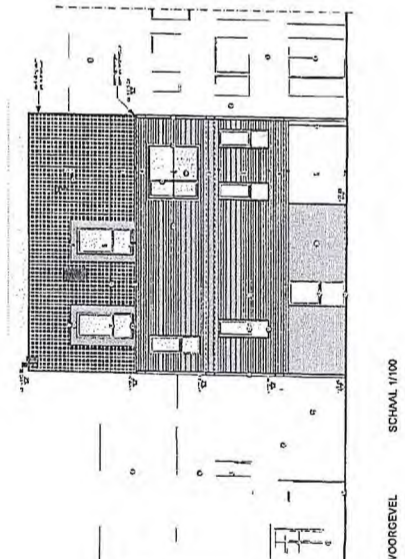
NT: VOORGEVEL
SCHAAAL 1/100



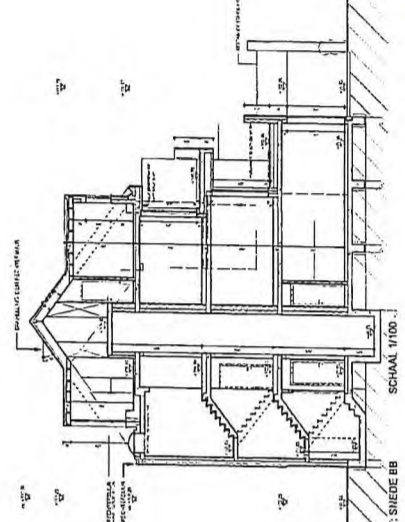
NT: SNIJDE BB
SCHAAAL 1/100



BT: ACHTERGEVEL
SCHAAAL 1/100



BT: VOORGEVEL
SCHAAAL 1/100



BT: SNIJDE BB
SCHAAAL 1/100

Legend:

1. maastrichtse universiteit
2. dierwet
3. dierwet
4. dierwet
5. dierwet
6. dierwet
7. dierwet
8. dierwet
9. dierwet
10. dierwet
11. dierwet
12. dierwet
13. dierwet
14. dierwet
15. dierwet
16. dierwet
17. dierwet
18. dierwet
19. dierwet
20. dierwet
21. dierwet
22. dierwet
23. dierwet
24. dierwet
25. dierwet
26. dierwet
27. dierwet
28. dierwet
29. dierwet
30. dierwet
31. dierwet
32. dierwet
33. dierwet
34. dierwet
35. dierwet
36. dierwet
37. dierwet
38. dierwet
39. dierwet
40. dierwet
41. dierwet
42. dierwet
43. dierwet
44. dierwet
45. dierwet

<p>De Dry Croonen bvba</p> <p>Westerstraat 14, 115 1414 Lisse M 030 22 21 11 - F 030 22 21 11 email: info@drycroonen.nl website: www.drycroonen.nl</p>		<p>dierwet architectuur</p> <p>info: info@dierwet.nl Groot Veld 15, 3416 ZG Zevenaar email: info@dierwet.nl telefoon: 030 22 21 11</p>	
<p>plan regularisatie BT en NT plannen, snedes en gevels</p>		<p>28-02-2009</p>	<p>code 1100</p>
<p>15-09-2018</p>	<p>type/afdeling schaal</p>	<p>2</p>	<p>2</p>

Tienduizendstenbepaling ZOGR
Project: Dry Croonen - Zoutleeuw



Totaaloverzicht privatieven (m²):

BOVENGROND	APP	Terras	Tuin	B&B	Horeca	Handel	WEGING
Blok 1							0,00%
Blok 2							20,00%
Blok 3							
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Totaal bovengrond	0,00						
ONDERGROND							
Bergijnen Residentieel							12,00%
Bergijnen Commercieel							8,00%
							8,00%
							0,00%
Totaal ondergrond	0,00						6,00%
							2,00%
							0,00%
MAAIVELD							
Staanplaatsen							6,00%
Garageboxen							2,00%
Totaal Maaiveld	0,00						0,00%
Totaal privatieven	0,00						0,00%

BEÏNVOEDINGSFACTOREN:

autoaanplaats	0,00%
garagebox	20,00%

Factor ORIENTATIE leefruimte

zuidgericht	12,00%
westgericht	8,00%
oostgericht	8,00%
noordgericht	0,00%

Factor UITZICHT leefruimte

Grote Markt	6,00%
Groenplaats	2,00%
Binnengebied	0,00%

* Op basis van het aantal m² wordt een % bepaald ten opzichte van aantal m² van het geheel (A). Dit percentage wordt aangepast op basis van een aantal beïnvloedingsfactoren.

Elke factor krijgt een quotering en een gewicht in de berekening. Het resultaat geeft een "wieg" (B). Op deze wijze worden de beïnvloedingsfactoren mee in rekening genomen voor de bepaling van het uiteindelijke %, te gebruiken als basis voor de 1000sten (C).

residentieel	0,00%
commercieel	0,00%

Gebouw 1	eenhed	Bruto opp (m²)	Terras (m²)	Tuin (m²)	Totaal (m²)	50%		50%		Quotienten te verdelen		7213	Totaal
						% in bovengrond volumeA obv m² incl tuin	% in bovengrond gebouwd 1 obv m² incl tuin	% in bovengrond gebouwd 1 obv m² incl tuin	% in bovengrond gebouwd 1 obv m² incl tuin	oriëntatie leefruimte	uitzicht living		
Blok 1	Appartement 00.01	89,41	9,21	19,80	104,92	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	noordgericht	Binnengebied	103,92	310
	Appartement 00.02	90,23	10,76	19,73	104,70	10,76%	10,76%	10,76%	10,76%	noordgericht	Binnengebied	104,70	312
	Appartement 01.01	97,57	5,87	10,65	104,09	10,33%	10,33%	10,33%	10,33%	zuidgericht	Groenplaats	114,58	342
	Appartement 01.02	84,40	9,50	17,20	91,00	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	noordgericht	Binnengebied	91,00	277
	Appartement 01.03	85,59	5,52	10,65	91,00	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	noordgericht	Binnengebied	91,00	277
	Appartement 01.04	82,20	5,31	10,65	88,15	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	zuidgericht	Groenplaats	88,15	263
	Appartement 01.05	82,20	5,31	10,65	88,15	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	zuidgericht	Groenplaats	88,15	263
	Appartement 01.06	18,70	0,78	0,00	19,48	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	noordgericht	Binnengebied	19,48	415
	Appartement 01.07	18,70	0,78	0,00	19,48	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	noordgericht	Binnengebied	19,48	415
	Appartement 01.08	126,57	10,72	131,73	131,73	11,54%	11,54%	11,54%	11,54%	noordgericht	Binnengebied	131,73	393
Totaal Gebouw 1		912,54	81,02	181,53	974,82	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		914,81	2.977	

Gebouw 2	eenhed	Bruto opp (m²)	Terras (m²)	Tuin (m²)	Totaal (m²)	50%		50%		10.000 in geheel na weging
						% in bovengrond volumeA obv m² incl tuin	% in bovengrond volumeA obv m² incl tuin	oriëntatie leefruimte	uitzicht living	
Blok 2	berging B03	12,49			12,49	5,77%	5,77%			0,52%
	berging B04	26,10			26,10	11,27%	11,27%			1,09%
	berging 1	3,84			3,84	1,65%	1,65%			0,16%
	berging 2	3,79			3,79	1,63%	1,63%			0,16%
	berging 3	3,79			3,79	1,63%	1,63%			0,16%
	berging 4	4,62			4,62	1,99%	1,99%			0,19%
Totaal Gebouw 2		74,97	0,00	0,00	74,97	76,57%	76,57%			2,59%

Gebouw 3	eenhed	Bruto opp (m²)	Terras (m²)	Tuin (m²)	Totaal (m²)	50%		50%		10.000 in geheel na weging
						% in bovengrond volumeA obv m² incl tuin	% in bovengrond volumeA obv m² incl tuin	oriëntatie leefruimte	uitzicht living	
Blok 3	Horeca - Etenen	220,67			220,67	25,48%	25,48%			3,12%
	Horeca - Zaken	96,00			96,00	11,09%	11,09%			1,37%
	Appartement 01.01	96,72	14,91		102,18	12,03%	12,03%	westgericht	Binnengebied	1,37%
	Appartement 02.01	102,66	8,08		102,66	12,03%	12,03%	oostgericht	Grote Markt	1,37%
	Appartement 02.02	95,85	6,63		99,17	11,46%	11,46%	west gericht	Binnengebied	1,37%
	Appartement 03.01	136,31	15,34		143,88	16,62%	16,62%	oostgericht	Grote Markt	1,37%
Totaal Gebouw 3		851,71	35,95	0,00	884,69	100,00%	100,00%			17,89%

Naastbepalingen	eenhed	Spil (m²)	Totaal (m²)	100%		10.000 in geheel na weging
				% in geheel	oriëntatie leefruimte	
Parkkeerplaats	P1	14,88	14,88	0,62%	0,62%	0,62%
Parkkeerplaats	P2	12,00	12,00	0,52%	0,52%	0,52%
Parkkeerplaats	P3	12,00	12,00	0,52%	0,52%	0,52%
Parkkeerplaats	P4	12,00	12,00	0,52%	0,52%	0,52%
Parkkeerplaats	P5	13,44	13,44	0,59%	0,59%	0,59%
Parkkeerplaats	P6	11,04	11,04	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P7	11,04	11,04	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P8	11,04	11,04	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P9	11,04	11,04	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P10	11,04	11,04	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P11	11,04	11,04	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P12	11,76	11,76	0,49%	0,49%	0,49%
Parkkeerplaats	P13	11,52	11,52	0,48%	0,48%	0,48%
Parkkeerplaats	P14	11,52	11,52	0,48%	0,48%	0,48%
Parkkeerplaats	P15	11,52	11,52	0,48%	0,48%	0,48%
Parkkeerplaats	P16	11,52	11,52	0,48%	0,48%	0,48%
Parkkeerplaats	P17	16,80	16,80	0,69%	0,69%	0,69%
Parkkeerplaats	P18	16,80	16,80	0,69%	0,69%	0,69%
Parkkeerplaats	P19	16,80	16,80	0,69%	0,69%	0,69%
Garagebox	G1	15,68	15,68	0,78%	0,78%	0,78%
Garagebox	G2	15,68	15,68	0,78%	0,78%	0,78%
Totaal		264,96	264,96	11,71%	11,71%	11,71%

TOTAAL		2.396,28	160,00	38,53	2.396,07	100%	100%			2.415,38	100%	7.213
---------------	--	-----------------	---------------	--------------	-----------------	-------------	-------------	--	--	-----------------	-------------	--------------

Inleiding

Residentie Dry Croonen bestaat uit 14 appartementen, een Bed & Breakfast, een horeca- en een handelsruimte.

Onder de Bed & Breakfast zijn er enerzijds 2 horeca-bergingen en 4 verkoopbare bergingen.

Op het maaiveld bevinden zich 19 open autostaanplaatsen en 2 garageboxen.

Het project maakt deel uit van een groter geheel met o.a. appartementen aan de Kapelstraat en behelst daarom maar 6914 tienduizendsten.

1^{ste} criterium : Bruto vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte wordt voor de bepaling van de quotiteiten puur wiskundig berekend op basis van het aantal m².

Voor de appartementen, Bed & Breakfast, horeca- en handelsruimte, de parking- en de bergingkavels werden de quotiteiten, zoals blijkt uit de quotiteitenlijst in bijlage, berekend aan de hand van de bruto vloeroppervlakte die de respectievelijke onroerende goederen innemen.

Aan appartementen met meerdere slaapkamers en die aldus een grotere vloeroppervlakte innemen, worden logischerwijze meer quotiteiten toegekend. Tevens werden de oppervlaktes van terrassen en tuinen voor 50% meegerekend in de quotiteiten.

2^{de} criterium : Bestemming.

Alle functies (wonen, handel, horeca) binnen het project zijn qua bestemming als gelijkwaardig beschouwd, omdat de verhuurwaarde/m² van de verschillende bestemmingen binnen dezelfde grootte-orde liggen.

Ook de open autostaanplaatsen en ondergrondse bergingen werden gelijkwaardig behandeld, uitgezonderd de 2 gesloten garageboxen waarvoor een verhoging van 20% van de oppervlakte werd toegepast.

3^{de} criterium: ligging.

Om de ligging van de appartementen in het gebouw te kunnen verrekenen in het bepalen van het aantal 6914-duizendsten per appartement hebben we de verdeling op basis van m² een weging toegekend op basis van een aantal beïnvloedingsfactoren.

1. Oriëntering: zon- en lichtinval werden in rekening gebracht
2. Uitzicht: onderscheid gemaakt tussen uitzicht op binnenplein, Groenplaats of Grote Markt

De volgende wegen werden op de berekende cijfers toegepast:



Inleiding

Residentie Dry Croonen bestaat uit 14 appartementen, een Bed & Breakfast, een horeca- en een handelsruimte.

Onder de Bed & Breakfast zijn er enerzijds 2 horeca-bergingen en 4 verkoopbare bergingen.

Op het maaiveld bevinden zich 19 open autostaanplaatsen en 2 garageboxen.

Het project maakt deel uit van een groter geheel met o.a. appartementen aan de Kapelstraat en behelst daarom maar 6914 tienduizendsten.

1^{ste} criterium : Bruto vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte wordt voor de bepaling van de quotiteiten puur wiskundig berekend op basis van het aantal m².

Voor de appartementen, Bed & Breakfast, horeca- en handelsruimte, de parking- en de bergingkavels werden de quotiteiten, zoals blijkt uit de quotiteitenlijst in bijlage, berekend aan de hand van de bruto vloeroppervlakte die de respectievelijke onroerende goederen innemen.

Aan appartementen met meerdere slaapkamers en die aldus een grotere vloeroppervlakte innemen, worden logischerwijze meer quotiteiten toegekend. Tevens werden de oppervlaktes van terrassen en tuinen voor 50% meegerekend in de quotiteiten.

2^{de} criterium : Bestemming.

Alle functies (wonen, handel, horeca) binnen het project zijn qua bestemming als gelijkwaardig beschouwd, omdat de verhuurwaarde/m² van de verschillende bestemmingen binnen dezelfde grootte-orde liggen.

Ook de open autostaanplaatsen en ondergrondse bergingen werden gelijkwaardig behandeld, uitgezonderd de 2 gesloten garageboxen waarvoor een verhoging van 20% van de oppervlakte werd toegepast.

3^{de} criterium: ligging.

Om de ligging van de appartementen in het gebouw te kunnen verrekenen in het bepalen van het aantal 6914-duizendsten per appartement hebben we de verdeling op basis van m² een weging toegekend op basis van een aantal beïnvloedingsfactoren.

1. Oriëntering: zon- en lichtinval werden in rekening gebracht
2. Uitzicht: onderscheid gemaakt tussen uitzicht op binnenplein, Groenplaats of Grote Markt

De volgende wegen werden op de berekende cijfers toegepast:



Factor ORIENTATIE leefruimte	zuidgericht	12,00%
	westgericht	8,00%
	oostgericht	8,00%
	noordgericht	0,00%

Factor UITZICHT leefruimte	Grote Markt	6,00%
	Groenplaats	2,00%
	Binnengebied	0,00%

Opgesteld te Herent, 09/08/2022

Bijlage: tabel tienduizendstenbepaling



Lucie Heylen architect
voor Grosemans-Heylen architecten



Zoutleeuw

Omgevingsloketnummer: OMV_2018025658
Dossiernummer: OMV/2018/00016
Energieprestatienummer : 24130-G-OMV/2018/00016
Datum besluit: 14/06/2018

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **bvba De Dry Croonen**, gevestigd **Koepoortstraat 4 bus 10 te 3545 Halen**, werd ingediend op **06/03/2018**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **13/03/2018**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Groenplaats 5, Groenplaats 7, Grote Markt 28 en Grote Markt 29 te 3440 Zoutleeuw**, kadastraal bekend als **afdeling 1, sectie B, perceel 335B**.

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte**.

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 omvat :

- Stedenbouwkundige handelingen.

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

GEWESTPLAN.

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een **woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 en art. 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 5.1.0.

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

Artikel 6.1.2.3

In gebieden van **culturele, historische en/of esthetische waarde** wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

BPA

Niet van toepassing.



RUP

Niet van toepassing.

AFWIJKINGS- EN UITZONDERINGSBEPALINGEN VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

Niet van toepassing.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:

In gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde moeten de ordeningsmaatregelen worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied. De beoordeling van aanvragen in dit gebied is, gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op de culturele, historische en/of esthetische waarde is het aangegeven Onroerend Erfgoed te raadplegen (vb. bij nieuwe gebouwen, uitbreiding van bestaande gebouwen, verbouwingen aan gevels en daken, ontbossingen, aanmerkelijke reliëfwijzigingen).

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.

Niet van toepassing.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG.

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

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- [verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013.
- [verordening betreffende toegankelijkheid], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- [provinciale verordening met betrekking tot verhardingen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014.

2. HISTORIEK.

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Op 05/06/1992 werd een bouwvergunning met kenmerk gemeente 833/Z/1992 en kenmerk Ruimte Vlaanderen 349/AB/20563/92 afgeleverd voor het verbouwen van de woning Grote Markt 29.

Op 05/12/1997 werd een bouwvergunning met kenmerk gemeente 1283/Z/1997 en kenmerk Ruimte Vlaanderen 349/AB/10975/97 afgeleverd voor het renoveren van de woning Grote Markt 29.

Op 02/07/2009 werd een stedenbouwkundige vergunning met kenmerk gemeente 2496/Z/2009SV en kenmerk Ruimte Vlaanderen 8.00/2/CBS.1268899 afgeleverd voor het afbreken van twee woningen en nieuwbouw van 10 appartementen met ondergrondse parking, verbouwing van een woning tot 2 horecazaken/handelspanden en 4 appartementen en 1 woning en nieuwbouw van 9 appartementen en 1 woning met ondergrondse parking. Déze vergunning werd gedeeltelijk uitgevoerd : bouw van de appartementen langs de Kapelstraat en afbraak van de overige bebouwing zoals voorzien.



Op 05/11/2015 werd een stedenbouwkundige vergunning met kenmerk gemeente 3043/Z/2015SV afgeleverd voor het regulariseren van 4 appartementen.

Het project werd voorafgaandelijk besproken met de bevoegde instanties.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG.

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS.

De bouwplaats is gelegen aan de **Grote Markt en Groenplaats** (gemeentewegen). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend gesloten bebouwingen. Verder zijn er op en rond de Grote Markt diverse monumenten aanwezig zoals de Sint-Leonarduskerk, de Pastorie, de Lakenhalle en Historisch Stadhuis, het Spiegelhuis, de Rode Leeuw en diverse als monument beschermde woningen. Tevens zijn er een aantal bankkantoren, horecazaken en bakker aanwezig. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte.**

4. OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 13.

De gewone vergunningsprocedure is van toepassing en de handelingen hebben betrekking op :

...

3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin :

1°) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

...

4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin :

1°) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;

...

8) handelingen in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

...

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van **19/03/2018 tot 18/04/2018**. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. ADVIEZEN

AANVRAAG ADVIEZEN.

De werken worden uitgevoerd in een beschermd dorps- of stadsgezicht, zodat advies werd gevraagd aan Onroerend Erfgoed op 13/03/2018;

De aanvraag betreft een verbouwing tot bed & breakfast, zodat advies gevraagd werd aan Toerisme Vlaanderen op 13/03/2018.

Voor dit project werd advies gevraagd aan het Toegankelijkheidsbureau op 13/03/2018.

Voor dit project werd advies gevraagd aan de verantwoordelijke Hulpverleningszone Oost, Vlaams-Brabant (HVZO) op 13/03/2018.



Zoutleeuw

ONTVANGST ADVIEZEN.

Onroerend Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant, heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesaanvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **gunstig**.

Toerisme Vlaanderen heeft **geen advies** uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesaanvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Het Toegankelijkheidsbureau leverde op 12 april 2018 een **voorwaardelijk gunstig** af.

De verantwoordelijke Hulpverleningszone Oost, Vlaams-Brabant (HVZO) leverde op 12 mei 2018 een brandpreventieverslag met kenmerk LA/0433/0010/CW af. Er wordt een **gunstig** advies inzake brandveiligheid verleend. Voor de opmerkingen waaraan niet kan voldaan worden moet een afwijking aangevraagd worden.

6. PROJECT MER-SCREENING.

Niet van toepassing.

7. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **08/06/2018**.

8. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) PLANOLOGISCHE TOETS

Het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, is van toepassing, zoals vermeld onder rubriek 1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS.

b) WEGENIS

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Grote Markt en Groenplaats een voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

c) WARTOETS (DECREET INTEGRAAL WATERBELEID)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d. is van toepassing op dit project.

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, 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.

WATERAFVOER.

De totale horizontale dakoppervlakte (incl. terrassen) bedraagt ca. 747 m²:

· Groenplaats: ca. 417 m²



- zijvleugel bij Grote Markt 29: ca. 75 m²
- Grote Markt 28 en 29: ca. 255 m²

Het hemelwater afkomstig van de hellende daken en terrassen wordt, via dakgoten en regenpijpen, verzameld in twee regenwaterputten van elk 5.000 liter. Zo wordt voldaan aan de maximale inhoud van 10.000 liter voor een regenwaterput volgens de hemelwaterverordening. De overloop van de regenwaterputten wordt via een toezichtput op een bestaande aansluiting op het openbare rioleringsstelsel aangesloten. Op de eerste regenwaterput worden het toilet en een buitenkraan van appartement 00.02 (Groenplaats) aangesloten. Op de tweede regenwaterput worden zes toiletten en een buitenkraan van de bed & breakfast (zijvleugel bij Grote Markt 29) aangesloten.

De verharde oppervlakte bestaat uit waterdoorlatende klinkers en waterdoorlatende grastegels. Deze oppervlakte werd, met uitzondering van de oppervlakte van de buitentrap met fietsgoot voor de toegang tot de fietsstalling onder de zijvleugel, niet opgenomen in de berekening van de hemelwaterverordening (addendum B25a). De buitentrap met fietsgoot voor de toegang tot de fietsstalling onder de zijvleugel (oppervlakte ca. 9,60 m²) zal via een lijnafwateringselement worden afgewaterd naar de regenwaterput. Aangezien al de verharde oppervlakte doorlatend wordt uitgevoerd (en de kleine niet waterdoorlatende oppervlakte op eigen terrein wordt opgevangen) wordt ook voldaan aan de 'provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen' van de provincie Vlaams-Brabant.

De bouwplaats is volgens de zoneringsplannen van de Vlaamse Milieumaatschappij gelegen in centraal gebied: er is riolering in de straat aanwezig en deze is aangesloten op het zuiveringsstation. De huisrioleringen worden dus rechtstreeks, via een toezichtput op een bestaande aansluiting op het openbare rioleringsstelsel aangesloten. De grondwaterstand in het centrum van Zoutleeuw ligt dusdanig hoog dat een infiltratievoorziening niet mogelijk is, aangezien deze zou aanvatten onder het grondwaterpeil. Hierdoor zal de regenwaterput snel volledig met water gevuld zijn en zijn capaciteit als infiltratievoorziening verliezen. Bij deze dus ook de motivatie van de afwijkingsvraag: infiltratie centrum Zoutleeuw geen nut vanwege hoge grondwaterstand (infiltrerende capaciteit nihil).

d) MER-SCREENING

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-MER-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013), namelijk onder rubriek 10 Infrastructuurprojecten b) Stadsontwikkelingsprojecten. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: **bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte.**

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het is de bedoeling om de gebouwen op de Grote Markt op te waarderen binnen hun historische contour, om de historische uitstraling van de site in ere te herstellen en de gebouwen hun prominente plaats op de Grote Markt opnieuw te laten innemen. De voorgevel van Grote Markt 29 zal daartoe met de nodige zorg gerenoveerd worden in zijn oorspronkelijke staat. De nieuwe functies (meervoudig wonen, horeca, handel) worden met respect voor de bestaande gevelopbouw binnen de gebouwen ondergebracht, zij het met subtiele transformaties (verschuiven van openingen, verwijzen naar configuratie oude openingen, bijkomende openingen,...). De gebruikte gevelmaterialen voor de straatgevels van Grote Markt 29 verwijzen naar de oorspronkelijke toestand, zoals die kan afgeleid worden uit oude postkaarten: een



witte kaleilaag / witte kalkpleister op het bestaande metselwerk, in combinatie met een plint en accenten in witte natuursteen, schrijnwerk in witgeschilderd hout en een dak in donkergrijze leien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonomgeving met zowel andere woningen, horecazaken, bankkantoren en een aantal historische gebouwen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

e) NATUURTOETS

HABITATGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

REGELS ROND ONTBOSSINGEN.

Niet van toepassing.

f) ERFGOED-/ARCHEOLOGIE-TOETS

STADS- EN DORPSGEZICHTEN, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGISCHE ZONES.

Het goed is gelegen binnen:

- **Beschermd stadsgezicht:**

ZOUTLEEUEW. Stads-kern van Zoutleeuw met diverse monumenten, MB van 22-06-1994

- **Beschermd archeologische site of zone:**

Historische stads-kern van Zoutleeuw, MB van 19-02-2016

Overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 is er voor dit project een archeologienota vereist. Deze nota wordt opgesteld door het archeologisch onderzoeksbureau Aron bvba van Tongeren. Aron bvba heeft de ter bekrachtiging ingediende archeologienota toegevoegd aan het dossier.

De archeologienota werd ingediend op 07/03/2018 met ID

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6740>. De archeologienota werd geweigerd.

Er werd een nieuwe archeologienota ingediend op 27/04/2018. De archeologienota met ID

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7235> werd eveneens geweigerd op 14/05/2018.

Er werd nogmaals een nieuwe archeologienota ingediend op 25/05/2018. Het agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigt op 06/06/2018 met voorwaarden de archeologienota met ID



<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7507> en onderwerp Vooronderzoek_Zoutleeuw-Zoutleeuw, Grote Markt ontvangen op 25/05/2018.

Motivering van deze beslissing.

JURIDISCHE CONTEXT

De archeologienota werd opgemaakt naar aanleiding van een geplande omgevingsvergunningaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt. De percelen zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in de **vastgestelde archeologische zone van Zoutleeuw**. Die archeologische zone werd bij ministerieel besluit van 19 februari 2016 vastgesteld.

De initiatiefnemer is daarom verplicht om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningaanvraag.

De archeologienota heeft betrekking op:

- Het cultuurhistorisch landschap Grote Markt en omgeving, beschermd bij koninklijk besluit van 18/10/1973 vanwege de historische, esthetische en wetenschappelijke waarde.
- Beschermd dorpsgezicht Stadskern Zoutleeuw, beschermd bij minstreeel besluit van 22/06/1994 vanwege de historische waarden in casu de architectuurhistorische waarde.

De volgende direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn van toepassing voor de aangevraagde handelingen:

- het actiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- het passiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- gehele of gedeeltelijke sloop of optrekken, plaatsn of herbouwen van een gebouw of constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht als dat de erfgoedwaarde ervan wezenlijk aantast (art. 6.4.7).

Daarnaast zijn ook de volgende direct werkende normen van toepassing:

- uit het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014
- uit het beschermingsbesluit.

BEOORDELING

Archeologienota met uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem.

De archeologienota voldoet onder voorwaarden aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meege-deeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, met name:

1. De doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd.
2. Het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat mits voldaan wordt aan de hieronder genoemde voorwaarde(n), en
3. Het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden.

Voorwaarde:

De stabiliteitsingenieur van het nieuwbouwproject stelt zich in contact met de ingenieur van de kerk zodat de uitvoering van de graafwerken i.f.v. het archeologisch onderzoek door de ingenieur van de kerk kan bekeken en afgewogen worden op de huidige stabiliteit van de kerk. Indien de ingenieur van de kerk oordeelt dat er extra maatregelen dienen genomen te worden dan dient dit ook opgenomen te worden. Dit alles om te voorkomen dat de uitvoering van het archeologisch onderzoek de stabiliteit van de kerk verder in gevaar zouden brengen.

Dit overleg resulteert in een overlegdocument met afspraken die afgegeven wordt aan de vergunningverlener en het agentschap.

**BESLUIT**

Met toepassing van art. 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 **bekrachtigt** het agentschap Onroerend Erfgoed met voorwaarden de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7507> en onderwerp Vooronderzoek_Zoutleeuw_Zoutleeuw, Grote Markt, ingediend op 25/05/2018.

AANDACHTSPUNT

Omdat het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem niet of niet volledig kon worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, moet de aanvrager na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, dat onderzoek alsnog uitvoeren, en op basis daarvan een bekrachtigde nota bekomen. Zie voorwaarden onder rubriek 9.

Uit het bovengenoemde advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt het volgende:

A. SAMENVATTING

Met toepassing van 6.4.4, §2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen **gunstig**. Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in 4.3.3 van de VCRO.

B. ADVIES**1. Juridische context**

De betreffende zone is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap, beschermd bij koninklijk besluit van 13 oktober 1973, omwille van de historische, esthetische en wetenschappelijke waarde. Deze zone is eveneens gelegen binnen het stadsgezicht 'stads-kern Zoutleeuw', beschermd bij ministerieel besluit van 22 juni 1994, omwille van de historische, in casu architectuurhistorische waarde.

De volgende direct werkende normen zijn van toepassing:**a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:**

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- Sloopverbod beschermd monument. Voor de sloop van of het optrekken, plaatsn of herbouwen van een gebouw of een constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 6.4.7);

b. Bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit:

- Handelingen in beschermde stads- en dorpsgezichten (art. 6.2.5)
- Specifieke toelatingsplichten voor beschermde cultuurhistorische landschappen (art. 6.2.6)

c. Bepalingen uit het beschermingsbesluit: "... behoudens toelating ... is het verboden":

- Nieuwe gebouwen op te richten.
- De bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht te wijzigen.
- Reclamepanelen of gelijk welke publicatie aan te brengen.
- Lucht- en grondgeleidingen te plaatsen.

2. Beoordeling

Huidig voorgelegde aanvraag betreft een aanpassing van de bouwplannen die in 2009 reeds vergund werden, maar die niet volledig werden uitgevoerd gezien de problematiek van drooglegging in functie van de archeologische opgravingen en de aanleg van ondergrondse constructies (voor parkeer gelegenheid). De huidig voorgestelde architectuur komt overeen met de vorige, door ons gunstig geadviseerd. Er zijn slechts kleine aanpassingen, maar deze zijn aanvaardbaar en in dezelfde geest als de rest van het ontwerp.

Betreffende de nieuw voorgestelde architectuur hernemen we ons gunstig advies van 17 april 2009:**1. Groenplaats: nieuwbouw van een meergezinswoning met 9 appartementen.**

De nieuwe volumes zijn goed geritmeerd en zullen zich door hun materiaalgebruik integreren in de onmiddellijke omgeving.

2. Zijvleugel bij Grote Markt 29: nieuwbouw van een bed & breakfast.

Dit nieuwbouwwolume vormt een hedendaagse interpretatie van de voormalige bijbouw, en zal zich qua materiaalgebruik goed integreren bij de hoofdbouw Grote Markt 29.

3. Grote Markt 28 en 29: nieuwbouw van een meergezinswoning met 5 appartementen + café + handelsruimte.

Het nieuwe volume nr. 28 bevindt zich binnen de contouren van het oorspronkelijke. Ritmering, opbouw en materiaalgebruik refereren naar de oorspronkelijke gevel. De nieuwe voorgevel integreert zich goed in de omgeving. De voorgevel van Grote Markt 29 zal gerenoveerd worden naar zijn oorspronkelijke staat. De groten-deels herop te bouwen zijgevels zullen eveneens (qua volume, vormtaal en materiaal) refereren naar de oorspronkelijke toestand. Bij de nieuw te bouwen achterliggende structuur worden de verdiepingsniveaus afgestemd op de bestaande gevelopbouw.

4. ontwikkeling binnengebied (incl. onderdoorgang t.p.v. Kapelstraat 1) met groenzone en parkeergelegenheden.

De ontwikkeling van het binnengebied heeft geen directe impact op het beschermde landschap en stadsgezicht. Wij hebben hierbij dan ook geen bemerkingen.

Betreffende het archeologische aspect, is er een archeologienota ingediend door de bouwheer. Zolang de archeologienota niet bekrachtigd is door ons agentschap, kan de vergunning niet afgeleverd worden.

GUNSTIG

De aangevraagde handelingen worden vanuit bouwkundig/landschappelijk oogpunt **gunstig** geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen aan de bescherming als stadsgezicht en als cultuurhistorisch landschap. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerend erfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen. Zolang de archeologienota niet bekrachtigd is door ons agentschap, kan de vergunning niet afgeleverd worden.

g) MOBILITEIT – MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)

Niet van toepassing.

h) DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Niet van toepassing.

i) SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

j) MILIEUASPECTEN

Niet van toepassing.

k) GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

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.



FUNCTIONELE INPASBAARHEID.

Het ingediende project voorziet het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. In het stedenbouwkundige plan werd er voortdurend gezocht naar meerwaarden. Niet alleen voor de bewoners van De Dry Croonen, maar ook voor de bredere context. Ontsluitingsmogelijkheden, mogelijke doorsteken en doorzichten, verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen werden als eerste bestudeerd, rekening houdend met de reeds bestaande stedenbouwkundige visie op het centrum van Zoutleeuw. Hierin speelt het transparante binnengebied een belangrijke rol, als het groene hart van dit project, in nauwe relatie met het publieke leven in de historische stadskern van Zoutleeuw. Bovendien is het project niet strijdig met de in het bovengenoemde advies aangehaalde, direct werkende normen uit het beleidsveld van Onroerend Erfgoed.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Het terrein is uiterst geschikt voor de realisatie van dit project, inclusief het herstel van de straatgevels naar de oorspronkelijke toestand. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. Het ontworpen gebouwen sluiten qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing.

VISUEEL-VORMELIJKE ELEMENTEN.

Het ingediende project betreft het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte. Aan de zijde van de Groenplaats wordt een nieuwbouw meergezinswoning opgetrokken. De kroonlijsthoogte en dakhelling, evenals de gevelopbouw is gebaseerd op de rijwoningen van de Dr. R. Lowetstraat en voornamelijk op de laatste van deze rij (aanpalende linkerbuur). Deze nieuwe ingreep zal ook qua architectuur en materiaalgebruik een nieuw element betekenen, zij het steeds met een bestudeerde en zeer subtiele accentuering. Gezien de samenhang die wordt nagestreefd voor de totaalsite, zal dezelfde vormtaal en hetzelfde materiaalgebruik aangewend worden als bij de nieuwbouw van de meergezinswoningen Kapelstraat 1 en 7. De bouwdiepte bedraagt 15 m op de begane grond en 13 m op de verdiepingen, overeenkomstig de algemene bouwvoorschriften en de bespreking met de omgevingsambtenaar van de stad Zoutleeuw. Het betreffende volume stopt op 2 m afstand van de zijvleugel van Grote Markt 29. Op die manier wordt er een groenzone (spleet) gecreëerd die de Groenplaats in verbinding stelt met het semipublieke binnengebied dat in het hart van deze site ontstaat. Op die manier zullen 'oud' (binnen de historische contour) en 'nieuw' ook duidelijk losgekoppeld worden. De toegang tot dit binnengebied (voetgangers, fietsers en auto's bewoners) bevindt zich in de doorgang onder de nieuwbouw aan de Groenplaats. Vervolgens, t.h.v. de Groenplaats, worden de zijvleugel bij Grote Markt 29 en het hoofdgebouw van Grote Markt 29 terug van elkaar losgekoppeld. Zo ontstaat er opnieuw een insteek (steegje) die toegang biedt tot het binnengebied, en de toegang vormt tot de bed & breakfast (links) enerzijds en de 5 appartementen van het hoofdvolume anderzijds (rechts). Het hoofdvolume Grote Markt 29 zal, door de opwaardering binnen de historische contour, de historisch waardevolle hoeksteen worden van de hele site. Zo wordt ook de link met de andere historische gebouwen op de Grote Markt versterkt en het globale marktbeeld opgeladen. Aansluitend op de naburige horecazaken worden de gebouwen Grote Markt 28 en 29 op de begane grond voorzien van een handels- of horecafunctie, gekoppeld aan een terras op de Grote Markt. Grote Markt 28 zal qua functie en planopmaak samengevoegd worden met Grote Markt 29. Het profiel van Grote Markt 28, met zadeldak, verwijst naar het profiel van het voormalige jeugdhuis. De nieuwe voorgevel is een moderne transformatie van de vroegere gevel. Het binnengebied, dat ontstaat door bovenstaande configuratie, en waarvan ook de onderdoorgang t.p.v. Kapelstraat 1 deel uitmaakt, wordt transparant gemaakt, d.m.v. de onderdoorgangen, insteken, spleten en doorzichten. In het binnengebied, waar ook de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden ondergebracht, wordt er gestreefd naar een maximum aan ruimtegevoel en groen. Een bijkomende fietsenstalling voor de bewoners, onder de zijvleugel bij Grote Markt 29, is vanuit het binnengebied toegankelijk via een buitentrap met fietsgoot. Alle wooneenheden zijn voorzien van mooie buitenruimtes: kleine tuintjes voor de gelijkvloerse appartementen en ruime terrassen voor de overige appartementen. De tuintjes en terrassen die uitgeven op het binnengebied, dragen, samen met de groenaanleg daar, de groene doorsteken en de groenbegroeiing van de gevels die erop uitgeven, bij aan het groene karakter van het binnengebied.



Qua architectuur en materialen worden de volgende criteria gevolgd:

- Nieuwe elementen (nieuwbouw) zijn zowel qua vormtaal als qua materiaalgebruik nieuw, zij het op een zeer sobere en subtiele manier en bovendien in gradaties opgebouwd. Er wordt te allen tijde gestreefd naar een maximale integratie in de bestaande context. Daarbij sluit men ook aan bij de architectuur en de materialen van de meergezinswoningen Kapelstraat 1 en 7 (in een eerdere fase gebouwd; zie stedenbouwkundige vergunning van 02/07/2009).
- Historisch waardevolle elementen worden in waarde hersteld en versterkt, overeenkomstig het overleg met de erfgoedconsulente van het agentschap Onroerend Erfgoed. Zowat elk gevelmateriaal werd systematisch met haar bekeken.
- Er wordt gestreefd naar een sterke samenhang van alle gebouwen, een 'verhaal' dat begint aan de Groenplaats en eindigt t.p.v. de Kapelstraat. De samenhangende gebouwen vormen de afboording van één sterk binnengebied. Deze samenhang wordt verkregen door het bestudeerde materiaalgebruik en het aangevande vormenvocabularium, dat over alle gevels (zowel oud als nieuw) doorloopt.

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het project stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening en met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN.

///

MOBILITEITSIMPACT.

Het voorliggende project heeft geen bijzondere gevolgen voor de mobiliteit. De gebouwen zijn gelegen aan de Grote Markt en de Groenplaats. Er wordt mobiliteit gegenereerd voor de bewoners van de appartementen. De parkeervoorzieningen worden bepaald overeenkomstig het parkeerreglement: één parkeerplaats voor elk appartement. Hierbij worden de reeds gebouwde meergezinswoningen Kapelstraat 1 en 7 mee in rekening gebracht. In de bestaande toestand (voor afbraak) waren er 4 entiteiten (Kapelstraat 1, Kapelstraat 7, Grote Markt 28 en Grote Markt 29) waarvoor er een parkeerplaats nodig zou zijn volgens het parkeerreglement (maar die niet aanwezig was op het terrein)

- In het totaal zijn er 25 nieuwe appartementen:
 - Groenplaats: 9 appartementen
 - Grote Markt 28 en 29: 5 appartementen
 - Kapelstraat 1: 4 appartementen
 - Kapelstraat 7: 7 appartementen
- In het totaal zijn er dus $25 - 4 = 21$ parkeergelegenheden nodig, die als volgt worden voorzien:
 - 13 parkeerplaatsen (waarvan 1 voor rolstoelgebruikers) in het binnengebied
 - 4 parkeerplaatsen aan de onderdoorgang aan de Groenplaats
 - 2 parkeerplaatsen (waarvan 1 voor rolstoelgebruikers) aan de onderdoorgang aan Kapelstraat 1
 - 2 garageboxen in het binnengebied.

De toegang tot de parkeervoorzieningen voor auto's in het binnengebied situeert zich ter hoogte van de Groenplaats, d.m.v. een doorgang onder de nieuwbouw. Deze toegang is geënt op de omliggende infrastructuur van de Groenplaats, waar al publieke parkeergelegenheden aanwezig zijn. Op deze locatie is de openbare weg, zowel naar karakter als naar breedte en overzicht voldoende uitgerust voor deze functie. Het gaat immers enkel om parkeergelegenheid voor de bewoners van de appartementen, waarvan de parkeerbewegingen hoofdzakelijk afgestemd zullen zijn op het woon-werkverkeer van de bewoners, met een geringe invloed op de verkeersafwikkeling op deze plaats.

Verder wordt er mobiliteit gegenereerd voor:

- het café: bezoekers (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto) en leveringen op gelimiteerde tijdstippen (goederentransport).
- de handelsruimte: bezoekers (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto) en leveringen op gelimiteerde tijdstippen (goederentransport).
- de bed & breakfast: bezoekers (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto) en occasionele leveringen (goederentransport).



BODEMRELIËF.

Het natuurlijke maaiveld wordt niet gewijzigd.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID EN GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN.

Het project moet voldoen aan de bovengenoemde verordening betreffende toegankelijkheid.

Het Toegankelijkheidsbureau leverde voor deze aanvraag een **voorwaardelijk gunstig** af:

Naast de krukzijde van deuren dient er een vrije en vlakke zijdelingse opstelruimte aanwezig te zijn van min. 45 cm. Dit is niet het geval bij volgende deuren:

- Deur app. 00.01 gebouw 1 Groenplaats
- Deur app. 01.01 gebouw 1 Groenplaats
- Toegangsdeur traphal gebouw 3 door positie van de trap

De toegangsdeur tot app. 00.01 is onvoldoende gedimensioneerd. Ze heeft geen vrije doorgangsbreedte van ruwbouw min. 100 cm, na afwerking min. 85 cm. Dit komt overeen met een deurblad van min. 93cm.

Er kan geen vrije draaicirkel met een diameter van min. 150 cm beschreven worden na de inkomdeur van traphal gebouw 3.

Verplichting tot het creëren van een toegankelijke toegang:

- Als de bestaande toegang niet voldoet aan deze bepalingen, moet bij uitbreidings- of verbouwingen werken een toegang voorzien worden die voldoet aan de normen, tenzij de handelingen niet raken aan een gevel, of wanneer het onmogelijk is een ontsluiting naar het openbaar domein te realiseren.

Drempel aan inkom

- Art. 22 §2 (art.1, 26°): De inkomdeur is niet drempelloos. Er mag echter een niveauverschil van max. 2 cm zijn bij de overgang tussen de binnen- en buitenruimte (art. 18). Dit niveauverschil wordt best afgeschuind uitgevoerd.

Maatvoering algemeen:

- De vrije doorgangshoogte in toegangen en deuropeningen moet minstens 209 cm bedragen, de vrije doorgangsbreedte moet minstens ruwbouw 105 cm bedragen (afgewerkt 90 cm). Dit komt overeen met een deurblad van min. 98 cm.

De liftkooi in gebouw 3 is onvoldoende gedimensioneerd. De binnen afmetingen van de liftkooi bedragen geen 110x140cm.

Liften:

- Enkel kokerliften of verticale plateauliften zijn toegestaan.
- Een kokerlift moet minstens voldoen aan het type 2 omschreven in de EN 81-70. Concreet hebben deze liften een binnenruimte van minstens 140 cm x 110 cm en een vrije doorgangsbreedte aan de deuren van minstens 90 cm. Voor een lifttoegang moet een vrije en vlakke vrije en vlakke draairuimte van minstens 150 cm kunnen omschreven worden.
- Kokerliften mogen uitsluitend automatische deuren hebben.
- Plateauliften moeten minstens 100 cm breed zijn (netto 90 cm) en 140 cm diep.
- Over de volledige lengte van de plateaulift, alsook ter hoogte van de doorgangen van de deuren, moet een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd worden.

l) RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Evaluatie bezwaren.

Niet van toepassing.

m) BESPREKING ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met de inhoud van de uitgebrachte externe adviezen.



9. ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

DE VERGUNNING KAN VERLEEND WORDEN MITS TE VOLDOEN AAN DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- De werken uit te voeren overeenkomstig de op het omgevingsloket ingediende en goedgekeurde plannen.
- De voorwaarden vermeld in het brandpreventieverslag na te leven (zie bijlage).
- Voldoen aan de gemaakte opmerkingen vermeld in het advies van het Toegankelijkheidsbureau (zie bijlage).
- De bed & breakfast moet voldoen aan het nieuwe Vlaamse logiesdecreet in werking sinds 1 april 2017.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
- De kamers van de “bed & breakfast” mogen niet voor permanente bewoning gebruikt worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 06/06/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7507> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De stabiliteitsingenieur van het nieuwbouwproject stelt zich in contact met de ingenieur van de kerk zodat de uitvoering van de graafwerken i.f.v. het archeologisch onderzoek door de ingenieur van de kerk kan bekeken en afgewogen worden op de huidige stabiliteit van de kerk. Indien de ingenieur van de kerk oordeelt dat er extra maatregelen dienen genomen te worden dan dient dit ook opgenomen te worden. Dit alles om te voorkomen dat de uitvoering van het archeologisch onderzoek de stabiliteit van de kerk verder in gevaar zouden brengen.

ADVIES

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag **gunstig** te adviseren.

De omgevingsambtenaar,
Johan Thomas

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen. Het advies is toegevoegd als bijlage.

BESLUIT IN ZITTING VAN 14/06/2018

De aanvraag ingediend door **De Dry Croonen**, gevestigd Koepoortstraat 4 bus 10 te 3545 Halen, wordt **vergund**.

Voorwaarden:

De hierboven vermelde voorwaarden opgelegd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar strikt na te leven.

REGLEMENTERING AANSLUITING OP DE RIOLERING (Zie bijlage)

- Het project is deels gelegen in een centraal gebied en deels in een collectief te optimaliseren gebied volgens het goedgekeurd zoneringsplan.
- De aanvrager dient zo snel mogelijk na het bekomen van de omgevingsvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op de openbare riolering online aan te vragen via de website van Infrax.

ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING.**UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.**

Namens het schepencollege,

De secretaris,



Mevr. Sandra Blockx

De burgemeester,



Dhr. Boudewijn Herbots

**Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning****Artikel 99. § 1.** De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een



Zoutleeuw

**Provincie Vlaams-Brabant – Arrondissement Leuven.
Stad Zoutleeuw, Aen Den Hoorn 1, 3440 Zoutleeuw**

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.

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 beroepsindiener;
 - 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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



VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

dossinummer	OMV_2018025658
intern nummer	OMV/2018/00016
datum ontvangst	06/03/2018
datum volledig	13/03/2018
datum verslag	08/06/2018
aanvrager	De Dry Croonen BVBA
ligging	Grote Markt 28 - 29 en Groenplaats 5 te 3440 Zoutleeuw
kadastraal	Afdeling 1, sectie B, perceel 335B

De aanvraag omvat :

- Stedenbouwkundige handelingen.

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

GEWESTPLAN.

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een **woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 en art. 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 5.1.0.

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

Artikel 6.1.2.3

In gebieden van **culturele, historische en/of esthetische waarde** wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

BPA

Niet van toepassing.

RUP

Niet van toepassing.

AFWIJKINGS- EN UITZONDERINGSBEPALINGEN VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

Niet van toepassing.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:



In gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde moeten de ordeningsmaatregelen worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied. De beoordeling van aanvragen in dit gebied is, gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op de culturele, historische en/of esthetische waarde is het aangevozen Onroerend Erfgoed te raadplegen (vb. bij nieuwe gebouwen, uitbreiding van bestaande gebouwen, verbouwingen aan gevels en daken, ontbossingen, aanmerkelijke reliëfwijzigingen).

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.

Niet van toepassing.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG.

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

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- [verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013.
- [verordening betreffende toegankelijkheid], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- [provinciale verordening met betrekking tot verhardingen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014.

2. HISTORIEK.

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Op 05/06/1992 werd een bouwvergunning met kenmerk gemeente 833/Z/1992 en kenmerk Ruimte Vlaanderen 349/AB/20563/92 afgeleverd voor het verbouwen van de woning Grote Markt 29.

Op 05/12/1997 werd een bouwvergunning met kenmerk gemeente 1283/Z/1997 en kenmerk Ruimte Vlaanderen 349/AB/10975/97 afgeleverd voor het renoveren van de woning Grote Markt 29.

Op 02/07/2009 werd een stedenbouwkundige vergunning met kenmerk gemeente 2496/Z/2009SV en kenmerk Ruimte Vlaanderen 8.00/2/CBS.1268899 afgeleverd voor het afbreken van twee woningen en nieuwbouw van 10 appartementen met ondergrondse parking, verbouwing van een woning tot 2 horecazaken/handelspanden en 4 appartementen en 1 woning en nieuwbouw van 9 appartementen en 1 woning met ondergrondse parking. Deze vergunning werd gedeeltelijk uitgevoerd : bouw van de appartementen langs de Kapelstraat en afbraak van de overige bebouwing zoals voorzien.

Op 05/11/2015 werd een stedenbouwkundige vergunning met kenmerk gemeente 3043/Z/2015SV afgeleverd voor het regulariseren van 4 appartementen.

Het project werd voorafgaandelijk besproken met de bevoegde instanties.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG.

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS.

De bouwplaats is gelegen aan de **Grote Markt en Groenplaats** (gemeentewegen). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend gesloten bebouwingen. Verder zijn er op en rond de Grote Markt diverse monumenten aanwezig zoals de Sint-Leonardus-



kerk, de Pastorie, de Lakenhalle en Historisch Stadhuis, het Spiegelhuis, de Rode Leeuw en diverse als monument beschermde woningen. Tevens zijn er een aantal bankkantoren, horecazaken en bakker aanwezig. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte.**

4. OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 13.

De gewone vergunningsprocedure is van toepassing en de handelingen hebben betrekking op :

...

3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin :

1°) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

...

4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin :

1°) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;

...

8) handelingen in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

...

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van **19/03/2018 tot 18/04/2018**. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. ADVIEZEN

AANVRAAG ADVIEZEN.

De werken worden uitgevoerd in een beschermd dorps- of stadsgezicht, zodat advies werd gevraagd aan Onroerend Erfgoed op 13/03/2018;

De aanvraag betreft een verbouwing tot bed & breakfast, zodat advies gevraagd werd aan Toerisme Vlaanderen op 13/03/2018.

Voor dit project werd advies gevraagd aan het Toegankelijkheidsbureau op 13/03/2018.

Voor dit project werd advies gevraagd aan de verantwoordelijke Hulpverleningszone Oost, Vlaams-Brabant (HVZO) op 13/03/2018.

ONTVANGST ADVIEZEN.

Onroerend Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant, heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesaanvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **gunstig**.

Toerisme Vlaanderen heeft **geen advies** uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesaanvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Het Toegankelijkheidsbureau leverde op 12 april 2018 een **voorwaardelijk gunstig** af.

De verantwoordelijke Hulpverleningszone Oost, Vlaams-Brabant (HVZO) leverde op 12 mei 2018 een brandpreventieverslag met kenmerk LA/0433/0010/CW af. Er wordt een **gunstig** advies inzake brandveiligheid verleend. Voor de opmerkingen waaraan niet kan voldaan worden moet een afwijking aangevraagd worden.



6. PROJECT MER-SCREENING.

Niet van toepassing.

7. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **08/06/2018**.

8. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) PLANOLOGISCHE TOETS

Het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, is van toepassing, zoals vermeld onder rubriek 1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS.

b) WEGENIS

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Grote Markt en Groenplaats een voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

c) WATERTOETS (DECREET INTEGRAAL WATERBELEID)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d. is van toepassing op dit project.

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, 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.

WATERAFVOER.

De totale horizontale dakoppervlakte (incl. terrassen) bedraagt ca. 747 m²:

- Groenplaats: ca. 417 m²
- zijvleugel bij Grote Markt 29: ca. 75 m²
- Grote Markt 28 en 29: ca. 255 m²

Het hemelwater afkomstig van de hellende daken en terrassen wordt, via dakgoten en regenpijpen, verzameld in twee regenwaterputten van elk 5.000 liter. Zo wordt voldaan aan de maximale inhoud van 10.000 liter voor een regenwaterput volgens de hemelwaterverordening. De overloop van de regenwaterputten wordt via een toezichtput op een bestaande aansluiting op het openbare rioleringsstelsel aangesloten. Op de eerste regenwaterput worden het toilet en een buitenkraan van appartement 00.02 (Groenplaats) aangesloten. Op de tweede regenwaterput worden zes toiletten en een buitenkraan van de bed & breakfast (zijvleugel bij Grote Markt 29) aangesloten.



De verharde oppervlakte bestaat uit waterdoorlatende klinkers en waterdoorlatende grastegels. Deze oppervlakte werd, met uitzondering van de oppervlakte van de buitentrap met fietsgoot voor de toegang tot de fietsstalling onder de zijvleugel, niet opgenomen in de berekening van de hemelwaterverordening (addendum B25a). De buitentrap met fietsgoot voor de toegang tot de fietsstalling onder de zijvleugel (oppervlakte ca. 9,60 m²) zal via een lijnafwateringselement worden afgewaterd naar de regenwaterput. Aangezien al de verharde oppervlakte doorlatend wordt uitgevoerd (en de kleine niet waterdoorlatende oppervlakte op eigen terrein wordt opgevangen) wordt ook voldaan aan de 'provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen' van de provincie Vlaams-Brabant.

De bouwplaats is volgens de zoneringsplannen van de Vlaamse Milieumaatschappij gelegen in centraal gebied: er is riolering in de straat aanwezig en deze is aangesloten op het zuiveringsstation. De huisrioleringen worden dus rechtstreeks, via een toezichtput op een bestaande aansluiting op het openbare rioleringsstelsel aangesloten. De grondwaterstand in het centrum van Zoutleeuw ligt dusdanig hoog dat een infiltratievoorziening niet mogelijk is, aangezien deze zou aanvatten onder het grondwaterpeil. Hierdoor zal de regenwaterput snel volledig met water gevuld zijn en zijn capaciteit als infiltratievoorziening verliezen. Bij deze dus ook de motivatie van de afwijkingsvraag: infiltratie centrum Zoutleeuw geen nut vanwege hoge grondwaterstand (infiltrerende capaciteit nihil).

d) MER-SCREENING

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-MER-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013), namelijk onder rubriek 10 Infrastructuurprojecten b) Stadsontwikkelingsprojecten. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: **bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte.**

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het is de bedoeling om de gebouwen op de Grote Markt op te waarderen binnen hun historische contour, om de historische uitstraling van de site in ere te herstellen en de gebouwen hun prominente plaats op de Grote Markt opnieuw te laten innemen. De voorgevel van Grote Markt 29 zal daartoe met de nodige zorg gerenoveerd worden in zijn oorspronkelijke staat. De nieuwe functies (meervoudig wonen, horeca, handel) worden met respect voor de bestaande gevelopbouw binnen de gebouwen ondergebracht, zij het met subtiele transformaties (verschuiven van openingen, verwijzen naar configuratie oude openingen, bijkomende openingen,...). De gebruikte gevelmaterialen voor de straatgevels van Grote Markt 29 verwijzen naar de oorspronkelijke toestand, zoals die kan afgeleid worden uit oude postkaarten: een witte kaleilaag / witte kalkpleister op het bestaande metselwerk, in combinatie met een plint en accenten in witte natuursteen, schrijnwerk in witgeschilderd hout en een dak in donkergrijze leien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.



Zoutleeuw

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonomgeving met zowel andere woningen, horecazaken, bankkantoren en een aantal historische gebouwen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

e) **NATUURTOETS**

HABITATGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

REGELS ROND ONTBOSSINGEN.

Niet van toepassing.

f) **ERFGOED-/ARCHEOLOGIE TOETS**

STADS- EN DORPSGEZICHTEN, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGISCHE ZONES.

Het goed is gelegen binnen:

- **Beschermd stadsgezicht:**

ZOUTLEEUEW. Stads kern van Zoutleeuw met diverse monumenten, MB van 22-06-1994

- **Beschermd archeologische site of zone:**

Historische stadskern van Zoutleeuw, MB van 19-02-2016

Overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 is er voor dit project een archeologienota vereist. Deze nota wordt opgesteld door het archeologisch onderzoeksbureau Aron bvba van Tongeren. Aron bvba heeft de ter bekrachtiging ingediende archeologienota toegevoegd aan het dossier.

De archeologienota werd ingediend op 07/03/2018 met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6740>. De archeologienota werd geweigerd.

Er werd een nieuwe archeologienota ingediend op 27/04/2018. De archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7235> werd eveneens geweigerd op 14/05/2018.

Er werd nogmaals een nieuwe archeologienota ingediend op 25/05/2018. Het agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigt op 06/06/2018 met voorwaarden de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7507> en onderwerp Vooronderzoek_Zoutleeuw-Zoutleeuw, Grote Markt ontvangen op 25/05/2018.

Motivering van deze beslissing.

JURIDISCHE CONTEXT

De archeologienota werd opgemaakt naar aanleiding van een geplande omgevingsvergunningaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 300 m² of



meer bedraagt. De percelen zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in de **vastgestelde archeologische zone van Zoutleeuw**. Die archeologische zone werd bij ministerieel besluit van 19 februari 2016 vastgesteld.

De initiatiefnemer is daarom verplicht om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunning-aanvraag.

De archeologienota heeft betrekking op:

- **Het cultuurhistorisch landschap Grote Markt en omgeving, beschermd bij koninklijk besluit van 18/10/1973 vanwege de historische, esthetische en wetenschappelijke waarde.**
- **Beschermd dorpsgezicht Stadskern Zoutleeuw, beschermd bij minstreel besluit van 22/06/1994 vanwege de historische waarden in casu de architectuurhistorische waarde.**

De volgende direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn van toepassing voor de aangevraagde handelingen:

- het actiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- het passiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- gehele of gedeeltelijke sloop of optrekken, plaatsn of herbouwen van een gebouw of constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht als dat de erfgoedwaarde ervan wezenlijk aantast (art. 6.4.7).

Daarnaast zijn ook de volgende direct werkende normen van toepassing:

- uit het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014
- uit het beschermingsbesluit.

BEOORDELING

Archeologienota met uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem.

De archeologienota voldoet onder voorwaarden aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meege-deeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, met name:

1. De doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd.
2. Het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat mits voldaan wordt aan de hieronder genoemde voorwaarde(n), en
3. Het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden.

Voorwaarde:

De stabiliteitsingenieur van het nieuwbouwproject stelt zich in contact met de ingenieur van de kerk zodat de uitvoering van de graafwerken i.f.v. het archeologisch onderzoek door de ingenieur van de kerk kan bekeken en afgewogen worden op de huidige stabiliteit van de kerk. Indien de ingenieur van de kerk oordeelt dat er extra maatregelen dienen genomen te worden dan dient dit ook opgenomen te worden. Dit alles om te voorkomen dat de uitvoering van het archeologisch onderzoek de stabiliteit van de kerk verder in gevaar zouden brengen.

Dit overleg resulteert in een overlegdocument met afspraken die afgegeven wordt aan de vergunningverlener en het agentschap.

BESLUIT

Met toepassing van art. 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 **bekrachtigt** het agentschap Onroerend Erfgoed met **voorwaarden** de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7507> en onderwerp Vooronderzoek_Zoutleeuw_Zoutleeuw, Grote Markt, ingediend op 25/05/2018.

AANDACHTSPUNT

Omdat het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem niet of niet volledig kon worden uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, moet de aanvrager na het verkrijgen van



de omgevingsvergunning, dat onderzoek alsnog uitvoeren, en op basis daarvan een bekrachtigde nota bekomen. Zie voorwaarden onder rubriek 9.

Uit het bovengenoemde advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt het volgende:

A. SAMENVATTING

Met toepassing van 6.4.4, §2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen **gunstig**. Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in 4.3.3 van de VCRO.

B. ADVIES

1. Juridische context

De betreffende zone is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap, beschermd bij koninklijk besluit van 13 oktober 1973, omwille van de historische, esthetische en wetenschappelijke waarde. Deze zone is eveneens gelegen binnen het stadsgezicht 'stadskern Zoutleeuw', beschermd bij ministerieel besluit van 22 juni 1994, omwille van de historische, in casu architectuurhistorische waarde.

De volgende direct werkende normen zijn van toepassing:

a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- Sloopverbod beschermd monument. Voor de sloop van of het optrekken, plaatsen of herbouwen van een gebouw of een constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 6.4.7);

b. Bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit:

- Handelingen in beschermde stads- en dorpsgezichten (art. 6.2.5)
- Specifieke toelatingsplichten voor beschermde cultuurhistorische landschappen (art. 6.2.6)

c. Bepalingen uit het beschermingsbesluit: "... behoudens toelating ... is het verboden":

- Nieuwe gebouwen op te richten.
- De bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht te wijzigen.
- Reclamepanelen of gelijk welke publicatie aan te brengen.
- Lucht- en grondgeleidingen te plaatsen.

2. Beoordeling

Huidig voorgelegde aanvraag betreft een aanpassing van de bouwplannen die in 2009 reeds vergund werden, maar die niet volledig werden uitgevoerd gezien de problematiek van drooglegging in functie van de archeologische opgravingen en de aanleg van ondergrondse constructies (voor parkeergelegenheid). De huidig voorgestelde architectuur komt overeen met de vorige, door ons gunstig geadviseerd. Er zijn slechts kleine aanpassingen, maar deze zijn aanvaardbaar en in dezelfde geest als de rest van het ontwerp.

Betreffende de nieuw voorgestelde architectuur hernemen we ons gunstig advies van 17 april 2009:

1. Groenplaats: nieuwbouw van een meergezinswoning met 9 appartementen.

De nieuwe volumes zijn goed geritmeerd en zullen zich door hun materiaalgebruik integreren in de onmiddellijke omgeving.

2. Zijvleugel bij Grote Markt 29: nieuwbouw van een bed & breakfast.

Dit nieuwbouwwolume vormt een hedendaagse interpretatie van de voormalige bijbouw, en zal zich qua materiaalgebruik goed integreren bij de hoofdbouw Grote Markt 29.

3. Grote Markt 28 en 29: nieuwbouw van een meergezinswoning met 5 appartementen + café + handelsruimte.

Het nieuwe volume nr. 28 bevindt zich binnen de contouren van het oorspronkelijke. Ritmering, opbouw en materiaalgebruik refereren naar de oorspronkelijke gevel. De nieuwe voorgevel integreert zich goed in de omgeving. De voorgevel van Grote Markt 29 zal gerenoveerd worden naar zijn oorspronkelijke staat. De groten-deels herop te bouwen zijgevels zullen eveneens (qua volume, vormtaal en materiaal) refereren naar de oorspronkelijke toestand. Bij de nieuw te bouwen achterliggende structuur worden de verdiepingsniveaus afgestemd op de bestaande gevelopbouw.



4. ontwikkeling binnengebied (incl. onderdoorgang t.p.v. Kapelstraat 1) met groenzone en parkeergelegenheden.

De ontwikkeling van het binnengebied heeft geen directe impact op het beschermde landschap en stadsgezicht. Wij hebben hierbij dan ook geen bemerkingen.

Betreffende het archeologische aspect, is er een archeologienota ingediend door de bouwheer. Zolang de archeologienota niet bekrachtigd is door ons agentschap, kan de vergunning niet afgeleverd worden.

GUNSTIG

De aangevraagde handelingen worden vanuit bouwkundig/landschappelijk oogpunt **gunstig** geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen aan de bescherming als stadsgezicht en als cultuurhistorisch landschap. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerend erfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen. Zolang de archeologienota niet bekrachtigd is door ons agentschap, kan de vergunning niet afgeleverd worden.

g) MOBILITEIT – MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)

Niet van toepassing.

h) DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Niet van toepassing.

i) SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

j) MILIEUASPECTEN

Niet van toepassing.

k) GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

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.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID.

Het ingediende project voorziet het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. In het stedenbouwkundige plan werd er voortdurend gezocht naar meerwaarden. Niet alleen voor de bewoners van De Dry Croonen, maar ook voor de bredere context. Ontsluitingsmogelijkheden, mogelijke doorsteken en doorzichten, verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen werden als eerste bestudeerd, rekening houdend met de reeds bestaande stedenbouwkundige visie op het centrum van Zoutleeuw. Hierin speelt het transparante binnengebied een belangrijke rol, als het groene hart van dit project, in nauwe relatie met het publieke leven in de historische stadskern van Zoutleeuw. Bovendien is het project niet strijdig met de in het bovengenoemde advies aangehaalde, direct werkende normen uit het beleidsveld van Onroerend Erfgoed.



SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Het terrein is uiterst geschikt voor de realisatie van dit project, inclusief het herstel van de straatgevels naar de oorspronkelijke toestand. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. Het ontworpen gebouwen sluiten qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing.

VISUEEL-VORMELIJKE ELEMENTEN.

Het ingediende project betreft het bouwen van 14 appartementen, een bed & breakfast, een café en handelsruimte. Aan de zijde van de Groenplaats wordt een nieuwbouw meergezinswoning opgetrokken. De kroonlijsthoogte en dakhelling, evenals de gevelopbouw is gebaseerd op de rijwoningen van de Dr. R. Lowetstraat en voornamelijk op de laatste van deze rij (aanpalende linkerbuur). Deze nieuwe ingreep zal ook qua architectuur en materiaalgebruik een nieuw element betekenen, zij het steeds met een bestudeerde en zeer subtiele accentuering. Gezien de samenhang die wordt nagestreefd voor de totaalsite, zal dezelfde vormtaal en hetzelfde materiaalgebruik aangewend worden als bij de nieuwbouw van de meergezinswoningen Kapelstraat 1 en 7. De bouwdiepte bedraagt 15 m op de begane grond en 13 m op de verdiepingen, overeenkomstig de algemene bouwvoorschriften en de bespreking met de omgevingsambtenaar van de stad Zoutleeuw. Het betreffende volume stopt op 2 m afstand van de zijvleugel van Grote Markt 29. Op die manier wordt er een groenzone (spleet) gecreëerd die de Groenplaats in verbinding stelt met het semipublieke binnengebied dat in het hart van deze site ontstaat. Op die manier zullen 'oud' (binnen de historische contour) en 'nieuw' ook duidelijk losgekoppeld worden. De toegang tot dit binnengebied (voetgangers, fietsers en auto's bewoners) bevindt zich in de doorgang onder de nieuwbouw aan de Groenplaats. Vervolgens, t.h.v. de Groenplaats, worden de zijvleugel bij Grote Markt 29 en het hoofdgebouw van Grote Markt 29 terug van elkaar losgekoppeld. Zo ontstaat er opnieuw een insteek (steegje) die toegang biedt tot het binnengebied, en de toegang vormt tot de bed & breakfast (links) enerzijds en de 5 appartementen van het hoofdvolume anderzijds (rechts).

Het hoofdvolume Grote Markt 29 zal, door de opwaardering binnen de historische contour, de historisch waardevolle hoeksteen worden van de hele site. Zo wordt ook de link met de andere historische gebouwen op de Grote Markt versterkt en het globale marktbeeld opgeladen. Aansluitend op de naburige horecazaken worden de gebouwen Grote Markt 28 en 29 op de begane grond voorzien van een handels- of horecafunctie, gekoppeld aan een terras op de Grote Markt.

Grote Markt 28 zal qua functie en planopmaak samengevoegd worden met Grote Markt 29. Het profiel van Grote Markt 28, met zadeldak, verwijst naar het profiel van het voormalige jeugdhuis. De nieuwe voorgevel is een moderne transformatie van de vroegere gevel. Het binnengebied, dat ontstaat door bovenstaande configuratie, en waarvan ook de onderdoorgang t.p.v. Kapelstraat 1 deel uitmaakt, wordt transparant gemaakt, d.m.v. de onderdoorgangen, insteken, spleten en doorzichten. In het binnengebied, waar ook de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden ondergebracht, wordt er gestreefd naar een maximum aan ruimtegevoel en groen. Een bijkomende fietsenstalling voor de bewoners, onder de zijvleugel bij Grote Markt 29, is vanuit het binnengebied toegankelijk via een buitentrap met fietsgoot. Alle wooneenheden zijn voorzien van mooie buitenruimtes: kleine tuintjes voor de gelijkvloerse appartementen en ruime terrassen voor de overige appartementen. De tuintjes en terrassen die uitgeven op het binnengebied, dragen, samen met de groenaanleg daar, de groene doorsteken en de groenbegroeiing van de gevels die erop uitgeven, bij aan het groene karakter van het binnengebied.

Qua architectuur en materialen worden de volgende criteria gevolgd:

- Nieuwe elementen (nieuwbouw) zijn zowel qua vormtaal als qua materiaalgebruik nieuw, zij het op een zeer sobere en subtiele manier en bovendien in gradaties opgebouwd. Er wordt te allen tijde gestreefd naar een maximale integratie in de bestaande context. Daarbij sluit men ook aan bij de architectuur en de materialen van de meergezinswoningen Kapelstraat 1 en 7 (in een eerdere fase gebouwd; zie stedenbouwkundige vergunning van 02/07/2009).
- Historisch waardevolle elementen worden in waarde hersteld en versterkt, overeenkomstig het overleg met de erfgoedconsulente van het agentschap Onroerend Erfgoed. Zowat elk gevelmateriaal werd systematisch met haar bekeken.



- Er wordt gestreefd naar een sterke samenhang van alle gebouwen, een 'verhaal' dat begint aan de Groenplaats en eindigt t.p.v. de Kapelstraat. De samenhangende gebouwen vormen de afboording van één sterk binnengebied. Deze samenhang wordt verkregen door het bestudeerde materiaalgebruik en het aangevulde vormenvocabularium, dat over alle gevels (zowel oud als nieuw) doorloopt. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het project stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening en met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN.

///

MOBILITEITSIMPACT.

Het voorliggende project heeft geen bijzondere gevolgen voor de mobiliteit. De gebouwen zijn gelegen aan de Grote Markt en de Groenplaats. Er wordt mobiliteit gegenereerd voor de bewoners van de appartementen. De parkeervoorzieningen worden bepaald overeenkomstig het parkeerreglement: één parkeerplaats voor elk appartement. Hierbij worden de reeds gebouwde meergezinswoningen Kapelstraat 1 en 7 mee in rekening gebracht.

In de bestaande toestand (voor afbraak) waren er 4 entiteiten (Kapelstraat 1, Kapelstraat 7, Grote Markt 28 en Grote Markt 29) waarvoor er een parkeerplaats nodig zou zijn volgens het parkeerreglement (maar die niet aanwezig was op het terrein)

- In het totaal zijn er 25 nieuwe appartementen:
 - Groenplaats: 9 appartementen
 - Grote Markt 28 en 29: 5 appartementen
 - Kapelstraat 1: 4 appartementen
 - Kapelstraat 7: 7 appartementen
- In het totaal zijn er dus $25 - 4 = 21$ parkeergelegenheden nodig, die als volgt worden voorzien:
 - 13 parkeerplaatsen (waarvan 1 voor rolstoelgebruikers) in het binnengebied
 - 4 parkeerplaatsen aan de onderdoorgang aan de Groenplaats
 - 2 parkeerplaatsen (waarvan 1 voor rolstoelgebruikers) aan de onderdoorgang aan Kapelstraat 1
 - 2 garageboxen in het binnengebied.

De toegang tot de parkeervoorzieningen voor auto's in het binnengebied situeert zich ter hoogte van de Groenplaats, d.m.v. een doorgang onder de nieuwbouw. Deze toegang is geënt op de omliggende infrastructuur van de Groenplaats, waar al publieke parkeergelegenheden aanwezig zijn. Op deze locatie is de openbare weg, zowel naar karakter als naar breedte en overzicht voldoende uitgerust voor deze functie. Het gaat immers enkel om parkeergelegenheid voor de bewoners van de appartementen, waarvan de parkeerbewegingen hoofdzakelijk afgestemd zullen zijn op het woon-werkverkeer van de bewoners, met een geringe invloed op de verkeersafwikkeling op deze plaats.

Verder wordt er mobiliteit gegenereerd voor:

- het café: bezoekers (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto) en leveringen op gelimiteerde tijdstippen (goederentransport).
- de handelsruimte: bezoekers (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto) en leveringen op gelimiteerde tijdstippen (goederentransport).
- de bed & breakfast: bezoekers (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto) en occasionele leveringen (goederentransport).

BODEMRELIËF.

Het natuurlijke maaiveld wordt niet gewijzigd.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID EN GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN.

Het project moet voldoen aan de bovengenoemde verordening betreffende toegankelijkheid.

Het Toegankelijkheidsbureau leverde voor deze aanvraag een **voorwaardelijk gunstig** af:



Naast de krukzijde van deuren dient er een vrije en vlakke zijdelingse opstelruimte aanwezig te zijn van min. 45 cm. Dit is niet het geval bij volgende deuren:

- Deur app. 00.01 gebouw 1 Groenplaats
- Deur app. 01.01 gebouw 1 Groenplaats
- Toegangsdeur traphal gebouw 3 door positie van de trap

De toegangsdeur tot app. 00.01 is onvoldoende gedimensioneerd. Ze heeft geen vrije doorgangsbreedte van ruwbouw min. 100 cm, na afwerking min. 85 cm. Dit komt overeen met een deurblad van min. 93cm.

Er kan geen vrije draaicirkel met een diameter van min. 150 cm beschreven worden na de inkomdeur van traphal gebouw 3.

Verplichting tot het creëren van een toegankelijke toegang:

- Als de bestaande toegang niet voldoet aan deze bepalingen, moet bij uitbreidings- of verbouwingswerken een toegang voorzien worden die voldoet aan de normen, tenzij de handelingen niet raken aan een gevel, of wanneer het onmogelijk is een ontsluiting naar het openbaar domein te realiseren.

Drempel aan inkom

- Art. 22 §2 (art.1, 26°): De inkomdeur is niet drempelloos. Er mag echter een niveauverschil van max. 2 cm zijn bij de overgang tussen de binnen- en buitenruimte (art. 18). Dit niveauverschil wordt best afgeschuind uitgevoerd.

Maatvoering algemeen:

- De vrije doorgangshoogte in toegangen en deuropeningen moet minstens 209 cm bedragen, de vrije doorgangsbreedte moet minstens ruwbouw 105 cm bedragen (afgewerkt 90 cm). Dit komt overeen met een deurblad van min. 98 cm.

De liftkooi in gebouw 3 is onvoldoende gedimensioneerd. De binnen afmetingen van de liftkooi bedragen geen 110x140cm.

Liften:

- Enkel kokerliften of verticale plateauliften zijn toegestaan.
- Een kokerlift moet minstens voldoen aan het type 2 omschreven in de EN 81-70. Concreet hebben deze liften een binnenruimte van minstens 140 cm x 110 cm en een vrije doorgangsbreedte aan de deuren van minstens 90 cm. Voor een liftoegang moet een vrije en vlakke vrije en vlakke draairuimte van minstens 150 cm kunnen omschreven worden.
- Kokerliften mogen uitsluitend automatische deuren hebben.
- Plateauliften moeten minstens 100 cm breed zijn (netto 90 cm) en 140 cm diep.
- Over de volledige lengte van de plateaulift, alsook ter hoogte van de doorgangen van de deuren, moet een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd worden.

l) RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Evaluatie bezwaren.

Niet van toepassing.

m) BESPREKING ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met de inhoud van de uitgebrachte externe adviezen.

9. ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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



DE VERGUNNING KAN VERLEEND WORDEN MITS TE VOLDOEN AAN DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- De werken uit te voeren overeenkomstig de op het omgevingsloket ingediende en goedgekeurde plannen.
- De voorwaarden vermeld in het brandpreventieverslag na te leven (zie bijlage).
- Voldoen aan de gemaakte opmerkingen vermeld in het advies van het Toegankelijkheidsbureau (zie bijlage).
- De bed & breakfast moet voldoen aan het nieuwe Vlaamse logiesdecreet in werking sinds 1 april 2017.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
- De kamers van de "bed & breakfast" mogen niet voor permanente bewoning gebruikt worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 06/06/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7507> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De stabiliteitsingenieur van het nieuwbouwproject stelt zich in contact met de ingenieur van de kerk zodat de uitvoering van de graafwerken i.f.v. het archeologisch onderzoek door de ingenieur van de kerk kan bekeken en afgewogen worden op de huidige stabiliteit van de kerk. Indien de ingenieur van de kerk oordeelt dat er extra maatregelen dienen genomen te worden dan dient dit ook opgenomen te worden. Dit alles om te voorkomen dat de uitvoering van het archeologisch onderzoek de stabiliteit van de kerk verder in gevaar zouden brengen.

ADVIES

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag **gunstig** te adviseren.

De omgevingsambtenaar,

Johan Thomas



VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

