

REPERTORIUM NR. 2019/22210

Het jaar tweeduizend negentien.

In het kantoor op heden, eenentwintig februari.

Voor mij, **Meester Frederika Lens**, notaris met standplaats te Vilvoorde, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Frederika Lens & Jo Abbeloos" met zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21.

ZIJN VERSCHENEN:

A) 1. Mevrouw **PEETERS Micheline Elisabeth Jeanne**, echtgescheiden, geboren te Etterbeek op 3 juni 1949, rijksregister nummer : 49.06.03-304.95, wonende te 1930 Zaventem, Handelsstraat 50.

2. De heer **VALLIER PEETERS Sergio**, geboren te Lima (Peru) op 5 januari 1980, rijksregister nummer : 80.01.05-357.16 echtgenoot van Mevrouw ONGENA Marilyn Suzanne, geboren te Brussel(district 2) op 21 augustus 1980, rijksregister nummer : 80.08.21-368.59, wonende te 1800 Vilvoorde, Wipstraat 35.

Gehuwd te Vilvoorde op 26 april 2008, onder het stelsel van scheiding van goederen, ingevolge akte verleden voor notaris ROBBERECHTS Martine te Zaventem de dato 9 april 2008, ongewijzigd tot op heden.

3. De heer **VALLIER PEETERS Eric**, geboren te Lima (Peru) op 15 oktober 1984, van Belgische nationaliteit, rijksregister nummer : 84.10.15-399.15 echtgenoot van Mevrouw RODRIGUEZ SANCHEZ Angela Merici, geboren te Santo Domingo (Dominicaanse Republiek) op 27 januari 1979, wonende te 3052 Oud-Heverlee (Blanden), Vinkenbosstraat 43.

Gehuwd te Santo Domingo (Dominicaans republiek) op 16 april 2011, onder het stelsel van scheiding van goederen, ingevolge akte verleden voor notaris ADALGISA OLIMPIA URENA ALVAREZ, openbare notaris voor de nationaal district, de dato 21 maart 2011, ongewijzigd tot op heden.

4. Mevrouw **VALLIER PEETERS Melina**, ongehuwd, geboren te Lima (Peru) op 15 november 1982, rijksregister nummer : 82.11.15-400.76, wonende te 1050 Elsene, Washingtonstraat 139 bus 3.

Hierna genoemd “**de grondeigenaar**” en/of “**de opstalgever**”.

B) De naamloze vennootschap “**MATEXI PROJECTS**”, met zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, BTW-nummer BE 0821.445.389, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk met ondernemingsnummer 0821.445.389.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Antoon Dusselier, destijds te Meulebeke, op 11 december 2009, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 december 2009 onder nummer 09182037, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke, op 20 april 2016, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juni 2016 onder nummer 16083122.

Hier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Sterckx Business Services” waarvan de zetel gevestigd is te 1800 Vilvoorde, Van Eyckstraat 34; ondernemingsnummer 0836.179.887, RPR Brussel, B.T.W. BE0836.179.887; opgericht blijktens akte verleden voor notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 6 mei 2011, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 mei 2011, onder nummer 11076795, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd blijktens akte verleden voor notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 22 december 2011, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 10 januari 2012, onder nummer 12006666, tot op heden verder ongewijzigd; handelend en vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, te weten de heer STERCKX Jimmy, geboren te Vilvoorde op 18 december 1969, rijksregisternummer 69.12.18-037.83, wonende te 1800 Vilvoorde, Van Eyckstraat 34, ingevolge volmacht verleden voor notaris Hélène DUSSELIER, te Meulebeke, op 22 januari 2013, waarvan een uitgifte aan deze akte gehecht zal blijven.

Hierna genoemd “**de promotor**” en/of “**de bouwheer**” en/of “**de opstalhouder**”.

Hierna samen genoemd “**comparant**”

VOORLEZING EN TOELICHTING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dat zij de volledige voorlezing van de akte niet vragen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

HOOFDSTUK I.- VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Verschuivende partijen hebben ons voorafgaandelijk uiteengezet hetgeen volgt :

1.1 Verzaking aan het recht van natrekking – toelating tot bouwen

Teneinde te bekomen dat, van bij de oprichting van het complex, de naamloze vennootschap MATEXI PROJECTS, voormeld, onmiddellijk het eigendomsrecht verkrijgt van de op te richten privaatieve kavels, hebben alle voormelde partijen een overeenkomst getekend op datum van 11 oktober

2018, tot verlening van een opstalrecht en verzaking aan het recht van natrekking, ten voordele van de naamloze vennootschap MATEXI PROJECTS.

De oprichting en afwerking van het gebouw zal dus volledig uitgevoerd worden door de bouwheer voor zijn rekening en op eigen risico. De bouwheer wenst echter geen eigenaar te worden van de grond.

Daar het gebouw opgericht wordt op een perceel grond dat naarmate de verkoop van privatieve kavels, gedwongen mede-eigendom wordt in een bestendige onverdeeldheid tussen mede-eigenaars, brengt iedere verkoop ipso facto met zich mee:

- enerzijds de afstand door de grondeigenaar ten voordele van elke koper, van het recht tot onroerende natrekking dat hun toebehoort als eigenaar van aandelen in de grond, en
- anderzijds de verzaking door de koper aan hetzelfde recht betreffende alles wat geen betrekking heeft op zijn privatieve kavel, met de daarin begrepen aandelen in de gemene delen van het goed.

Aldus zal bij elke overdracht van een deel van het gebouw de grondeigenaar tussenkomen als eigenaar van het grondaandeel en de bouwheer als eigenaar van de constructies.

Deze wederzijdse afstand heeft tot doel de verdeling van het goed in privatieve kavels te verzekeren en de rechten van ieder der kopers in de onverdeelde mede-eigendom en de privatieve eigendom te bevestigen, zoals deze blijken uit de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en uit de bepaling van huidige statuten.

De toelating tot bouwen verleend door de grondeigenaar kan in geen geval zijn verantwoordelijkheid als eigenaar van de grond in het gedrang brengen wat de geplande bouwwerken betreft, vermits deze worden uitgevoerd door de bouwheer op zijn kosten en risico's.

Gezien dit opstalrecht en grondafstand verleend werd in het wederzijds belang van alle betrokken partijen en met het oog op de gezamenlijke realisatie van het navermelde bouwproject, gebeurde de vestiging van dit opstalrecht, mits een globale vergoeding van vijftienduizend euro (€ 15 000,00).

Deze verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen wordt van rechtswege verbroken op kosten van de bouwheer – indien de grondeigenaar zulks wenst – indien de bouwheer failliet wordt verklaard, onder de wet op de continuïteit van de ondernemingen valt, in vereffening wordt gesteld of een beslissing tot ontbinding neemt. In voorkomend geval zullen alle door de bouwheer opgerichte gebouwen, beplantingen en werken van rechtswege overgaan op de grondeigenaar, zonder dat deze daartoe tot enige vergoeding gehouden is.

De verzaking aan het recht van natrekking is gebonden aan een tijdsbeperking van zesendertig (36) maanden, te rekenen vanaf heden.

De op te richten of opgerichte gebouwen zullen nooit zonder het aandeel in de grond kunnen verkocht worden.

Alle geschillen die zouden kunnen opgeworpen worden door de naburige eigenaars in verband met de op te richten gebouwen, zullen door de

promotor moeten geregeld worden, op zijn kosten, risico en gevaar, en zonder de tussenkomst van de grondeigenaar. De bouwheer zal alle veroordelingen die hiermede verband houden, op zich nemen.

Alle belastingen, taksen en heffingen die zullen gelegd worden op de opgerichte bouwwerken, zullen uitsluitend ten laste zijn van de bouwheer of, vanaf verkoop van een kavel, de koper.

De aansluitingskosten voor de diverse nutsvoorzieningen zijn eveneens ten laste van de bouwheer of, vanaf verkoop van een kavel, pro rata (ook voor de reeds gemaakte kosten) voor de koper.

Naar aanleiding van ieder individuele verkoop zal de koper zijn aandeel in de kosten basisakte dienen te betalen.

1.2. Beschrijving van het gebouw

De grondeigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:

GEMEENTE ZAVENTEM - EERSTE AFDELING:

1. Een af te breken woning gelegen aan de Alex Feldheimstraat 2, kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 343R2P0000, met een oppervlakte van vierenzestig centiare (64ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderdvijfenzestig euro (€ 565,00)

2. Een af te breken woning, gelegen aan de Diegemstraat 40, kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 343T2P0000, met een oppervlakte van drie are vijftien centiare (3a 15ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderdvijfenvierig euro (€ 1 145,00)

3. Een af te breken garage, gelegen te Zaventem, Diegemstraat 40 +, kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 343W2P0000, met een oppervlakte van twee are vijfentachtig centiare (2a 85ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zevenhonderddertien euro (€ 713,00)

4. Een af te breken werkplaats, gelegen te Zaventem, Diegemstraat 40 +, kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 343X2P0000, met een oppervlakte van eenentwintig are zesenzeventig centiare (21a 76ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend tweehonderdenne euro (€ 1 209,00)

De promotor is voornemens een groepswooningbouw van 10 woningen en één meergezinswoning met handelsruimte, op deze grond op te richten.

Bij de overdracht van elke privatieve kavel zal met elke kavel tevens overgedragen worden het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als “het gebouw” aangeduid.

1.3. Eigendomsaanhaling

Oorspronkelijk hoorde voormeld goed toe aan Mevrouw HOUTEVELD Elise, om het te hebben aangekocht van de gemeente Zaventem, op 22 april 1929.

Mevrouw HOUTEVELD Elise, voornoemd, is overleden op 22 april 1961 nalatende als erfgenamen, ingevolge gift tussen echtgenoten, haar

weduwnaar de Heer PEETERS Edouard, voor $1/4^e$ in volle eigendom en $1/4^e$ in vruchtgebruik, en haar zoon de Heer PEETERS René voor $1/2^e$ in volle eigendom en $1/4^e$ naakte eigendom.

De Heer PEETERS Edouard, voornoemd is overleden op 5 maart 1971, nalatende als enige wettelijke en voorbehouden erfgenaam zijn zoon de Heer PEETERS René, voornoemd.

De Heer PEETERS René is op zijn beurt overleden op 2 mei 1999, nalatende, ingevolge zijn notarieel testament de dato 8 september 1995 verleden voor notaris Martine ROBBERECHTS, zijn weduwe Mevrouw JOLY Nelly voor de geheelheid in vruchtgebruik en zijn dochter Mevrouw PEETERS Micheline, voor $7/10^{de}$ in naakte eigendom, en zijn 3 kleinkinderen de Heer VALLIER PEETERS Sergio, Mevrouw VALLIER PEETERS Melina en de Heer VALLIER PEETERS Eric, ieder voor $1/3^{de}$ in naakte eigendom.

Mevrouw JOLY Nelly is overleden op 28 maart 2002, waardoor haar vruchtgebruik is uitgedoofd, met dien verstande dat voormelde goederen thans toebehoren aan Mevrouw PEETERS Micheline voor $7/10^{de}$ in volle eigendom en zijn 3 kleinkinderen de Heer VALLIER PEETERS Sergio, Mevrouw VALLIER PEETERS Melina en de Heer VALLIER PEETERS Eric, ieder voor $1/3^{de}$ in volle eigendom, allen grondeigenaars voornoemd.

1.4. Algemene verklaring

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het complex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit twee delen:

1) De basisakte:

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom:

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend

geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

1.5. Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

1.6. Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden

Algemeen

De grondeigenaar verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd in voor- of nadeel van het verkochte goed en dat hij geen kennis heeft van erfdienstbaarheden in het voor – of het nadeel van voormelde goederen.

Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van het te bouwen complex aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de comparanten en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels
- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit, teledistributie en alle nutsvoorzieningen
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil is ontstaan, beroep te doen op arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

Bijzondere voorwaarden

De nieuwe private toegangsweg tot de hiernavermelde woningen W.1 tot W.2 zal enkel toegankelijk zijn te voet of met de fiets, met uitsluiting van elk gemotoriseerd voertuig (uitzondering elektrische fiets- of rolstoel). De toegangsweg is enkel bestemd voor de bewoners van het complex of de gebruikers van ondergrondse staanplaatsen en/of garageboxen.

Deze zone (private weg) behoort tot de algemene gemeene delen van het complex. Het onderhoud zal gebeuren op kosten van alle mede-eigenaars.

Tijdens de Bouwwerken

Tijdens de bouwwerken zal de bouwheer steeds onbeperkt toegang moeten hebben over de verschillende blokken om alle nuttige bouwactiviteiten te verrichten.

1.7. Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1.7.1. De vergunde plannen van de woningen en van het hoofdgebouw (plannen zoals goedgekeurd door de gemeente).

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De promotor bevestigt dat deze aangehechte plannen, de vergunde plannen, door de gemeente Zaventem, zijn.

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door de architect Stijn VAN ROSSEM, met kantoor te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Edmond Machtenslaan 153 vergund op datum van 9 juli 2018.

VERGUNDE PLANNEN (goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zaventem):

- 1) Plan nummer -1, omvattende: ondergrondse verdieping -1.
- 2) Plan nummer GLV, omvattende: gelijkvloers
- 3) Plan nummer +1, omvattende: eerste verdieping.
- 4) Plan nummer +2, omvattende: tweede verdieping.
- 5) Plan nummer DAKFN, omvattende : het dak.

Register der afbakeningsplannen

Welke plannen werden neergelegd in het register der afbakeningsplannen op 12 november 2018 onder de referte 23094/10155 en sindsdien niet meer aangepast.

1.7.2. De omgevingsvergunning waarvan sprake hieronder in punt 1.9.

1.7.3. Verslag met de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, uitvoeringsplan en opmetingsplan, opgesteld door de heer Dieter HOEFS, beëdigd landmeter-expert, met kantoor te 1853 Grimbergen, Jan Mulstraat 132 bus 0201, de dato 9 november 2018.

Alle voormelde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

1.8. Eenzijdige wijzigingen aan de statuten door de bouwheer

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt.

De kopers machtigen zelfde partijen om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavels op het gelijkvloers te wijzigen, mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen, en alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom (bevoegdheden van de algemene vergadering). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaken.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden

voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de opstalhouder om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgaat.

1.9. Omgevingsvergunning

1. Een omgevingsvergunning voor voormeld goed werd door de Stad Zaventem uitgereikt op 9 juli 2018, onder referte AOP/2018/00036, waarvan een kopie aan deze akte gehecht zal blijven, zonder overgeschreven te worden.

Er wordt opgemerkt dat de omgevingsvergunning meermaals verkeerdelijk melding maakt van 9 woningen. De promotor bevestigt dat de omgevingsvergunning werd afgeleverd voor het bouwen van 10 woningen.

2. Comparant sub B heeft de intentie om op de hierboven beschreven eigendom een bouwproject uit te voeren bestaande uit woningen, een handelsruimte, appartementen, parkeerplaatsen en bergingen, het geheel bestemd zijnde om hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, verkocht te worden in juridisch onderscheiden kavels.

1.10. Stedenbouwkundige bepalingen

I. Verschijnende partijen erkennen dat de instrumenterende notaris de aandacht heeft gevestigd op de bepalingen van het Vlaamse Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en wijzigingsdecreten, afgekort “DRO”, thans opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

II. Indien onderhavig goed in de toekomst onderworpen zou worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen dan zullen de toekomstige eigenaars zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen, of welke andere reden ook, enig verhaal te kunnen uitoefenen.

Voor wat de heden bestaande of hangende maatregelen betreft, verklaart de grondeigenaar dat er hem tot op heden met betrekking tot voorschreven goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van het feit dat het goed in de nabije toekomst aan zulke maatregelen onderworpen zal worden.

De grondeigenaar verklaart geen weet te hebben en geen enkele betekening inzake werd gegeven waaruit blijkt dat voorschreven eigendom het voorwerp uitmaakt van enige inventaris van onbebouwde percelen, leegstaande gebouwen, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen en/of bedrijfsruimten.

De grondeigenaar verklaart geen kennis te hebben van enig bouw misdrijf betreffende voorschreven eigendom.

Ondergetekende geassocieerd notaris verklaart dat zo de promotor wenst te bouwen en/of te verbouwen hij zich zal moeten gedragen naar de wetten en reglementen hem door de bevoegde overheden opgelegd.

Aangezien de gemeente ZAVENTEM beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering in datum van vijftien mei tweeduizend en negen, reeds volledig van toepassing.

Dienvolgens verklaart ondergetekende geassocieerde notaris-minuuthouder dat:

- er voor het voorschreven onroerend goed een omgevingsvergunning is afgeleverd voor:

1. het plaatsen van garages, afgeleverd door de gemeente Zaventem op 1 februari 1978;

2. de constructie van onderhavig project, afgeleverd door de gemeente Zaventem 9 juli 2018;

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: woongebieden ;

- er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

- voorschreven onroerend goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- voor voormeld goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is

Voorschreven goed ligt binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) “afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel open ruimtegebied”, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 16 december 2011.

Voorschreven goed ligt binnen de grenzen van het **rooilijnplan** van de Alex Feldheimstraat (tussen Desmedtstraat en Diegemstraat) goedgekeurd bij koninklijk besluit op datum van 14 mei 1932.

De comparanten verklaren dat zij een stedenbouwkundig uittreksel hebben ontvangen dat op **31 juli 2018** voor voorschreven goed werd verleend, hetzij minder dan één jaar vóór heden.

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag verrichten.

De grondeigenaar verklaart in dat verband overigens dat hij over alle benodigde vergunningen en toelatingen beschikte, steeds wanneer hij vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd aan voorschreven goed, en dat hij de werken steeds conform deze vergunningen heeft uitgevoerd. Hij verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding betreffende voorschreven goed.

1.11. Overstromingsgebieden - Watertoets

De ondergetekende notaris heeft de aandacht van partij gevestigd op het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst.

Comparanten verklaren dat voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone overstroming.

In uitvoering van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid deelt de instrumenterende notaris de comparanten mede, op basis van de opzoeken op Geo-Vlaanderen, dat voorschreven onroerend goed niet geheel of gedeeltelijk gelegen is :

1° in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

1.12. Onroenderfgoeddecreet - Onroenderfgoedbesluit

De grondeigenaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende geassocieerd notaris heeft verschijnende partijen gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet.

1.13. Ruilverkaveling

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

1.14. Bosdecreet

De grondeigenaar verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

1.15. Natuurlijk milieu en natuurbehoud

De grondeigenaar verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

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

Bijgevolg is het voorkeurecht natuur voorzien in artikel 31, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

1.16. Bodemdecreet – Beheer verontreinigde gronden

1. Verschijnende partijen merken op dat het opstellen van de statuten van een appartementsgebouw, zoals bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, moet worden aanzien als een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden als bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De grondeigenaar verklaart niet te weten dat, op de grond voorwerp van overeenkomst inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken met uitzondering voor wat de perceelnummers Sectie D nummer 343X2P0000 (werkplaats Diegemstraat 40+) en perceelnummer Sectie D nummer 343W2P0000 (garage Diegemstraat 40 +)

3. a) De grondeigenaar legt met betrekking tot de perceelnummers 343R2P0000 en het nummer 343T2P0000 de bodemattesten voor op datum van **24 juli 2018** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

“2. De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit”.

b) De grondeigenaar legt met betrekking tot de perceelnummers 343X2P0000 en het nummer 343W2P0000 de bodemattesten voor op datum van **20 februari 2019** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling : 23094 ZAVENTEM 1 AFD

straat + nr. : Diegemstraat +40

sectie : D

nummer : 0343/00X002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 risicogrond.

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 24.01.2019.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 24.01.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Voormalige werkplaats beton en cement, Diegemstraat 40, Zaventem

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage
te Mechelen, 20.02.2019”

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling : 23094 ZAVENTEM 1 AFD

straat + nr. : Diegemstraat +40

sectie : D

nummer : 0343/00W002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 24.01.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 24.01.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Voormalige werkplaats beton en cement, Diegemstraat 40, Zaventem

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage te Mechelen, 20.02.2019.”

4. De opstalhouder Matexi Projects, voornoemd, verklaart in dit verband dat in het kader van de reglementering het grondverzet door hun zorgen reeds bodemstalen werden genomen. Beide partijen erkennen kopie ontvangen te hebben van het verslag dat werd opgesteld door de Bodemkundige Dienst van België op datum van 24 juli 2018.

5. De grondeigenaar verklaart in dat verband dat er een risico-inrichting gevestigd was op de perceelnummers 343X2P0000 en 343W2P0000, met name dat op voormelde percelen van 19.03.1954 tot 18.06.1974 een werkplaats was gevestigd voor het vervaardigen van artikelen in beton of cement, zoals ook blijkt uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente Zaventem op datum van 10 augustus 2018. (besluit Bestendige Deputatie de dato 18 juni 1964)

Voormelde percelen maakten in het verleden nog niet het voorwerp uit van een oriënterend bodemonderzoek.

Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek dateert van 24 januari 2019. De grondeigenaar verklaart dat bij zijn weten sedert die datum op het goed geen risico-inrichting meer was gevestigd. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente aan de notaris is evenmin gebleken dat op het goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum.

Uit de opzoekingen van de notaris is gebleken dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is.

De grondeigenaar verklaart eveneens dat er zich sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

De ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond is eveneens niet gewijzigd.

Bijgevolg diende, overeenkomstig artikel 64 VLAREBO, naar aanleiding van de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, voorafgaandelijk geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

1.17. Volmacht

De grondeigenaar en de promotor verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen, ieder met de macht om afzonderlijk te handelen en met macht van indeplaatsstelling:

- 1) Mevrouw LOOS Peggy, wonende te 1830 Machelen, Constant Hansoulstraat 39 bus 2;
- 2) Mevrouw DE BELEYR Nancy, geboren te Vilvoorde op 21 augustus 1979, wonende te 1880 Kapelle-op-den-Bos, Paddegatstraat 73;
- 3) De naamloze vennootschap “**MATEXI PROJECTS**”, met zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, BTW-nummer BE 0821.445.389, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk met ondernemingsnummer 0821.445.389, vertegenwoordigd door de BVBA “STERCKX BUSINESS SERVICES”, voornoemd, vertegenwoordigd door zijn zaakvoerder de Heer Jimmy STERCKX, voornoemd.
- 4) VAN DE VELDE Guy, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Heuldonk 29

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam onder de hierna vermelde voorwaarden:

- te verkopen en/of te ruilen, het geheel of een deel van nabeschreven onroerende goederen; alle grondaandelen verbonden aan de hierna vermelde kavels, evenals alle opgerichte en nog op te richten gebouwen. En dit in der minne, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de volmachtdrager zal goedvinden;
- de verkoopvoorwaarden vast te stellen; alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen, alle statuten van het gebouw op te

stellen, alle wijzigingen aan statuten aan te brengen en daartoe deel te nemen aan alle algemene vergaderingen;

- de volmachtgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen van hypothecaire inschrijvingen, zelfs ambtshalve genomen;

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

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

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

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

- ingeval één of verschillende van de hiervoor vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

De vennootschap MATEXI PROJECTS, comparante sub B, voornoemd, zal gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

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

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

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 - Plaatsing onder het stelsel van mede-eigendom en beschrijving van het complex

De comparant verklaart het goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te willen plaatsen en aldus de juridische verdeling van het eigendomsrecht door te voeren, zodat het goed op basis van bijgaande plannen verdeeld zal worden:

- enerzijds, in privatieve delen, hieronder uitgebreider omschreven, die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn en een gemeenschappelijke fietsenstalling;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom van alle mede-eigenaars zullen zijn. Zij zullen verdeeld worden in onverdeelde tienduizendsten (10.000/10.000sten) die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de privatieve delen verbonden zijn. Ingevolge deze verklaring worden er privatieve kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna aangeduid. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en meer in het bijzonder de akten van wijziging van de statuten van de mede-eigendom, zullen uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden overgeschreven.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten die een privatieve kavel bezwaren, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

Het complex wordt opgericht op het hiervoor beschreven perceel grond en zal bestaan uit:

1) een appartementsgebouw dat bestaat uit:

- tien bergingen in de ondergrondse verdieping -1;
- een handelsruimte, een appartement en een garage op de gelijkvloerse verdieping, alsook een gemeenschappelijke fietsenstalling (enkel voor de appartementen) ;
- vijf appartementen op de eerste verdieping;
- drie appartementen op de tweede verdieping;

2) een woningcomplex die bestaat uit:

- tien woningen
- tien garageboxen in de ondergrondse verdieping -1;
- tweeëntwintig autostaanplaatsen waarvan twee voor mindervaliden in de ondergrondse verdieping -1 ;

Afdeling 2 - Beschrijving van de privatieve kavels

1. Omschrijving begrip privatieve kavel

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

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.

Aan deze akte zal dan ook het verslag gehecht worden opgesteld door de heer Dieter HOEFS, beëdigd landmeter-expert, met kantoor te 1853 Grimbergen, Jan Mulstraat 132 bus 0201, de dato 9 november 2018.

2. Opsomming privatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

A) APPARTEMENTSGEBOUW

- IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING MIN 1:

Bergingen

In de ondergrondse verdieping min 1 onder het appartementsgebouw bevinden zich tien (10) bergingen, genummerd als volgt:

- K1 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0010
- K2 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0011
- K3 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0012
- K4 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0013
- K5 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0014
- K6 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0015
- K7 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0016
- K8 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0017

K9 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0018

K10 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0019

Elke berging omvat:

a. in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke berging met deur;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- berging K1: elf/tienduizendsten (11/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- berging K2, K3 en K4: zeven/tienduizendsten (7/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- berging K5, K6, K7 en K8: vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- berging K9 en K10: vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING

1° De **garage** genummerd **G1**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garage.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenendertig / tienduizendsten (37/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0020

2° De **Handelsruimte** genummerd **H.1**, met ingang aan de Diegemstraat 40, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke handelsruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd zeventien / tienduizendsten (617/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0031

3° Het **appartement**, genummerd **A.1**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, inkomhal, drie (3) slaapkamers, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de achtergevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënveertig / tienduizendsten (443/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaat en exclusief genot: de tuin aan de achtergevel van het gebouw.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0001

- OP DE EERSTE VERDIEPING

4° Het **appartement**, genummerd **A.2**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, twee (2) slaapkamers, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de zijgevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zesentwintig / tienduizendsten (326/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0002

5° Het **appartement**, genummerd **A.3**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, twee (2) slaapkamers, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de zijgevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd éenenveertig / tienduizendsten (341/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0003

6° Het **appartement**, genummerd **A.4**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, één (1) slaapkamer, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de voorgevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0004

7° Het **appartement**, genummerd **A.5**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, één (1) slaapkamer, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de voorgevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en dertien / tienduizendsten (213/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0005

8° Het **appartement**, genummerd **A.6**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, twee (2) slaapkamers, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de voorgevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd en vijf / tienduizendsten (405/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0006

- OP DE TWEEDE VERDIEPING

9° Het **appartement**, genummerd **A.7**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, drie (3) slaapkamers, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging, douchecel, tuinberging en de 3 terrassen aan de voorgevel, zijgevel en achtergevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zevenendertig / tienduizendsten (537/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0007

10° Het **appartement**, genummerd **A.8**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, één (1) slaapkamer, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging en de terras aan de voorgevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0008

11° Het **appartement**, genummerd **A.9**, met ingang aan de Alex Feldheimstraat 2, gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkomdeur, nachthall, twee (2) slaapkamers, badkamer, W.C., woonruimte met open keuken, berging, tuinberging en de terras aan de achtergevel van het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënvijftig / tienduizendsten (453/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0009

B) WONINGCOMPLEX

- IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING MIN 1:

Parkeerplaatsen

In de ondergrondse verdieping min 1 onder het woningcomplex bevinden zich tweeëntwintig (22) parkeerplaatsen, genummerd als volgt:

P1 (mindervaliden) met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0032

P2 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0033

P3 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0034

P4 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0035

P5 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0036

P6 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0037

P7 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0038

P8 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0039
P9 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0040
P10 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0041
P11 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0042
P12 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0043
P13 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0044
P14 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0045
P15 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0046
P16 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0047
P17 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0048
P18 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0049
P19 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0050
P20 (mindervalide) met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0051
P21 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0052
P22 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0053

Elke parkeerplaats omvat:

- a. in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats zoals aangeduid tussen de lijnen;
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 - parkeerplaats P1: tweeëntwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
 - parkeerplaats P2 en P22: zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
 - parkeerplaats P3 – P19: zestien/tienduizendsten (16/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
 - parkeerplaats P20: twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
 - parkeerplaats P21: vijftien/tienduizendsten (15/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

Garageboxen

In de ondergrondse verdieping min 1 onder het woningcomplex bevinden zich tien (10) garageboxen, genummerd als volgt:

P23 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0021
P24 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0022
P25 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0023
P26 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0024
P27 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0025
P28 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0026
P29 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0027
P30 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0028
P31 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0029
P32 met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0030

Elke autostaanplaats omvat:

a. in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garagebox;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- parkeerplaats P23: achtentwintig/tienduizendsten (28/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- parkeerplaats P24 – P32: zevenentwintig/tienduizendsten (27/10.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- Op de gelijkvloerse en eerste verdieping en in ondergrond

1°- De **woning** nummer **W.1**, gelegen te Alex Feldheimstraat 2A, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers.

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping,;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd vijfenvijftig / tienduizendsten (555/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0054

2°- De **woning** nummer **W.2**, gelegen te Alex Feldheimstraat 2B, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënveertig / tienduizendsten (542/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0055

3°- De **woning** nummer **W.3**, gestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2C, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;
- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënvijftig / tienduizendsten (552/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
- c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0056

4°- De **woning** nummer **W.4**, bestaan en gelegen Alex Feldheimstraat 2D, omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom:
 - in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;
 - op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënveertig / tienduizendsten (542/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
- c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0057

5°- De **woning** nummer **W.5**, bestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2E, omvattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom:
 - in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;
 - op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënvijftig / tienduizendsten (552/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
- c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0058

6°- De **woning** nummer **W.6**, gestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2F, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënveertig / tienduizendsten (542/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0059

7°- De **woning** nummer **W.7**, gestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2G, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënvijftig / tienduizendsten (552/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0060

8°- De **woning** nummer **W.8**, gestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2H, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënveertig / tienduizendsten (542/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0061

9°- De **woning** nummer **W.9**, gestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2I, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd tweeënvijftig / tienduizendsten (552/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0062

10°- De **woning** nummer **W.10**, gestaan en gelegen te Alex Feldheimstraat 2J, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

- in de ondergrondse verdieping: inkomdeur met berging en private trap naar het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers : Hall, W.C., leefruimte met open keuken, terras aan de achterzijde van de woning en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : nachthall, W.C., berging, drie (3) slaapkamers en twee (2) badkamers en een terras aan de voorzijde van de woning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd drieënnegentig / tienduizendsten (593/10.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

c) in privaatief en exclusief genot: de tuin op de gelijkvloers aan de achterzijde van de woning.

met gereserveerd perceelnummer D 343 Z 2 P0063

3. Onderdelen van privaatieve kavels

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

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en/of videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen en woningen;
 - de brievenbussen van de appartementen in de inkom en de brievenbussen van de woningen aan de fietsenstalling;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

1. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

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

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

A. Ondergrondse verdieping -1 :

- de traphall met trappen naar de gelijkvloers
- de lift met lifthall en liftschacht en machinekamer
- de gangen tussen de bergingen
- de manoeuvreerruimten tussen de autostandplaatsen en garageboxen
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
- de vuilnislokaal
- een technisch lokaal
- de regenwaterputten
- de septische putten
- de buffervolumes
- lokaal voor de installatie der centrale verwarming
- de tellerlokaal gas
- de tellerlokaal water en elektriciteit
- de nooduitgang met noodtrap

B. Gelijkvloers in woningcomplex

- de private toegangsweg tot de woningen
- de noodtrap met rooster
- de tuinen

C. Gelijkvloers in appartementsgebouw:

- de centrale inkomhall voor de appartementen (aan de Alex Feldheimstraat 2);
- de inkomhall voor de handelsuimte (aan de Diegemstraat 40);
- de inrit naar de ondergrondse parkeergarage
- de traphall met trappen naar de verdiepingen;
- de lift met lifthall en liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de fietsenstalling met plaats voor 20 fietsen.
- de tuin

D. De eerste tot en met tweede verdieping in appartementsgebouw:

- de traphal met trappen;
- de lift met lifthall en liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

E. Niveau van het dak:

- het dak met zijn bekleding alsook het groendak aan de achterzijde boven het appartement A.1 van de gelijkvloerse verdieping;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen met hun bekleding en hun bedekking alsook de afdekkende elementen.

3. Gemeenschappelijke zaken

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

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de bekleding van de scheidingsmuren met hun onderdelen en hun afwerkingselementen;
- de ruwbouw van de terrassen met hun waterdichte bedekking, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking ;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installatie voor centrale verwarming
- de bedekking van de brandmuren;

- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden;
 - de parlofooninstallatie en/of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 – Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 3 - De vereniging van mede-eigenaars

1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “Vereniging van mede-eigenaars van residentie Parkzicht te Zaventem, Alex Feldheimstraat 2 en Diegemstraat 40” met rechtspersoonlijkheid.

2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

4. Vermogen - Doel

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

5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 4 - A) Algemene interpretatieregel.

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

B) Parkeerplaatsen, garage en garageboxen

De parkeerplaatsen, garage en garageboxen zijn bestemd als plaatsen waar door middel van een motor aangedreven voertuigen mogen geparkeerd worden voor zover ze niet groter zijn dan de plaats waar ze geparkeerd staan.

Voormelde parkeerplaatsen, garage en garageboxen mogen verhuurd en verkocht worden aan externe niet bewoners van het complex.

C) Terrassen

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen is lastens de privatieve kavel waarbij deze hoort.

De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap, te dragen in verhouding tot het aandeel in de gemeenschappelijke delen die elke privatieve kavel in het gebouw bezit, voor zover de oorzaak niet te wijten is aan de eigenaar van het privatieve deel.

In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en terugplaatsen van de bevloering ten laste van zelfde gemeenschap.

Ingeval van heraanleg van de terrassen dient steeds de initiële materiaal- en kleurkeuze van de architect gerespecteerd te worden.

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

Deze terrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdiensbaaierheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- de respectievelijke eigenaars op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de water dichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.
- indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dit systeem te allen tijde dient gehandhaafd en vaste betegeling op bedding verboden is.
- het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet verplaatsbare plantenbakken, enkel zal mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de comparanten, zolang zij mede-eigenaar zijn, en nadien, van de algemene vergadering; de plaatsing ervan gebeurt echter op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.
- op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; zo mag er ook geen wasgoed worden uitgehangen. Dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair, dat toegelaten is.
- het gebruik van barbecue-toestellen op houtskool en gas is uitdrukkelijk verboden. Barbécues op elektriciteit zijn afgeraden, maar toegestaan op eigen risico. Gasverwarmers zijn verboden.

Artikel 5 - Uitzicht van privatieve kavels.

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

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

Niets mag op de terrassen van de voorgevel een vaste plaats krijgen, behalve de elementen die er een structureel deel van uitmaken, zoals daar zijn terrasleuningen en tussenschermen.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex e.d., alsmede voor zonneblinden en zonneschermen.

Artikel 6 - Werken aan privatieve kavels.

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

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

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

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

laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

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

Artikel 7 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Geen enkele eigenaar van een appartement en/of woning mag dit verdelen in verschillende appartementen of woongelegenheden, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een twee derde meerderheid. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8 - Postinterventiedossier.

Indien werken worden uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaat deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de

delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik.

De kavel op het gelijkvloers (handelsruimte) mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. Volgende bestemmingen worden echter uitgesloten: horeca-uitbating, seksgerelateerde uitbating, benzinestation, nachtwinkel, viswinkel, gaming en lunaparken, wassalons, enz. De eigenaar van deze kavel mag aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuur van de kavel (aan de Diegemstraat) en niet hoger dan de onderkant van het terras van de eerste verdieping, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften. De uitbating van de handelsruimte mag geen geur – of geluidshinder met zich meebrengen.

De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Artikel 10 - Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 11 - Rechten en plichten van de bewoner.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners, hun adres en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en

buren, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 12 - Toezicht.

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk e.d.m..

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

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

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 13 - Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 14 - Toepassing van deze regel.

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is

kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

Artikel 15 - Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 16 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 17 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 18 - Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° BW. De andere mede-

eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van 4/5 van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

1) Uitsluitend genot van de tuin achter het gebouw

De tuinen achter de woningen en appartement op het gelijkvloers dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels waaraan deze verbonden zijn. De eigenaars van deze woningen en appartement gelijkvloers zullen op hun kosten zorgen voor het onderhoud van deze tuinen en de afsluiting. Bij gebrek aan onderhoud door deze eigenaars, kan de syndicus het nodige tot onderhoud ondernemen op de kosten van de nalatige eigenaar.

De bestemming van de tuin dient ten allen tijde een residentieel karakter te behouden. Deze tuinen mogen niet verhard worden.

Het onderhoud en de vernieuwing van de overige groenzones, die niet verbonden zijn aan een privaat eigendom, zijn ten laste van de gemeenschap, waarbij alle kosten hiervan gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

2) fietsenstalling

Het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering van het complex.

De fietsenstalling mag enkel door de bewoners van het appartementsgebouw gebruikt worden. Per wooneenheid mogen er 2 fietstaanplaatsen gebruikt worden.

De vereniging van mede-eigenaars van het complex zal instaan voor de inrichting, het onderhoud en het herstel ervan.

De ruime garageboxen en de berging ondergronds van de eengezinswoningen (woningcomplex) voorzien voldoende ruimte voor 2 fietsstaanplaatsen.

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 19 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 20 - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

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

Artikel 21 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel:

- Zo wordt de liftinstallatie met schacht, niet gebruikt door de eigenaars van de kavels W.1 tot W.10 en dient de lift tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels van het appartementsgebouw.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

De gemeenschappelijke delen in de lift worden aan de privatieve kavels verbonden in de volgende verhouding : 4.476/4.476-sten

Artikel 22 - Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

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

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

2. Reservekapitaal

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

3. Onverdeeldheid - Vruuchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met

ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 23 - Overdracht van een kavel.

1. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 577/11 §1 en §2 BW;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

2. Optredende notaris en syndicus

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder A opgevraagde informatie:

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

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

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

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

De documenten vermeld onder “A. Tekoopstelling” worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

3. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

A. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 577-11 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

B. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

C. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 24 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 25 - Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

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

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 26 - Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 27 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze

beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 5 – Diversen.

Artikel 28 - Keuze van woonplaats.

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

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

HOOFDSTUK IV.- SLOTVERKLARINGEN

KOSTEN

De kosten voor het opstellen van deze akte zijn ten laste van de eigenaar, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Overeenkomstig het artikel 11 van de Ventôsewet, bevestigt de notaris de namen, voornamen, woonplaats, geboorteplaatsen en -data van de partijen aan de hand van hun identiteitskaart.

NOTARISWET

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

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven .

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Een recht op geschriften van vijftig euro (€ 50,00) wordt betaald door ondergetekende geassocieerd notaris te Vilvoorde ingevolge de bepalingen van artikel 6, 3° van het uitvoeringsbesluit houdende uitvoering van het Wetboek Diverse rechten en taksen.

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na toelichting, en na integrale of gedeeltelijke voorlezing van akte zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte, hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte getekend, evenals de notaris.

volgen de handtekeningen

Repnr.: 46
Datum: 22/01/2013

Notaris Hélène DUSSELIÉ, te Meulebeke

VOLMACHT

D 2013 - 4652

bijlage

Het jaar tweeduizend en dertien.

Heden op twee en twintig januari.

Voor mij, meester Hélène DUSSELIÉ, notaris ter standplaats Meulebeke;

ZIJN VERSCHENEN:

1/ De naamloze vennootschap "MATEXI", zijnde de afkorting van "MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN", waarvan de zetel gevestigd is te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan nr 180, ondernemingsnr 0405.580.655, RPR Kortrijk, BTW nr BE405.580.655; opgericht bij akte voor notaris Henri Van Caillie te Brugge van 10 juli 1945, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 en 31 juli erna onder nrs 10356 en 10357, waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en laatst bij akte voor notaris Henk Dekiere te Oostrozebeke van 29 september 2011, bekendgemaakt in gezegde bijlage van 4 november erna onder nr 11166491, handelend door haar raad van bestuur, namens welke alhier optreedt, ingevolge artikel 19 der statuten, twee bestuurders, te weten:

1) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "De Blauwhoeve", met zetel te 9870 Zulte, Blauwdreef nr 187; BTW BE0810.472.018, RPR Gent; opgericht ingevolge akte voor notaris Antoon DUSSELIÉ, alsdan te Meulebeke, van 17 maart 2009, bekendgemaakt in gezegde bijlage van 19 maart erna onder nr 09301148, sindsdien ongewijzigd; hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Heer Van de Maele, Ivan René Louis, rijksregisternr 660415 425 54, geboren te Waregem op vijftien april negentienhonderd zesenzestig, wonend te 8670 Oostduinkerke, Paardebloemstraat nr 10;

2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "CARMA", waarvan de zetel gevestigd is te 9820 Merelbeke, Korenbloemstraat nr 12, ondernemingsnr 0818.826.389 RPR Gent, opgericht bij akte voor notaris Elke Vandekerckhove te Merelbeke van 3 september 2009, bekendgemaakt in gezegde bijlage van 2 oktober erna onder nr 09139002, sindsdien ongewijzigd; vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Heer Van den Eynde, Carl Omer, rijksregister nr 68.04.09-255.58, identiteitskaart nr 591-2255265-20, geboren te Antwerpen op negen april negentienhonderd achtenzestig, wonend te 9820 Merelbeke, Korenbloemstraat 12;

---beide benoemd tot bestuurder bij schriftelijke besluitvorming der aandeelhouders van 1 juni 2011, bekendgemaakt in gezegde Bijlage van 8 juli erna onder nr 11104110;

2/ De naamloze vennootschap "MATEXI PROJECTS", waarvan de zetel gevestigd is te 8790 Waregem, Franklin



Roosevelttlaan nr 180; ondernemingsnr 0821.445.389 RPR Kortrijk; opgericht bij akte voor notaris Antoon Dusselier voornoemd van 11 december 2009, bekendgemaakt in gezegde bijlage van 24 december erna onder nr 09182037, waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte voor zelfde notaris Antoon Dusselier van 23 augustus 2011, bekendgemaakt gezegde bijlage van 27 december erna onder nr 11194477, sindsdien ongewijzigd; handelend door haar raad van bestuur, namens welke optreden, ingevolge artikel 19 der statuten, twee bestuurders, te weten:

1) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "De Blauwhoeve" voornoemd, hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Heer Van de Maele, Ivan voornoemd; aangesteld tot bestuurder bij schriftelijke besluitvorming der aandeelhouders van één juni 2011, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht juli erna onder nr 11104109;

2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "CARMA" voornoemd, hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Heer Van den Eynde, Carl voornoemd; benoemd tot bestuurder bij besluit der bijzondere algemene vergadering van 11 december 2009, dadelijk na de oprichting en samen ermede bekendgemaakt als voormeld;

Dewelke comparanten handelend als gezegd, hierbij verklaren aan te stellen tot hun bijzondere lasthebber:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "STERCKX BUSINESS SERVICES", waarvan de zetel gevestigd is te 1800 Vilvoorde, Van Eyckstraat 34; ondernemingsnr 0836.179.887 RPR Brussel; met als zaakvoerder Heer Sterckx, Jimmy, gedomicilieerd te 1800 Vilvoorde, Van Eyckstraat 34;

hebbende het recht van substitutie.

Aan wie zij VOLMACHT GEVEN OM :

Te verkopen (voor zover zij er elk eigenares van zijn) of te verwerven in blok of in loten, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijs, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goed vinden;

De onroerende goederen of rechten gelegen in BELGIE - Provincie Vlaams Brabant; doch slechts voor zover deze handelingen de vennootschap verbinden voor ten hoogste VIJFHONDERD DUIZEND (500.000,00) EURO voor de verkopen van onroerende goederen en TWEE MILJOEN VIJFHONDERDDUIZEND (2.500.000,00) EURO voor de verwervingen van onroerende goederen en voor het toestaan of verwerven van opstal- of erfpachtrechten.

Over te gaan tot alle verkavelingen; alle verdelingsakten te tekenen.

Toestaan of aangaan van alle huren of pachten.

Alle akten en lastenkohieren laten opstellen; indelen in loten, alle voorwaarden en erfdienstbaarheden bepalen, alle verklaringen betreffend de eigendomsoorsprong, de hypothecaire toestand, het gebruik, bezit en gebeurlijke pachten of huren doen;

Alle formaliteiten vervullen en alle documenten tekenen in het kader van de wetgevingen op de huren, handelshuren en landpachten, met name alle voorkoopp rechten betekenen.

Het onroerend goed te stellen onder het regime van gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; de statuten van de vereniging van mede-eigenaars authentiek vast te stellen, evenals het reglement van mede-eigendom;

De tijdstippen van ingenottreding en betaling bepalen, de prijzen in ontvangst nemen, zo in kapitaal als intrest en aanhorigheden, ervan kwijting met of zonder indeplaatsstelling geven;

Alle waarborgen, -zo roerend als onroerend- ontvangen van de verkrijgers of van de toegewezenen; -eisen;

De Heer Hypotheekbewaarder ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen om welkdanige reden ook, handlichting verlenen met verzaking aan alle voorrechten, hypotheek en ontbindende vorderingen, toestemmen in de gedeeltelijke handlichting of definitieve handlichting van alle inschrijvingen genomen zo ambtshalve als anders, het alles met of zonder betaling.

Toestemmen in het bestaan van hypotheeken, zo vroegere, als gelijke in rang, en tevens alle beperkingen dienaangaande het alles eveneens voor alle voorrechten. Bij gebrek aan betaling en, ingeval van betwistingen of moeilijkheden, zowel als eiser als verweerder optreden voor alle rechters of rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen, zelfs tot de uitvoering van alle vonnissen of arresten, gebeurlijk rouwkoop en uitvoerend beslag vorderen, alle sommen en collocaties opeisen, ontvangen en innen, en er kwijting van geven.

Alle overeenkomsten, zo notariële als onderhandse, zo met de zittende als aanpalende eigenaars sluiten, teneinde tot een goede afwatering en een perfecte verkaveling te komen;

Alle verklaringen verrichten en alle documenten tekenen inzake belasting over de toegevoegde waarde, alle bedragen verschuldigd uit hoofde van belasting over de toegevoegde waarde betalen, alle sommen te

betalen door de administratie van belasting over de toegevoegde waarde, registratie en domeinen te ontvangen.

Alle transacties doen met betrekking tot voormelde vastgoed activiteiten.

Alle met betrekking tot voorgaande handelingen gedane sterkmakingen bekrachtigen.

Handelen met de gemeentelijke overheden en alle bevoegde diensten en tevens met alle aannemers met betrekking tot de verkaveling van deze gemeente.

En verder ten dien einde alle akten, stukken, verslagschriften en lastenkohieren tekenen en verlijden, woonstkeuze doen, en tevens al het nodige doen zelfs datgene dat niet uitdrukkelijk werd voorzien, als bijvoorbeeld alle stukken grond kopen, verkopen en ruilen om een normale uitbouw van de verkaveling te kunnen verzekeren.

SLOTBEPALINGEN:

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen en door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart, en voor de rechtspersoon bevestigt ondergetekende notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens. De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen): Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180.

Na lezing tekenden verschijners met mij notaris.



GEREGISTREERD

TE IZEGEM, OP

REG.

ONTVANGEN:

DE E.A. INSPECTEUR,

BLADEN

RENVOOIEN.

BLAD: 26
Vijftientig euro (25 euro)

PLANCKAERT

by lape



ZAVENTEM

Signed by Wim Debruyne (Signature)
Date: 2018.07.13 11:43:06 CEST
Reason: Algemeen Directeur
Location: CSSIGN

Signed by Ingrid Holemans (Signature)
Date: 2018.07.16 16:44:21 CEST
Reason: Burgemeester
Location: CSSIGN

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

de algemeen directeur

de burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

Ligging

OMV_2018020990
AOP/2018/00036
de groepswoningbouw van 9 woningen en een
meergezinswoning met commerciële ruimte
Alex Feldheimstraat 2, Diegemstraat 40
te 1930 Zaventem
Afdeling 23094, sectie D, perceel 343R2, 343T2,
343W2, 343X2

Contactpersoon

Liselotte Van Gils

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van MATEXI PROJECTS, Franklin Rooseveltlaan 180 te 8790 Waregem, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 09/07/2018 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot de groepswoningbouw van 9 woningen en een meergezinswoning met commerciële ruimte.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Zaventem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.



ZAVENTEM

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Zaventem.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2018020990;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2018020990" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.



ZAVENTEM

Omgevingsloketnummer: OMV_2018020990
Dossiernummer: AOP/2018/00036

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

De aanvraag ingediend door MATEXI PROJECTS, Franklin Rooseveltlaan 180 te 8790 Waregem, werd ingediend op 02/03/2018

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27/03/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Alex Feldheimstraat 2, Diegemstraat 40 te 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Afdeling 23094, sectie D, perceel 343R2, 343T2, 343W2, 343X2

Het betreft een aanvraag tot de groepswoningbouw van 9 woningen en een meergezinswoning met commerciële ruimte.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd op: 07/03/1977, bestemming: woongebieden
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden - afbakeningslijn, goedgekeurd op: 16/12/2011
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer



ZAVENTEM

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband
- Algemene (gewestelijke) bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen

2. Historiek

- Stedenbouwkundige vergunning (OS): B.0098, Plaatsen garages – Vergund
- ARAB/milieu informatiedossier: B. 0098-1, Inrichten van werkplaats voor het vervaardigen van tegels, buizen, ... in beton + ondergrondse houder voor 2.000 liter benzine - Vergund
- ARAB/milieu informatiedossier: B. 0098-2, Niet naleven van voorwaarden opgelegd bij besluit BD d.d. 19.03.1954: vergunde dallenpers van 3 PK vervangen door onvergunde dallenpers van 12 PK - Geweigerd
- ARAB/milieu informatiedossier: B. 0098-3, Vervangen van dallenpers van 3 PK door dallenpers van 13 PK + opslag van 2.000 liter stookolie in ondergrondse houder - Vergund
- ARAB/milieu informatiedossier: B. 0098-4, Verder uitbaten van vergunde inrichting voor het vervaardigen van artikelen in beton of cement + ondergrondse houder voor 2.000 liter stookolie - Vergund

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft de groepswooningbouw van 9 woningen en een meergezinswoning met commerciële ruimte
Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

Het terrein is gelegen op de hoek van de Diegemstraat met de Alex Feldheimstraat te Zaventem. Dit zijn beide, voldoende uitgeruste, gemeentewegen. Het zijn allebei eenrichtingsstraten. Het is gelegen in het centrum van Zaventem, met aan de overzijde van de straat, het stadhuis van Zaventem in het Feldheimpark. Het gewestplan Halle-Vilvoorde geeft de percelen de bestemming woongebied. Het Feldheimpark aan de overzijde heeft als bestemming groengebied. Achter het park ligt de spoorwegverbinding Brussel-Leuven. Het is gelegen binnen de contouren van het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan VSGB en aaneengesloten open ruimtegebieden, zonder specifieke voorschriften. Het is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling.

In de directe omgeving bevinden er zich zowel woningen als openbare diensten en een onderdeel van het scholencomplex ZAVO. De woningen liggen in hoofdzaak in gesloten bebouwing.

Het terrein bestaat uit 3 percelen en heeft een totale oppervlakte van 2604 m². Het pand langs de Diegemstraat 40, is een langgerekt gebouw tegen de rechter perceelsgrens aangebouwd (totale oppervlakte



ZAVENTEM

ongeveer 565 m²). Het voorliggende deel is een eengezinswoning met achteraan een garage. Het heeft een voorgevelbreedte van ongeveer 9.5m. Er blijft ongeveer 5m over tot de straathoek. Op de straathoek ligt een oprit naar het achterliggende terrein van ongeveer 5.42m breed. Voorbij de hoek is er een lange haag langs de Alex Feldheimstraat, vervolgens een gesloten gevel van een bijgebouw, een grote toegangspoort en de eengezinswoning met adres Alex Feldheimstraat nummer 2. Verder liggen er binnenin de percelen grote en kleinere bijgebouwen, meestal gebouwd tot tegen de perceelsgrenzen. Tussen de gebouwen in, is het linkerdeel van het achterliggende perceel ingegroend. De rechterkant is ongeveer helemaal verhard.

De eerste stap in de aanvraag, is het slopen van de bestaande gebouwen, ondergrondse verdiepingen, funderingen...

Er wordt op de straathoek van de Diegemstraat en de Alex Feldheimstraat een meergezinswoning opgetrokken, met op de gelijkvloers een handelsfunctie en 9 wooneenheden. Het is een gebouw met 3 bouwlagen en een gevel die start tegen de Diegemstraat 38 (14.64m breed, 10m hoog) en doorloopt langsheen de straathoek (5.42m breed en 10m hoog) tot op de Alex Feldheimstraat (26m breed en 10m hoog). Vanaf de Alex Feldheimstraat, op een diepte van ongeveer 26m, wordt er een toegangspad aangelegd om de 10, op te bouwen, achterliggende eengezinswoningen toegankelijk te maken. De gevel loopt hier aan een stuk door tot 66.13m diepte. De eerste 6.15m is nog deel van de meergezinswoning, en erna volgen de voorgevels van 10 aaneengesloten eengezinswoningen. De gevel loopt niet in één lijn door naar achter, maar springt hier en daar achteruit. Er wordt voorzien in een ondergrondse parking voor het handelspand, de wooneenheden van de meergezinswoning en de eengezinswoningen.

Langsheen de Diegemstraat, centraal in de voorgevel ligt, de inkomhal van de handelsruimte. De handelsruimte ligt in een L-vorm langsheen de Diegemstraat, over de hoek en langs het eerste deel van van de Alex Feldheimstraat, tegen de voorgevel aan. Achteraan is er een zone voorzien voor het personeel en de technische ruimtes. Daar waar de handelsruimte stopt langsheen de Alex Feldheimstraat, ligt de inkomhal van de appartementen van het gebouw. Het is een lange hal van ongeveer 7m diep en 1.6m breed. Achter de hal wordt het breder en is er de ingang van appartement 1, een lift en trap naar de bovenliggende en onderliggende verdiepingen. De inkom van appartement 1 komt uit in een hal. Rechtdoor ligt de badkamer, berging en 3 slaapkamers. Links van de inkom ligt een apart toilet. En verder scherp links ligt de woonruimte met open keuken. Alle drie de slaapkamers en de leefruimte kijken uit op een private tuin met aangelegd terras, bereikbaar vanuit de woonkamer. De tuin grenst voor een klein deel aan de woning met adres Diegemstraat 38, verder langsheen de tuin van datzelfde adres. Het hoogteverschil tussen de woning (Diegemstraat 38) en de tuin is 1.7m en wordt overbrucht met een keermuur. De haag en draadafsluiting staan op gelijke hoogte met de woning en zijn 1.7m hoog.

Naast de inkom van de appartementen, langsheen de Alex Feldheimstraat ligt de inrit van de ondergrondse parkeergarage met een poort van 3.5m breed. Ernaast ligt de enige bovengrondse autostaanplaats, ook met een garagepoort van 3.5m breed. Vervolgens een overdekte en afgesloten fietsenstalling, bereikbaar via een deur. Binnenin zijn er 20 fietsstaanplaatsen. Vanaf dit punt, loopt de gevel niet meer langsheen de Alex Feldheimstraat. Er is een knik met stompe hoek en de gevel loopt vervolgens rechtdoor naar achteren voor 66.13m. Deze gevel omvat een stuk van de meergezinswoning en de 10 aaneengesloten eengezinswoningen met een voorgevelbreedte van 5.9m. Langsheen de voorgevel ligt een voetpad in betontegels van 1.3m breed, gevolgd door een voortuin van 5.3m tot tegen de perceelsgrens.



ZAVENTEM

De voortuin bestaat uit grasdallen met gras laatste 1.3m hiervan bestaat uit een grondkering in beton om het hoogteverschil van 1.15m te overbruggen. De bestaande afsluiting van betonpalen/-platen blijft staan met een haagafsluiting van 1.7m ertegen. De woningen zijn alleen toegankelijk te voet. Op de gelijkvloers bestaat elke eengezinswoning uit een inkomhal, met recht door het aparte toilet, links toegang tot de leefruimte met open keuken en rechts de trap naar de onderliggende parkeergarage. De bouwdiepte is 15m en achteraan is er toegang tot een privé tuin met aangelegd terras van 3m diep en erachter een groene tuin. Tuinafsluitingen tussen de woningen bestaan uit draadafsluiting en tussen de aangelegde terrassen een haag. De achterkant van de tuin heeft draadafsluiting op de perceelsgrens op hoogte van het aanpalende perceel, een grondkering in beton op 0.5m afstand om het hoogteverschil te overbruggen en een haag van 1.7m ertussen. De perceelsgrens aan de achterzijde van de tuin loopt niet loodrecht, maar licht scherp naar achteren toe. Concreet betekend dit dat de tuintjes gestaag een beetje minder diep worden (met een minimum van 9m tuindiepte), hoe verder ze gelegen zijn van de toegang van de Alex Feldheimstraat. Naast de laatste; halfopen eengezinswoning, is er nog een afstand van 4.5m zijtuin tot aan de perceelsgrens hier. Het bestaat uit ongeveer 3m vlak terrein met erachter een begroeid talud van ongeveer 1m hoog en dan een haag van een 0.5m en draadafsluiting op de perceelsgrens.

Terug naar het pand langsheen de Diegemstraat, boven op handelsruimte en appartement 1 op de gelijkvloers liggen de appartementen 2 tot en met 6. Bij bovenkomst op de trap, direct links, ligt de inkom van appartement 2. Binnen kom je in de hal met links een slaapkamer, recht door achteraan de 2de slaapkamer, links achteraan de badkamer en rechts een apart toilet. Voorbij het apart toilet ligt de leefruimte met open keuken en een berging. De voorgevel heeft een uitsparing van 2.4m diep en 2.93m breed. Deze uitsparing bevat het terras met uitbreiding ongeveer 0.7m voorbij de voorgevel en 4.70m breed langsheen de voorgevel. Terug in de gang leidt de 2de deur links binnen in appartement 3. In de gang links is de berging, ernaast de badkamer en tegenover de ingang de 1ste slaapkamer en ernaast de 2de. Rechts in de inkomhal is het apart toilet en er achter de toegang tot de leefruimte met open keuken. Ook hier is een uitsparing in de leefruimte, langsheen het stuk voorgevel op de hoek van de Diegemstraat en de Alex Feldheimstraat (1.3m diep en 4.93m breed). Het terras loopt 0.7m dieper dan de gevel en ook voor 2.3m door langsheen de voorgevel aan de Diegemstraat. Derde deur links is de ingang van appartement 4. Direct links ligt het apart toilet en ernaast de berging. Recht door is de deur naar de leefruimte met open keuken. Vanuit de leefruimte is er toegang de slaapkamer en de badkamer.

Kleine uitsparing in de leefruimte van 3.65m breed en 0.9m diep, voor het terras langsheen de voorgevel aan de Alex Feldheimstraat, hier loopt het 0.7m voorbij de voorgevel. Volgende ingang is die naar appartement 5 met rechts het apart toilet en recht door de leefruimte met open keuken. Van hieruit zijn de slaapkamer, badkamer en berging bereikbaar aan de rechterzijde. De woonruimte heeft wederom een kleine uitsparing in functie van een terras van 4.40m breed en 1.6m diep. Het terras loopt nog 0.7m voorbij de voorgevel en verder door langsheen de slaapkamer over een totale breedte van 7.6m. Ten slotte appartement 6, met in de inkomhal rechts de 1ste slaapkamer, vervolgens de badkamer en de 2de slaapkamer. Links ligt de berging met erachter het apart toilet. Helemaal aan het einde van de gang de deur naar de leefruimte met open keuken. Het terras ligt volledig in de insprong van 3.18m breed en 3.7m diep, in de voorgevel langsheen de Alex Feldheimstraat. De voorgevel loop verder maar niet meer langs het voetpad. De 10 eengezinswoningen hebben allemaal een nachthal op de eerste verdieping met links een apart toilet, ernaast een berging, een 1ste slaapkamer tegen de voorzijde, met toegang tot een terras van 1.5m breed en 4.4m diep, vervolgens 2 badkamers en een 2de en 3de slaapkamer.

De 10 woningen hebben allemaal 2 bouwlagen en een plat dak. Het handelspand met appartementen heeft 3 bouwlagen. Bij bovenkomst met de trap op de 2de verdieping zijn er nog eens 3 appartementen. De deur direct links is appartement 7 en binnen in de inkomhal aan de linkerkant het apart toilet, erachter de berging en aan het



ZAVENTEM

einde van de gang toegang tot de leefruimte met open keuken. Aan weerszijden van de leefruimte ligt er een terras. Het terras langsheen de Diegemstraat komt niet voorbij de voorgevel. Aan de andere zijde, de achterkant van het gebouw is er een ruim terras (van 5.6m diep en ...breed). De overzijde van de leefruimte komt uit in een nachthal met 3 slaapkamers en 2 badkamers. Er is een klein, 3de stukje terras langsheen de hoek van het gebouw, 0.7m diep, vooruitstekend ten opzichte van de gevel en bereikbaar vanuit 2 van de 3 slaapkamers. Appartement 8 is het volgende appartement aan de linkerzijde. De indeling is overeenkomstig het onderliggend appartement nr 4 op de eerste verdieping. Ten slotte is er nog het 9de en laatste appartement. De voordeur biedt toegang tot een lange hal in L-vorm. Direct links is het apart toilet en de badkamer bereikbaar. Achteraan, zijn er slaapkamers 1 en 2 met de berging aan de overzijde van de gang. Helemaal achteraan, komt de gang uit aan de leefruimte met open keuken en toegang tot een ruim terras. Het appartementsgebouw heeft een plat dak.

De ondergrondse parkeergarage heeft zijn inrit langsheen de Alex Feldheimstraat, op ongeveer 12.5m van het kruispunt Alex Feldheimstraat - Diegemstraat. De eerste 4.61m hebben een helling van 4%, en loopt loodrecht op de straat. Hierachter neemt de inrit een bocht naar links en wordt de hellingsgraad 20%. De hoogte in de ondergrondse parking is 2.5m. Rechts van de inrit liggen er 4 bergingen. Achteraan is de lift en traphal bereikbaar die toegang biedt tot de bovenliggende meergezinswoning. Links van de inrit liggen er nog eens 6 berguimtes en enkele technische ruimtes. Onder elk van de 10 eengezinswoningen ligt er een garagebox met een poort van 3m breed en een diepte van 5.86m. Ernaast ligt voor elke woning een individuele berging met trap, die rechtstreeks toegang tot de woning geeft. Aan de overzijde van de garageboxen liggen er nog eens 21 parkeerplaatsen, gegroepeerd per 2 (breedte 5.9m en diepte van 5.05m). Twee van deze plaatsen voldoen aan de voorwaarden voor mindervaliden.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10/04/2018 t.e.m. 10/05/2018. Er werden 13 bezwaren ingediend.

5. Adviezen

Op 27/03/2018 werd advies gevraagd aan belgocontrol - urba@belgocontrol.be.

Op 27/03/2018 werd advies gevraagd aan hulpverleningszone west (vlaams-brabant) - technische.preventie@zvbv.be.

Op 27/03/2018 werd advies gevraagd aan eandis system operator - eandis - bouwadvies.

Op 27/03/2018 werd advies gevraagd aan proximus - proximus.

Op 27/03/2018 werd advies gevraagd aan telenet - omgevingsloket@staff.telenet.be.

Op 27/03/2018 werd advies gevraagd aan farys - vergunningen@farys.be.

6. Project-MER

Niet van toepassing

7. Huisnummering

De commerciële ruimte krijgt volgende adres:

- Diegemstraat 40, 1930 Zaventem (geen inschrijving mogelijk)

De wooneenheden van de meergezinswoning krijgen volgende adressen:

- Appartement 1: Alex Feldheimstraat 2 bus 001, 1930 Zaventem



ZAVENTEM

- Appartement 2: Alex Feldheimstraat 2 bus 011, 1930 Zaventem
- Appartement 3: Alex Feldheimstraat 2 bus 012, 1930 Zaventem
- Appartement 4: Alex Feldheimstraat 2 bus 013, 1930 Zaventem
- Appartement 5: Alex Feldheimstraat 2 bus 014, 1930 Zaventem
- Appartement 6: Alex Feldheimstraat 2 bus 015, 1930 Zaventem
- Appartement 7: Alex Feldheimstraat 2 bus 021, 1930 Zaventem
- Appartement 8: Alex Feldheimstraat 2 bus 022, 1930 Zaventem
- Appartement 9: Alex Feldheimstraat 2 bus 023, 1930 Zaventem

De eengezinswoningen krijgen vanaf de Alex Feldheimstraat volgende adressen:

- Woning 1: Alex Feldheimstraat 2A, 1930 Zaventem
- Woning 2: Alex Feldheimstraat 2B, 1930 Zaventem
- Woning 3: Alex Feldheimstraat 2C, 1930 Zaventem
- Woning 4: Alex Feldheimstraat 2D, 1930 Zaventem
- Woning 5: Alex Feldheimstraat 2E, 1930 Zaventem
- Woning 6: Alex Feldheimstraat 2F, 1930 Zaventem
- Woning 7: Alex Feldheimstraat 2G, 1930 Zaventem
- Woning 8: Alex Feldheimstraat 2H, 1930 Zaventem
- Woning 9: Alex Feldheimstraat 2I, 1930 Zaventem
- Woning 10: Alex Feldheimstraat 2J, 1930 Zaventem

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in woongebied. De centrale ligging en complementariteit van handel en wonen maakt de combinatie van groepswooningbouw, een meergezinswoning en commerciële ruimte bestaansbaar. Het ligt ook binnen de zone, afgebakend door de gemeentelijke verordening meergezinswoningen, waar meergezinswoningen toegestaan zijn. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Wegenis

Niet van toepassing

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project voorziet in een appartementsgebouw met commerciële functie op de gelijkvloers en 10 eengezinswoningen en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Voor de inschatting van het mogelijk schadelijk effect werd het addendum in functie van de verordening hemelwater ingevuld voor het appartementsgebouw en voor de eengezinswoningen.

Elke eengezinswoning wordt voorzien van een hemelwaterput van 5000 Liter en het water kan herbruikt worden. De put ligt in de voortuin voor elke individuele woning. Voor het geheel van de 10 woningen wordt er een infiltratievoorziening van 904m² voorzien, met een capaciteit van 23 000 Liter. Het water wordt van de daken afgeleid naar de put, en het overschot naar de infiltratievoorziening. Het water dat op de groendaken terecht komt gaat rechtstreeks naar de infiltratievoorziening.

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een hemelwaterput met inhoud van 18 300 Liter. Water is beschikbaar voor hergebruik van de spoeling van het sanitair in alle 9 de wooneenheden en de commerciële



ZAVENTEM

ruimte. In deze put komt al het water van de daken terecht. De overschot wordt afgeleid naar de infiltratievoorzien van 7 850 Liter. Ook het water afkomstig van de terrassen en groendaken komt hier rechtstreeks in terecht.

Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit (10.b Stadsontwikkelingsprojecten: bouw van woningen, appartement, ondergrondse parking en 1 handelspand) die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (B.S. 29 april 2013) inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van dit aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

De aanvraag werd afdoende getoetst aan de selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II bij het DABM. Hierbij werd vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

Er zijn voldoende gegevens beschikbaar om de omgevingsvergunningsaanvraag te beoordelen zodat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Bijgevolg moet voor deze aanvraag geen milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten veroorzaken geen (vermijdbare) schade aan de natuur. Er wordt geen verlies vastgesteld van aanwezige natuurwaarden. Er is voldaan aan de zorgplicht.

Erfgoed-/archeologietoets

Er liggen enkele panden in de directe omgeving die deel uitmaken van de inventaris bouwkundig erfgoed. De aanvraag heeft geen impact op deze panden.

Mobiliteit

De creatie van 9 appartementen en 10 eengezinswoningen, zal een impact hebben op de mobiliteit. De aanvraag bevindt zich in het centrum van het historische Zaventem, in de nabijheid van het gemeentehuis en het cultureel centrum waar de verkeers- en parkeerdruk hoog is. Langsheen zowel de Diegemstraat als de Alex Feldheimstraat kunnen wagens zich parkeren. Bij de Diegemstraat komt dit neer op 3 openbare staanplaatsen, langsheen de Alex Feldheimstraat 5 openbare staanplaatsen. De huidige situatie met de inrit op de hoek van de 2 straten is niet wenselijk. Een in- en uitrit dient zich in functie van verkeersveiligheid op minimaal 5m van het kruispunt te bevinden. De nieuwe inrit komt te liggen op een veilige afstand van het kruispunt. Er blijven 4 openbare staanplaatsen beschikbaar langsheen de Alex Feldheimstraat. Er wordt er een ingenomen door de inrit/garagepoort, maar er komt er ook een terug bij omdat de toegangspoort naar voormalige Alex Feldheimstraat 2 verdwijnt. De aanpassing aan het openbaar terrein dient te gebeuren op kosten van de verkrijger van de vergunning.

De gemeentelijke parkeerverordening is van kracht. Deze stelt een minimaal aantal auto- en fietsstaanplaatsen per woning/wooneenheid en specificeert de minimale afmetingen. De 9 appartementen vereisen 14 parkeerplaatsen, de handelsruimte van 175m² vereist 4 parkeerplaatsen en de 10 eengezinswoningen vereisen 15 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een totaal van minimaal 33 parkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan met ondergronds 32 en 1 bovengrondse autostaanplaats.



ZAVENTEM

Er worden 2 fietsstaanplaatsen vereist per woning en per wooneenheid. Dit komt neer op 20 en 18 plaatsen, een totaal van 38 fietsstaanplaatsen. De ruime garageboxen en bergplaatsen ondergronds van de eengezinswoningen voorzien voor deze plaatsen voldoende ruimte. De 20 afgesloten en overdekte fietsstaanplaatsen voorzien de behoefte van de wooneenheden in het appartementsgebouw.

De aanvraag veroorzaakt negatieve effecten op vlak van mobiliteit. De combinatie van conformiteit met de parkeerverordening, het verdwijnen van slechts één openbare autostaanplaats en de toename van de verkeersveiligheid creëert voldoende positieve effecten, dat de aanvraag bestaandbaar is op vlak van mobiliteit indien er wordt voldaan aan volgende voorwaarden;

- o het aanpassen van de parkeerplaatsen op het openbaar terrein langsheen de Alex Feldheimstraat op kosten van de uitvoerder. Verbod op parkeren voor de inritten, 1 staanplaats tussen de hoek van het kruispunt en de inrit en 3 staanplaatsen tussen de garagepoort en de achterliggende laanboom.
- o het aanpassen van de betegeling van de stoep op de hoek van de Diegemstraat en de Alex Feldheimstraat op kosten van de uitvoerder. Verwijderen van de rode tegels en vervangen door tegels aansluitend bij de rest van het voetpad.

Werken zijn uit te voeren conform bestek 250 en het is verplicht hiervoor contact op te nemen met de technische dienst.

Toegankelijkheidstoets

Alle gemeenschappelijke delen van de groepswoningen, het appartement en de publieke ruimte van het handelspand moeten voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de gewestelijke verordening. Het voorzien van 2 parkeerplaatsen voor andersvaliden is zeker voldoende. Alle gangen hebben een vlakke doorgangsbreedte van 1.5m, dus ook de vrije vlakke draairuimte van 1.5m is gegarandeerd. De hoogte van de deuren is minimaal 2.09m, de breedte 0.9m en de plafonds 2.3m hoog. De aanvraag is conform op vlak van toegankelijkheid.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing

Scheidingsmuren

Het gebouw, de aanpaler van de Diegemstraat 38, wordt afgebroken. Het nieuw op te richten gebouw zal op het gelijkvloers dezelfde diepte hebben als de Diegemstraat 38. Op de eerste verdieping is de bouwdiepte maximaal 13m en op de 2de verdieping 7.4m. Hierboven komt een plat dak op ongeveer dezelfde hoogte als de kroonlijst van het te slopen gebouw. Een deel van de achtergevel (ongeveer 1.8m) dewelke vroeger grensde aan de achterliggende garage, zal nu grenzen aan de private tuin van appartement 1. Op de scheiding wordt er voorzien in een grondkering om het hoogteverschil te overbruggen en een haag van 3.36m hoog in de private tuin (dat is 1.46m ten opzichte van de nulpas langsheen de Diegemstraat 38).

Ook de scheiding van de tuin van Diegemstraat 38 met de private tuin van appartement 1, zal een waterkering plus haag hebben, die vanuit de tuin van de Diegemstraat 38 1.46m hoog is.

Goede ruimtelijke ordening

Bodemreliëf

Het hoogteverschil op het terrein is maximaal 2.50m met het laagste punt ter hoogte van de Diegemstraat,



ZAVENTEM

waarachter het oploopt richting de noordelijke perceelsgrens. Vanaf de Diegemstraat wordt het terrein gelijk gemaakt met de pas van het voetpad (+0.03 boven straatniveau), tot op een perceelsdiepte van ongeveer 30m. De rest van het geheel, achterin de Alex Feldheimstraat, wordt gelijkgetrokken op een hoogte van 1.15m (boven straatniveau) hierboven.

Het hoogteverschil wordt overbrugd door enkele treden die leiden van de Alex Feldheimstraat naar het toegangspad van de achterliggende woningen. De ondergrondse parkeergarage ligt grotendeels onder dit achterliggende gedeelte, dewelke een terrein uitgraving tot 2.05m onder het straatniveau (van de Diegemstraat) vereist. Deze veranderingen in het bodemreliëf zijn bestaanbaar. De hoogteverschillen met omliggende percelen wordt afgezet met waterkering op het eigen terrein.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De huidige gebouwen en het terrein hebben ten gevolge van hun staat geen positieve visueel-vormelijke impact. De achterliggende gebouwen liggen op veel plaatsen tot tegen de perceelsgrenzen in de tuinen van de naastliggende woningen, dit is geen wenselijk ruimtegebruik. De meergezinswoning en de eengezinswoningen verhogen de bouwdichtheid op het perceel, maar de maximale vloer-/terreinindex van 1, wordt niet overschreden. De groene invulling van de achtertuinen en het inrichten van een gedeelte van de daken als groendaken, samen met de toevoeging van regenwaterputten en infiltratiezones zorgt voor een duurzamer gebruik van de ruimte. Het inrichten van de parking ondergronds zorgt er voor dat het ruimtegebruik bovengronds nuttiger aangewend kan worden. De impact van de gebouwen op de omgeving, wordt ingeperkt naarmate er dieper op het terrein gebouwd wordt, daar de omliggende percelen hoger gelegen zijn. De afwisseling in teruggetrokken en niet teruggetrokken 1ste verdiepingen, geeft het blok van de 10 aaneengesloten woningen een luchtiger beeld. Het geheel van gebouwen wordt opgetrokken in een uniforme stijl zodat ze visueel een geheel vormen. De gevels worden wit, een gevelkleur die veelvuldig voorkomt in de directe omgeving.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De meergezinswoning voorziet een mix van appartementen: 3 appartementen met 1 slaapkamer, 4 appartementen met 2 kamers, en 2 appartementen 3 slaapkamers. Elke appartement is ook voorzien van een private tuin of één of meerdere terrassen. De ondergrondse verdieping voorziet elk appartement van een ruime individuele berging en een gezamenlijke afvalberging. Er wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld door de gemeentelijke verordening meergezinswoningen.

De lichten en zichten worden gerespecteerd daar er geen rechtstreekse lichten om minder dan 1.9m van de perceelsgrenzen zijn. Voor de schuine zichten geldt hetzelfde met één uitzondering. Het balkon van appartement 7 aan de voorzijde van het gebouw komt tot tegen de perceelsgrens. Er moet een minimale afstand van 0.6m gerespecteerd worden.

Het feit dat er geen autoverkeer op het terrein is, komt de veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

De aanvraag is bestaanbaar op vlak van de goede ruimtelijke ordening, als er wordt voldaan aan volgende voorwaarde;

- Op het terras van appartement 7, langsheen de Diegemstraat, moet er een afstand van minimaal 0.6m ten opzichte van de perceelgrens bewaard blijven, om te voldoen aan de wetgeving omtrent lichten en zichten.



ZAVENTEM

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 10/04/2018 tot 10/05/2018.

Resultaat: Er werden 13 bezwaarschriften ingediend, deze bevatten 6 bezwaren.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaren behandeld en worden als volgt geëvalueerd:

1. **De sloop van de bestaande gebouwen en muren op de perceelsgrens moet direct vervangen worden door een nieuwe afsluiting voor de bouw van start kan gaan. De start van de werken moet op voorhand aan de buurtbewoners kenbaar worden gemaakt en werfverkeer zou verboden moeten worden in de Alex Feldheimstraat.**

De aanvraag voorziet in het vervangen van de afsluitingen op de perceelsgrenzen. Op sommige plaatsen blijven de bestaande betonpalen/-platen staan of er wordt draadafsluiting geplaatst op de perceelsgrens. De hoogteverschillen worden op domein van de aanvraag zelf opgevangen door plaatsing van keermuren op 0.5m van de perceelsgrens. Vragen voor een verwittiging van de start der werken moet gevraagd worden aan de projectuitvoerder. Vragen voor een verbod op werfverkeer doorheen de Alex Feldheimstraat dient aangevraagd en beoordeeld te worden door de politie Zaventem. Dit bezwaar is geen element van de goede ruimtelijke ordening. Het bezwaar is ongegrond.

2. **De omwonenden zullen geen privacy meer hebben ten tijde van de werken, omdat de gebouwen en muren op de perceelsgrenzen verdwijnen. De nieuwe gebouwen hebben inkijk in de tuinen/woningen van de aangrenzende percelen. Dit zorgt voor een gebrek aan privacy voor de omwonenden.**

Het is onvermijdelijk dat er tijdelijk overlast zal zijn voor omwonenden tijdens de werken. De aanvraag voorziet in de plaatsing van voldoende hoge draadafsluiting op de perceelsgrens en keermuren en hagen op eigen terrein. De verzonken ligging van de nieuwe tuinen ten opzichte van de omliggende tuinen, beperkt de rechtstreekse zichten nog meer. De afstanden van ramen met rechtstreekse of schuine zichten zijn minimaal 9m van de perceelsgrenzen, dit valt ruim binnen de normen van 1.9m of 0.6m. Daarnaast wordt er langsheen de voorgevel van het aaneengesloten blok van eengezinswoningen gespeeld met deels niet en wel teruggetrokken voorgevels. Dit zorgt ervoor dat de zichten vanuit deze ramen hier niet rechtstreeks zijn, maar hoogstens schuin. Regelgeving omtrent privacy, zichten en lichten wordt niet geschonden door deze aanvraag. Het bezwaar is ongegrond.

3. **Het verdwijnen van de garageboxen en de creatie van 9 wooneenheden en 10 woningen gaat de verkeers- en parkeerdruk buiten proportie verhogen. Er verdwijnen parkeerplaatsen op de openbare weg en de nieuwe parkeerplaatsen zijn ontoereikend.**

Er worden in het totaal 33 autostaanplaatsen gecreëerd. Dit geheel voldoet aan de parkeerverordening en wordt als toereikend beschouwd, om de toegenomen parkeerdruk van de additionele woningen op te vangen.

Er verdwijnt 1 parkeerplaats op de openbare weg, dit zorgt ervoor dat de onveilige inrit op de straathoek verdwijnt. In functie van toename in verkeersveiligheid is dit ruimtelijk wenselijk. Het bezwaar is ongegrond.

4. **Draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het perceel wordt vol gebouwd en de open ruimte in het binnengebied verdwijnt.**

Ten opzichte van het totale perceel is er momenteel ongeveer 45% bebouwde oppervlakte. De aangevraagde toestand zal een bebouwde oppervlakte hebben van ongeveer 52%. De vloer/terrein-index van de nieuwe situatie verhoogd (naar een waarde van 0.9) daar er wel hoger wordt gebouwd, maar deze is nog steeds kleiner dan 1.



ZAVENTEM

Ook ligt het grootste volume tegen de straat aan. In het binnengebied blijft de bouwhoogte beperkt, wat nog eens versterkt wordt door de verzonken ligging ten opzichte van de aanpalende percelen. Dit bezwaar is ongegrond.

5. De waarde van de omliggende huizen zal dalen.

Dit is geen element van de goede ruimtelijke ordening, het bezwaar is ongegrond.

6. Er is geen draagvlak bij de omliggende bewoners

Dit is geen element van de goede ruimtelijke ordening, het bezwaar is ongegrond.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennisgenomen van volgende adviezen:

Het advies van belgocontrol - urba@belgocontrol.be afgeleverd op 25/05/2018 is volledig gunstig;

Het advies van hulpverleningszone west (vlaams-brabant) - technische.preventie@zvbw.be afgeleverd op 03/04/2018 is volledig gunstig;

Het advies van eandis system operator - eandis - bouwadvies afgeleverd op 06/04/2018 is volledig gunstig;

Het advies van proximus - proximus werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden;

Het advies van telenet - omgevingsloket@staff.telenet.be afgeleverd op 16/04/2018 is volledig gunstig;

Het advies van farys - vergunningen@farys.be afgeleverd op 17/04/2018 is volledig gunstig.

Besluit

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

Lasten

Na ontvangst van de factuur, is de bouwbelasting te betalen overeenkomstig de gemeentelijke belastingverordening. Belasting op de omgevingsvergunning ter inzage beschikbaar op de website van Zaventem.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 09/07/2018

-
- 1) De aanvraag ingediend door MATEXI PROJECTS, Franklin Rooseveltlaan 180 te 8790 Waregem, wordt vergund.

Bijzondere voorwaarden

- *Op het terras van appartement 7, langsheen de Diegemstraat, moet er een afstand van minimaal 0.6m ten opzichte van de perceelgrens bewaard blijven, om te voldoen aan de wetgeving lichten en zichten;*



ZAVENTEM

- *Aanpassen van de parkeerplaatsen op het openbaar terrein langsheen de Alex Feldheimstraat op kosten van de uitvoerder. Verbod op parkeren voor de inritten, 1 staanplaats tussen de hoek van het kruispunt en de inrit en 3 staanplaatsen tussen de garagepoort en de achterliggende laanboom;*
- *Aanpassen van de betegeling van de stoep op de hoek van de Diegemstraat en de Alex Feldheimstraat op kosten van de uitvoerder. Verwijderen van de rode tegels en vervangen door tegels aansluitend bij de rest van het voetpad;*
- *De voorwaarde van bijlage I stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;*
- *De aannemer dient de burelen tijdig op de hoogte te brengen voor de start der werken;*
- *De werfzone dient afgesloten te worden door de aannemer. Er dient een duidelijke afsluiting tussen de werf en de aangelegene terreinen geplaatst te worden gedurende de werkzaamheden;*
- *De bestaande muur aansluitend aan de tuin van het pand – Diegemstraat 38 – dient over de volledige lengte te worden behouden tot op een hoogte van 2 meter. Indien dit bouwtechnisch niet mogelijk is, dient een nieuwe muur te worden gebouwd over de volledige lengte – aansluitend aan de tuinzone van Diegemstraat 38 – tot een hoogte van 2 meter met prefab elementen in beton.*

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.*



ZAVENTEM

§ 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken. □ □

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

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

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen*



ZAVENTEM

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;



ZAVENTEM

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.



ZAVENTEM

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.



ZAVENTEM

BIJLAGE 1

De verkrijger van de omgevingsvergunning is ertoe gehouden:

- Vóór aanvang der werken een gedetailleerde plaatsbeschrijving inclusief kleurenfoto's van het openbaar domein te laten opmaken door een terzake bevoegd persoon en dit in twee exemplaren ter ondertekening over te maken aan de gemeentelijke Technische Dienst (Steenokkerzeelstraat 56, 1930 Zaventem). Deze plaatsbeschrijving omvat tenminste het openbaar domein vóór het bouwperceel en de twee aanliggende percelen. Na voltooiing der werken zal de verkrijger van de omgevingsvergunning contact opnemen met de gemeentelijke Technische Dienst voor het nazicht van de plaatsbeschrijving vóór aanvang der werken en de vaststelling van de eventuele schade.
 - Rekening te houden dat alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden, aangericht ten gevolge van de werken en van de aan- en wegvervoer der materialen, door de gemeente van rechtswege zal hersteld worden uitsluitend op kosten van de verkrijger en onverminderd de aansprakelijkheid die daaruit voor deze laatste kan voortspuiten in geval van ongevallen;
 - Ingeval van nieuwbouw of totale wederopbouw, een aanvraag tot vaststelling van de bouwlijn bij het gemeentebestuur in te dienen minstens 8 dagen vóór de aanvang der werken;
 - Ingeval de omgevingsvergunning betrekking heeft op een terrein gelegen in een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg of in een goedgekeurde verkaveling (niet vervallen), de stedenbouwkundige voorschriften en voorwaarden ervan stipt na te leven en te doen eerbiedigen.
 - Zich te schikken naar de voorschriften van art. 84 bis en 84 ter betreffende reglementering op het oprichten van buiten T.V.-antennes en soortgelijke hindernissen in bepaalde gedeelten van de gemeente.
 - Rekening te houden dat de aanleg van het voetpad enkel en alleen mag gebeuren door de gemeente. De verkrijger van de omgevingsvergunning dient hiervoor een schriftelijke aanvraag in bij het College van Burgemeester en Schepenen. De kosten zullen verhaald worden bij toepassing van de gemeenteverordening van directe belasting op het aanleggen van trottoirs.
 - Ermede rekening te houden dat geen enkele laanboom mag verwijderd worden of verplaatst worden zonder voorafgaandelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen.
 - Ermede rekening te houden dat alle kosten voor wijzigingen aan het openbaar domein zoals het verwijderen/verplaatsen van laanbomen, het verwijderen/aanpassen van bloembakken, verplaatsen van O.V.-palen, hydranten, aanpassen van stoepranden, stoepen, verkeersdrempels enz., uitsluitend op kosten is van de verkrijger van de omgevingsvergunning.
-
- Zich te schikken naar de bepalingen en voorschriften van de verordening tot vaststelling van indirecte belasting op de aansluitingen op de openbare riolen, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 17 december 1987, en met het oog hierop de bij de omgevingsvergunning gevoegde aanvraag tot aansluiting op het rioleringsnet ten gepaste tijde in te dienen bij het gemeentebestuur.
 - Het door het Vlarem (Besluit Vlaamse Executieve d.d. 06/02/1991 en 28/10/1992) voorgeschreven melding met betrekking tot de lozing van normaal huisafvalwater in de openbare riolen, in te dienen bij de gemeente. Deze melding dient echter niet te gebeuren in geval het gebouw/het vastgoed hoofdzakelijk wordt gebruikt als woongelegenheid.
 - Rekening te houden met het voorbehoud dat gemaakt wordt inzake diepte en debiet van het openbaar riool waarop de verkrijger zinnens is het gebouw aan te sluiten; de verkrijger van de



ZAVENTEM

omgevingsvergunning neemt alle nodige en vereiste maatregelen en voorzorgen opdat elke terugslag van afvalwateren vanuit het riool naar het gebouw uitgesloten wordt. Door het uitvoeren van de huisaansluiting stemt de verkrijger van de omgevingsvergunning in met bovenstaande voorwaarde en ontslaat de gemeente van elke verantwoordelijkheid terzake.

- Ermede rekening te houden dat het bouwperceel waarvoor deze vergunning is verkregen, gelegen is op het grondgebied van een gemeente behorend tot het uitsluitend Nederlandstalig gebied.
- In voorkomend geval: rekening te houden met de onderrichtingen i.v.m. het nieuw "Algemeen Reglement" op de elektrische installaties (K.B. 10/03/1981).
- De houder van de vergunning dient de verkaveling of groepswooningbouw uit te rusten met voorzieningen van openbaar nut. Deze omvatten water, gas, elektriciteit en alle beschikbare TV –en telefonie-infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot in de woning;
- De nodige rookmelders te plaatsen, zoals aangegeven bij de aanvraag van de vergunning. Er geldt ten minste één rookmelder per woonentiteit of studentenkamer;
- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden dd. 16 december 2011 strikt na te leven en te doen eerbiedigen;
- De start en einde der werken onmiddellijk na respectievelijk de aanvang en de voltooiing van de bouwwerken te melden via het omgevingsloket.
- Rekening te houden met het decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat, kortweg het Energieprestatiedecreet (Besluit van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap d.d. 07/05/2004 - BS 30 juli 2004).
- Alle nieuwe gebouwen, behalve ééngezinswoningen, dienen te voldoen aan de basisnorm (KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waarvan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd bij KB 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009 en 12 juli 2012). Deze besluiten zijn verondersteld gekend.
- De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken.
- Septische putten, regenwaterputten, inspectieputten ter hoogte van de rooilijn, dienen aangelegd te worden conform de technische voorschriften van Farys.
- Voorafgaand aan de aanleg van de huisriolering dienen alle gegevens inzake diepte en ligging van de openbare riolering en de technische voorschriften inzake aansluiting op de openbare riolering ingewonnen te worden bij Farys.
- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be.
- De aanpassingen die nodig zijn aan het openbaar domein naar aanleiding van de vergunning zijn ten koste van de verkrijger van de vergunning. De aanpassingen, evenals wie deze zal uitvoeren, worden bepaald op basis van de richtlijnen van de technische dienst gemeente Zaventem. De aanpassingen moeten uitgevoerd worden voor de ingebruikname van het gebouw en het terrein. Werken uitvoeren op het openbaar domein kunnen pas plaats vinden na een machtiging van de technische dienst gemeente Zaventem. Betaling van de kosten na ontvangst factuur van de gemeente Zaventem.



ZAVENTEM



ZAVENTEM

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 09/07/2018 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

BA_MATEXI-ZAVENTEM_G_N_3_Voorgevel A. Feldheimstraat.pdf	Hli78kXAB5WNy6yoBnNqlA==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_G_N_5_Achtergevel 2 (snede BB_).pdf	zCzCS3rGsbaZRogn5umsqA==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_I_N.pdf	D/tjXNCk8R3WdpEaGqXaOA==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	emkTRGs4bBz9nq0ljKhvCQ==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_P_N_4_Verdieping_2.pdf	vurbuOzDdCuvJzRWHPcFfA==
2018-04-11 A Feldheimstraat 2 - Diegemstraat 40 Zaventem.pdf	5bgZUcOzB+FzuMb/58B/+A==
brief bouwadvies.pdf	eDnG8IObFsw5tYc2cS90zw==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_T_B.pdf	sKJhfrY8E5TDNAg3Bn+SCA==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_L_N.pdf	Cs0ZejuNGewJr0+mP+L+bA==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_S_N_Snede GG_.pdf	7ZyJOPNzXk9DkTN8jJTffg==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_S_N_Snede DD_.pdf	puN8D4MLqE+nBgPjGzgyWA==
BA_MATEXI-ZAVENTEM_G_N_7_Zijgevel woning 1 (snede CC_).pdf	R3lwVMPrcCey4rl+ldgjDDA==

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2019/22210, verleden op 21 februari 2019

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zevenenveertig blad(en), nul verzending(en) op het Kantoor Rechtszekerheid Halle op 1 maart 2019

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 2458

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).

De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd drieëntwintig blad(en), nul verzending(en) op het Kantoor Rechtszekerheid Halle op 1 maart 2019

Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 572

Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).

De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Halle op 1 maart 2019

Referentie: 52-T-01/03/2019-01948.

Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)