
STATUTEN RESIDENTIE
"KASTEELPLEIN - TERNINCK"
TE 2000 ANTWERPEN,
Kasteelpleinstraat 9, 9A en Terninckstraat 3.
BASISAKTE MET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het jaar tweeduizend vijftientig.

Op dertien november.

Voor mij, **Notaris Peter TIMMERMANS**, met standplaats te Antwerpen (eerste kanton), handelend voor rekening van de besloten vennootschap "Timmermans & Van Hissenhoven", geassocieerde notarissen, met zetel te 2060 Antwerpen, Duboisstraat 50, BTW BE1007.675.689 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen, met tussenkomst via videoconferentie van **Notaris Nick CELIS** met standplaats te Antwerpen (tweede kanton), die het verlijden van de akte op afstand bijwoont overeenkomstig artikel 9, §3 van de wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt.

ZIJN VERSCHENEN:

1. **"VLASMEER"** besloten vennootschap, met zetel te 2930 Brasschaat, Emmalei 1B, ingeschreven in rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen met nummer 0633.711.787.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Ellen Verhaert te Antwerpen op 8 juli 2015, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato 13 juli 2015, onder nummer 15311854.

Waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor notaris Filip Holvoet te Antwerpen op 1 december 2021, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato 8 december daarna, onder nummer 21372150.

Hier vertegenwoordigd door twee bestuurders, individueel kunnende handelen, overeenkomstig de statuten:

* de naamloze vennootschap "COOLMORE", met zetel te 2900 Schoten, Wouwersdreef 51, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Antwerpen 0450.927.462, vast vertegenwoordigd door de heer DEHAEMERS Kurt Peter Guy, (ID 592-7395747-63 RR 670916 013-07), wonende te 2900 Schoten, Wouwersdreef 51, voorgedragen door houder van de soort A aandelen.

* De besloten vennootschap "AMVEST", met zetel te 2930 Brasschaat, Emmalei 1B, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Antwerpen 0525.694.171, vast vertegenwoordigd door de heer MARTENS Alexander Constant Adrienne Joseph, (ID 592-8429942-44 RR 760607 321-40), wonende te 2930 Brasschaat, Lage Kaart 93, voorgedragen door de houder van de soort B aandelen.

Beiden herbenoemd ingevolge akte verleden voor notaris Filip Holvoet te Antwerpen op 1 december 2021, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato 8 december daarna, onder nummer 21372150.

Hierna ook genoemd "**de grondeigenaar**".

2. "ALTAVERMEIREN" besloten vennootschap, met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001., ingeschreven in het rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, met ummer 1026.792.213.

Opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Timmermans, op 25 augustus 2025, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 27 augustus daarna, onder nummer 125352148.

Alhier conform artikel 11.3 der statuten vertegenwoordigd door 2 bestuurders, samen handelend, te weten:

* de heer DESTOOP Hans Joris, (rijksregisternummer : 65.03.03-319.07) geboren te Kortrijk op 3 maart 1965, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55.

* de naamloze vennootschap "HVMP", met zetel te 2900 Schoten, Deurnevoetweg 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de ondernemingsrechtbank van Antwerpen afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 1022.856.288, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Elize Hens te Hoogstraten, op 17 april 2025, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 mei daarna, onder nummer 2025-05-02/0329596, vast vertegenwoordigd, door mevrouw HEREMANS Kim, (rijksregisternummer : 86.04.20-186.78), geboren te Zoersel op 20 april 1986, wonende te 2960 Brecht, Oostmalsebaan 21 A000, hiertoe benoemd in voormelde oprichtingsakte verleden voor ondergetekende notaris Timmermans, op 25 augustus 2025, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 27 augustus daarna, onder nummer 125352148.

Hierna ook genoemd "**de opstalhouder**" of "**de bouwheer**".

Hierna samen ook als "**de comparanten**" aangeduid.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Welke comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, mij, notaris, hebben uiteengezet wat volgt:

De grondeigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart eigenaar te zijn van navermeld onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ANTWERPEN- vierde afdeling

1. Een handels- en opbrengsteigendom, op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te **2000 Antwerpen, Terninckstraat 1 (ook gekend ter plaatse als Kasteelpleinstraat 9)**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie D, nummer 1987/F P0000 voor een oppervlakte van vierhonderd vierenvestig vierkante meter (444m²).

2. Een woonhuis op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te **2000 Antwerpen, Terninckstraat 3**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie D, nummer 1987/G P0000, voor een oppervlakte van tweehonderd en vier vierkante meter (204m²).

EIGENDOMSOPSPRONG

Voorschreven eigendommen horen toe aan voornoemde vennootschap VLASMEER om deze aangekocht te hebben van de besloten vennootschap DYNAMICA REAL ESTATE, te Antwerpen-Berchem, bij akte verleden voor notaris Filip Holvoet te

Antwerpen, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Pieter Herman te Antwerpen op 15 mei 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 26 mei daarna, onder formaliteitsnummer : 57-T-26/05/2020-04912.

Voorschreven eigendom hoorde toe aan de vennootschap DYNAMICA REAL ESTATE te Antwerpen-Berchem, om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Kasteelplein", te Antwerpen, bij akte verleden voor notaris Pieter Herman minuuthouder te Antwerpen, met mededirectie van Dominique Maes, notaris te Turnhout op 27 augustus 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 29 augustus daarna, onder formaliteitsnummer 57-T-29/08/2019-10029.

Gemelde vennootschap "Kasteelplein" kocht voorschreven eigendom aan van de heer Yim Sing Ho, bij akte verleden voor notaris Dirk Couturier te Antwerpen en notaris Jos De Loose te Antwerpen op 25 juni 1998, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 29 juni 1998, deel 8236 nummer 8.

Voorname heer Yim Song Ho was eigenaar van voorschreven eigendom sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING MET TOELATING TOT BOUWEN.

De verschijnster sub 1., de besloten vennootschap "VLASMEER", voornoemde grondeigenaar, verklaart voorafgaandelijk dezer zuiver en eenvoudig afstand te hebben gedaan van het recht van natrekking, haar toekomend volgens de artikelen 3.54 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de verschijnster sub 2., de besloten vennootschap "ALTAVERMEIREN", voornoemde bouwheer in deze, op voorschreven goederen, met toelating tot het bouwen en verbouwen van het hierna beschreven complex. Dit complex wordt aldus door de bouwheer opgericht, voor eigen rekening en op eigen kosten.

De bouwheer verklaart zowel voormelde afstand van het recht van natrekking als de in haar voordeel gegeven toelating tot bouwen te hebben aanvaard.

De bouwheer verklaart uitdrukkelijk alle bepalingen van huidige akte en haar bijlagen, waaronder het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, te eerbiedigen zonder voorbehoud.

Deze verzaking aan het recht van natrekking werd gedaan onder de volgende voorwaarden, en de bijzondere voorwaarden overeengekomen in de onderhandse opstalovereenkomst gesloten tussen de comparanten op 16 september 2025 :

a) de bouwheer heeft de toelating om op de grond een gebouwencomplex op te richten en te verbouwen, welk complex, onderworpen wordt aan het stelsel van mede-eigendom.

De bouwheer zal de bij deze verkregen rechten mogen overdragen ten voordele van welkdanige personen naar zijn keuze en namelijk ten voordele van toekomstige kopers van privatieven in het complex waarvan sprake.

Telkenmale er een appartement, autostaanplaats, of berging

wordt verkocht zal de grondeigenaar optreden als verkoper van de grond. De grondeigenaar verbindt er zich toe de grondaandelen niet af te staan aan een andere derde dan deze aangeduid door de bouwheer.

Er werd uitdrukkelijk bepaald dat de onverdeelde aandelen in de grond een onafscheidelijke bijhorigheid zullen vormen van de privatieve loten waaraan zij gekoppeld zijn.

De bouwheer verbindt er zich toe geen privatieve delen van de constructies te verkopen zonder de kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond aan te kopen van de grondeigenaar.

Zodoende zal bij elke overdracht van een privaat lot tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijk gebouwde gedeelten en in het opstalrecht, ook door de grondeigenaar zijn overeenstemmende aandelen in het eigendomsrecht van de grond overgedragen worden.

Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten en vervalt het opstalrecht door vermenging.

Telkenmale er een kavel wordt verkocht, zal de grondeigenaar optreden als verkoper van het overeenstemmend grondaandeel, samen in onverdeeltheid gebracht en voor de quotiteiten hierna vermeld.

Wegens de verzaking aan het recht van natrekking met betrekking tot de op te richten constructies, werd door de grondeigenaar uitsluitend onverdeelde aandelen in de grond overgedragen en zal het verhaalrecht wegens eventuele constructiefouten of gebreken van de gebouwen overeenkomstig de wet slechts kunnen uitgeoefend worden tegen de bouwheer, de aannemer en de architect. Bij verkoop van een kavel zal de prijs van het grondaandeel rechtstreeks door de toekomstige kopers aan de grondeigenaar betaald worden.

b) De constructies worden opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust worden of aangesproken worden;

c) Alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het verbouwen van de constructies, zijn ten laste van de bouwheer;

d) Het recht van opstal wordt verleend zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de opstalgever voor het opstal zelf, aangezien het kadert binnen de bedoeling van de partijen om grond en gebouwen samen aan derden te verkopen.

e) Alle verschil in min of in meer in de oppervlakte van voorbeschreven grond, zal tot voor- of nadeel van de rechthebbende van de verzaking aan het recht van natrekking zijn.

f) Onderhavige verzaking aan het recht van natrekking is in tijd gebonden en zal **eindigen ten laatste op 31 december 2027**, behoudens verlenging bij wederzijds akkoord.

BODEMDECREET

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

2. De comparanten bevestigen dat zij in het bezit werden gesteld van de meest recent afgeleverde bodemattesten of van de bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recent afgeleverde bodemattesten vooraleer deze akte ondertekend werd.

3. De bodemattesten werden afgeleverd door OVAM op 11 juli 2025 en de inhoud van beide attesten is telkens identiek en luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risico-ground is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

te Mechelen, 11.07.2025"

4. De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren dat zij op de hoogte werden gebracht van de inhoud van deze

bodemattesten voor de ondertekening van de onderhavige notariële akte.

5. De grondeigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

6. Partijen verklaren door ondergetekende notaris ervan op de hoogte te zijn gebracht dat het bovenstaande niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van het voormelde Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

STOOKOLIETANK

De grondeigenaar verklaart dat er tot 3 maart 2020 een bovengrondse stookolietank in de kelder op het adres Ternickstraat 1 te 2000 Antwerpen aanwezig was, die conform de bepalingen van Vlarem II werd geledigd, gereinigd en verwijderd. De bouwheer erkent het attest van de besloten vennootschap "DIERCKX YVO" de dato 03 maart 2020, te hebben ontvangen waaruit de lediging en reiniging door deze deskundige blijkt. De bouwheer verklaart dat deze tank zal verwijderd worden tijdens de bouwwerken.

STATUTEN

Algemeenheden.

a) De comparanten verklaren dat een appartementsgebouw zal worden opgericht, deels nieuwbouw, deels renovatie, bestaande uit **1 ruimte voor detailhandel, 5 studio's, 14 appartementen, 19 parkings, en 17 bergingen**, dewelke onder het stelsel van de mede-eigendom worden geplaatst.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, hebben mij, notaris, verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het appartementsgebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld. Tevens wordt een reglement van interne orde opgemaakt bij onderhands document.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Teneinde de verdeling van voorbeschreven appartementsgebouw en de daarbij medegaande grond, tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ingevolge de Wet van 4 februari 2020 tot

invoeging van boek 3 "Goederen" (artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek zoals geregeld door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd en aangevuld door de wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012, en voor het laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018). Bijgevolg wordt het appartementsgebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve 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 privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

b) Teneinde in de toekomst eventuele betwistingen te vermijden en de logische interpretatie van de juridische gevolgen van deze basisakte te bevorderen, verklaren de verschijners:

- dat het appartementsgebouw, als één geheel moet beschouwd worden op architectonisch en esthetisch gebied alsook juridisch één geheel vormen.

- dat alle delen van het appartementsgebouw voor het geheel van de grond en zijn uitrustingen onderworpen blijven aan de globale mede-eigendom en derhalve ook onderling verbonden zijn door gemene erfdiensbaarheden van doorgangen, zichten, lichten en andere die ontstaan uit het concept van de mede-eigendom als geheel beschouwd. De erfdiensbaarheden en gemeenschappen die in deze akte worden gevestigd, mogen dan ook niet als beperkend worden opgevat.

- dat eventuele wijzigingen of veranderingen, die in de toekomst aan het appartementsgebouw zouden worden aangebracht, nooit schade of beperkingen kunnen veroorzaken aan het gebruik of het genot of de eigendomsrechten voor het ganse perceel.

Stedenbouwkundige Voorschriften.

1. Stedenbouwkundige uittreksels

Ondergetekende notaris bevestigt dat de stad Antwerpen reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat er derhalve voor het onroerend goed stedenbouwkundige uittreksels werden afgeleverd op datum van **8 juli 2025** waarvan aan de comparanten kennis wordt gegeven en waarvan de comparanten verklaren een kopie te hebben ontvangen. De comparanten ontslaan ondergetekende notaris van de integrale opname in onderhavige akte.

2. Toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit de voormelde stedenbouwkundige uittreksels:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of

omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige
handelingen werden uitgereikt:

* dossiernummer 11002_1988_547

Onderwerp: gevelverbouwing

Datum beslissing schepencollege: 12/09/1988

Aard beslissing schepencollege: Vergund;

* dossiernummer OMV_2023083557

Onderwerp: slopen van een hoekpand, het oprichten van
een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en het
verbouwen van een meergezinswoning

Datum beslissing schepencollege: 03/05/2024

Aard beslissing schepencollege: Geweigerd

Datum beslissing Deputatie: 20/02/2025

Aard beslissing Deputatie: Voorwaardelijk vergund;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming
van voorschreven eigendom volgens het gemeente
ruimtelijk uitvoeringsplan genaamd 'RUP BINNENSTAD':

**"Artikel 1: Zone voor Wonen - (Wol), Artikel 9 Overdruk
- Detailhandel, Alegemene voorschriften, Culturele,
historische en/of esthetische waarde";**

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

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

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

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

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

3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de
comparanten op artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling
omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer
voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het
vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten
van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of
verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden
gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de
hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of
het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw,
het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen en het
plaatsen of aanbrengen van een publiciteitsinrichting, dient
voorafgaandelijk een stedenbouwkundige
vergunning/omgevingsvergunning bekomen te worden.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren voor alle vergunningsplichtige werken die zij gebeurlijk hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij beschreven goed de vereiste vergunningen te hebben gekregen. Zij verklaren tevens, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor zij eigenaars waren.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (bescherming als stads- en dorpsgezicht of als landschap) betreffende voormeld goed.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren dat er hen voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen weet hebben van een gepland onteigeningsbesluit.

Bouwplannen – omgevingsvergunning

° De bouwplannen werden opgemaakt door de besloten vennootschap “Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters – Johan Rijckaert” met zetel te 2000 Antwerpen, Vlaamse Kaai 7 op 15 oktober 2024;

° Op basis van voormelde bouwplannen werd door de Deputatie van de Provincie Antwerpen in zitting van **20 februari 2025** een definitieve omgevingsvergunning verleend, met referte OMV_2023083557.

Het beschikkend gedeelte van voormelde omgevingsvergunning luidt letterlijk als volgt:

"Artikel 1 Beslissing

Er werd een omgevingsberoep (OMBER-2024-0489/OMV 2023083557) ingesteld tegen de weigering voor het slopen van een hoekpand, het oprichten van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en het verbouwen van een meergezinswoning te Antwerpen, Kasteelpleinstraat 9/Terninckstraat 1/Terninckstraat 3.

Vergunning wordt verleend:

– Overeenkomstig de in beroep gewijzigde stedenbouwkundige plannen van 19 december 2024.

** Onder volgende voorwaarden:*

• Het naleven van de adviezen van Aquafin, Proximus, en Fluvius.

• Het naleven van het advies van de brandweer.

• Parkeerplaats 4 dient met een breedte van 2,8m uitgevoerd te worden.

• Het naleven van de archeologienota en de maatregelen erin vervat is verplicht (en de voorwaarden bij de aktenaam moeten nageleefd worden).

• De aanvrager dient de erfgoedwaarde van het pand op Terninckstraat 3 maximaal te behouden en te herstellen (zie inhoud beslissing).

• Voorwaarden in het kader van de watertoets:

o Voor wat betreft het pand op Terninckstraat 3 dient voorzien te worden in een waterdicht, aansluitend schot

dat in de dagkanten van het schrijnwerk wordt ingewerkt en bij overstroming kan worden geplaatst.

o de twee bestaande keldergaten ter hoogte van Terninckstraat 3 dienen dichtgemaakt te worden. Om voldoende lucht te kunnen toevoeren, dienen er een aantal T-stukken in de binnentuin worden geplaatst (aangeduid op de plannen) en verbonden worden met de bestaande en met de nieuwe kelder. Voor de luchtafvoer zal er in de schacht, ter hoogte van de bestaande kelder, een buis met diameter 250 mm tot aan het dak van Terninckstraat 3 worden geplaatst. De lengte en dimensionering van de afvoerbuis zorgen voor een goede luchtdruk, waardoor natuurlijke ventilatie gegarandeerd wordt.

o Er dient voorzien te worden in gecertificeerd waterdrukbestendig schrijnwerk.

o Het is aan de aanvrager om zeker in het nieuwbouwgedeelte te bouwen boven het overstromingsveilig peil.

o Ook ter hoogte van de parkeerlift dient een waterdrukbestendige oplossing voorzien te worden.

• In de onmiddellijke omgeving werd veel bodemverontreiniging aangetroffen en de inrichting bevindt zich ook in een PFAS no regretzone. Tijdens de bemalingsaanvraag zelf dient er aandacht geschonken te worden aan deze situatie.

Bij de behandeling van dit agendapunt is gedeputeerde J. Beels afwezig.

De hieronder opgesomde plannen en bijlagen zijn een onderdeel van deze beslissing en behoren tot het voorwerp van de vergunning of weigering:

Documentnaam SHA-256 hash

PlannensetPIV4.pdf

2c1ed68b0d48358b2e06632c0c0a35c072663f31b1780391d403e2bee25bbe43

Adviesbrief_aanvrager(1).pdf

98b8f79de246f72d3e333b9f71c33677b674bc7f3954ba9fff0996d3b6e63062

aansluiting P23007256 Kasteelpleinstraat 9 addendum.pdf

f5ddc8140ad77bea74cba4c80f5519d24fcd53a45cdc2acdbb8c3474df7e59cd

G.03103.A7.0011_signed.pdf

c4207388c83051a0544b3eb2874c07770302f008e399e2b0be1dd39e25fabdfd

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de

gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen. De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om

zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Postadres:

Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

Bezoekersadres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Antwerpen, in zitting van 20 februari 2025."

Aangehechte stukken

Aan deze akte worden **gehecht** om er één geheel mee te vormen:

1) De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Deputatie van de Provincie Antwerpen in zitting van **20 februari 2025** met referte OMV- 2023083557 voor het slopen van een hoekpand, het oprichten van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en het verbouwen van een meergezinswoning. (**BIJLAGE 1**)

2) De goedgekeurde bouwplannen de dato 15 oktober 2024, opgemaakt door de besloten vennootschap "Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert" met zetel te 2000 Antwerpen, Vlaamse Kaai 7, architect van het gebouw.

(BIJLAGE 2)

3) De uitvoeringsplannen de dato 17 september 2025 opgemaakt door de besloten vennootschap "Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert" met zetel te 2000 Antwerpen, Vlaamse Kaai 7, architect van het gebouw:

BIJLAGE 3;

4) De prekadastratieplannen de dato 10 oktober 2025, opgemaakt door ADM TOPO, Landmeter - Experten, met zetel te 2550 Kontich, Veldkant 29. **(BIJLAGE 4)**

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **11804/10348** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

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

Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30 BW.

5) Het verslag van de berekening van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond opgemaakt door de heer Bruno Van Dessel, landmeter-expert, kantoorhoudende te 2550 Kontich, Veldkant 29 op 2 oktober 2025. **(BIJLAGE 5)**

6) het reglement van interne orde **(BIJLAGE 6)**

Wijzigingen opgenomen in de uitvoeringsplannen

De bouwheer verklaart dat er geen vergunningsplichtige wijzigingen werden opgenomen in de uitvoeringsplannen.

De wijzigingen in uitvoering van de omgevingsvergunning zijn verwerkt in de prekadplannen.

Mochten er tijdens de uitvoering van het project toch vergunningsplichtige wijzigingen nodig zijn, dan zal de bouwheer het nodige doen om hiervoor een regulariserende/wijzigende omgevingsvergunning aan te vragen.

Informatieplicht Wet betreffende de verzekeringen - Informatieplicht in het kader van het decreet integraal waterbeleid

De grondeigenaar verklaart dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

De grondeigenaar verklaart bovendien dat het eigendom:

- niet in een afgebakend overstromingsgebied gelegen is;
- niet in een afgebakende oeverzone gelegen is.
- niet in een overstromingsgevoelig gebied gelegen is.

De grond heeft P(erceel)-score:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) hebben G(ebouw)-score:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

**Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit -
Beschermd onroerend goed.**

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren:

- dat hen geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat zij evenmin weet hebben van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;

- dat in toepassing van artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet het eigendom is opgenomen in:

- de inventaris archeologische zones: Historische stadskern van Antwerpen;

*** de UNESCO WERELDERFGOED BUFFERZONE, "Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal: buffer" en "Museum Plantin-Moretus: buffer", doch niet opgenomen in:**

* de landschapsatlas;

* de inventaris bouwkundig erfgoed;

* de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Dit blijkt tevens uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De comparanten worden gewezen op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

- Dat in toepassing van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet de eigendommen **noch voorlopig noch definitief** zijn beschermd.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Dit blijkt tevens uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Klim (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt).

Uit de raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op 8 juli 2025 blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Postinterventiedossier.

Betreffende het appartementsgebouw onderworpen aan een regime van gedwongen mede-eigendom, zal het postinterventiedossier door de veiligheidscoördinator worden opgemaakt tijdens de uitvoering van de bouwwerken, en zal worden onderverdeeld in:

1) een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van de bouwwerken in gedwongen mede-eigendom;

2) een gedeelte dat betrekking heeft op de privatieve delen van deze bouwwerken.

De taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van de bouwwerken in gedwongen mede-eigendom zullen worden

toevertrouwd aan de syndicus. In dit geval bevindt het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, 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 privaatieve delen.

Indien op het moment van de verkoop, de tijdelijke of mobiele werkplaats nog niet beëindigd is, moet in de akte die de overdracht bevestigt, worden vermeld dat de verkoper zich ertoe verbindt het postinterventiedossier aan de koper te overhandigen zodra de voorlopige oplevering heeft plaatsgehad, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad en uiterlijk binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering.

Beschrijving - bijzondere voorwaarden.

De beschrijvingen hernomen in de hieraan gehechte plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; Zij mogen ten alle tijde door de eigenaar gewijzigd worden, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van de gebouwen, noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Erfdienstbaarheden.

Algemeen.

Door de juridische verdeling van het appartementsgebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het appartementsgebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in artikel 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de bouwheer en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven. Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de toezichtkamers van riolen, regenwaterputten en andere, dewelke zich eventueel bevinden in privaatieve delen, dewelke voor zoveel als nodig steeds bereikbaar zijn via deze privaatieve kavels;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Bestaande erfdienstbaarheden.

De grondeigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden dewelke voormeld goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel van hem gevestigd zijn en er zelf ook geen te hebben gevestigd, behoudens diegene vermeld in de eigendomstitel verleden voor notaris Filip Holvoet te Antwerpen, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Pieter Herman te Antwerpen op 15 mei 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 26 mei daarna, onder formaliteitsnummer : 57-T-26/05/2020-04912 en letterlijk luidende als volgt :

"De aandacht van de koper wordt in het bijzonder gevestigd op een reeks bepalingen, vervat in een vroegere eigendomstitel, verleden voor notaris Leclef te Antwerpen en notaris Van Bael te Antwerpen op 12 januari 1989, welke letterlijk luiden: de licht- en luchtscheppingen, welke zich niet op wettige afstand zouden bevinden, zullen mogen blijven bestaan, zoals thans geschiedt, doch zij zullen moeten voorzien zijn van ijzeren staven en niet doorschijnend glas, zoals door de wet voorgeschreven".

Vestiging nieuwe erfdienstbaarheid

De comparanten verklaren verder geen erfdienstbaarheden te creëren.

I. BASISAKTE VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Afdeling 1. Beschrijving van het appartementsgebouw.

Een op te richten appartementsgebouw gelegen te **2000 Antwerpen, Terninckstraat 1 (ook gekend ter plaatse als Kasteelpleinstraat 9) en Terninckstraat 3**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie D, nummers 1987/F P0000 voor een oppervlakte van vierhonderd vierenveertig vierkante meter (444m²) en nummer 1987/G P0000, voor een oppervlakte van tweehonderd en vier vierkante meter (204m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : **11804 D 1987 H P0000**.

Het appartementsgebouw zal dan ook verdeeld worden in privatieve kavels die elk een aantal aandelen zullen omvatten in de gemeenschappelijke delen van de constructies en de grond. De mede-eigendom zal worden verdeeld zoals beschreven in de hierna vermelde afdeling 2.

De begrippen "voor(aan)" en "achter(aan)" moeten gezien worden vanuit de Kasteelpleinstraat, hetzij Terninckstraat, en "links" en "rechts" moet bekeken worden met het aangezicht naar de voorgevel, zijnde de gevel waarin de gemeenschappelijke inkomsten zich bevinden, dit is enerzijds de gevel Kasteelpleinstraat en anderzijds deze aan de Terninckstraat.

Het ondertekenen van de latere aankoopakte houdt de onherroepelijke aanvaarding in van huidige statuten met onder meer de verdeling in aandelen in tienduizendsten (10.000sten).

Afdeling 2. Beschrijving van de kavels.

De hierna beschreven kavels 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.

Elke kavel heeft benevens zijn samenstellende private delen, ook aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, namelijk: een aantal aandelen in de mede-eigendom van gans het eigendom, begrijpende de grond en zijn volledige aanleg en infrastructuur, zoals hoger gezegd. Die aandelen zijn verdeeld in tienduizendsten (10.000sten).

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die betrekking hebben op elk privaat gedeelte, worden als volgt verdeeld en beschreven overeenkomstig de geprekadastrerde plannen de dato 2025, opgemaakt door ADM TOPO, Landmeter - Experten, met zetel te 2550 Kontich, Veldkant 29:

1. Privatieve delen

De **privatieve delen** telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:

A. De kelderverdieping (niveau - 1)

- **De Parking gemerkt "P1", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1),** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0033.**

- **De Parking gemerkt "P2", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1),** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0034.**

- **De Parking gemerkt "P3", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1),** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0035.**

- **De Parking gemerkt "P4", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1),** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0036**.

- De Parking gemerkt "**P5**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0037**.

- De Parking gemerkt "**P6**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0038**.

- De Parking gemerkt "**P7**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0039**.

- De Parking gemerkt "**P8**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0040**.

- De Parking gemerkt "**P9**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0041**.

- De Parking gemerkt "**P10**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0042**.

- De Berging gemerkt "**B1**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0015**.

- De Berging gemerkt "**B2**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0016**.

- De Berging gemerkt "**B3**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0017**.

- De Berging gemerkt "**B4**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0018**.

- De Berging gemerkt "B5", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0019.**

- De Berging gemerkt "B6", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0020.**

- De Berging gemerkt "B7", gelegen in de kelderverdieping (niveau -1), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0021.**

B. De kelderverdieping (niveau - 2)

- De Parking gemerkt "P11", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0043.**

- De Parking gemerkt "P12", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0044.**

- De Parking gemerkt "P13", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0045**.
- De Mindervalideparking gemerkt "**P14**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0046**.
- De Mindervalideparking gemerkt "**P15**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0047**.
- De Parking gemerkt "**P16**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0048**.
- De Parking gemerkt "**P17**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0049**.
- De Parking gemerkt "**P18**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0050**.

- De Parking gemerkt "**P19**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de autostaanplaats zelf tussen twee witte lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig /tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0051**.

- De Berging gemerkt "**B8**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0022**.

- De Berging gemerkt "**B9**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0023**.

- De Berging gemerkt "**B10**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0024**.

- De Berging gemerkt "**B11**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0025**.

- De Berging gemerkt "**B12**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de berguimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0026**.

- De Berging gemerkt "**B13**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de berguimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0027**.

- De Berging gemerkt "**B14**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de berguimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0028**.

- De Berging gemerkt "**B15**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de berguimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0029**.

- De Berging gemerkt "**B16**", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de berguimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0030.**

- **De Berging gemerkt "B17", gelegen in de kelderverdieping (niveau -2),** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de bergruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0031.**

C. Het gelijkvloers (niveau 0)

- **De ruimte voor detailhandel gemerkt "Detailhandel", gelegen op het gelijkvloers, kant Kasteelpleinstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de ruimte zelf en toilet;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van de inkom rechtstreeks toegang gevende naar de ruimte voor detailhandel;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend zeshonderd zestig/tienduizendsten (1.660/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0032.**

- **De studio gemerkt "T001", gelegen op het gelijkvloers, kant Terninckstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met keuken en slaaphoek, badkamer;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras en de tuin palend aan de studio achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd twintig/tienduizendsten (220/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0052.**

D. De eerste verdieping (niveau +1)

- **Het appartement gemerkt "K101", gelegen op de eerste verdieping links kant Kasteelpleinstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, badkamer en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan slaapkamer 1 en terras aan leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd en tien/tienduizendsten (410/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0001.**

- **Het appartement gemerkt "K102", gelegen op de eerste verdieping achteraan rechts kant Kasteelpleinstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan slaapkamer 1 en leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd zeventig/tienduizendsten (370/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0002.**

- **Het appartement gemerkt "K103", gelegen op de eerste verdieping vooraan kant Kasteelpleinstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 1, badkamer 2, en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan de leefruimte en terras aan slaapkamer 3;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfhonderd twintig/tienduizendsten (520/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0003.**

- **De studio gemerkt "T101", gelegen op de eerste verdieping, links kant Terninckstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met keuken en slaaphoek, badkamer, berging en w.c.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan de slaaphoek achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd vijffennegentig/tienduizendsten (195/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0053.**

- **De studio gemerkt "T102", gelegen op de eerste verdieping, rechts kant Terninckstraat,** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met keuken en slaaphoek, badkamer, berging en w.c.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan de slaaphoek achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd/tienduizendsten (100/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0054.**

E. De tweede verdieping (niveau +2)

- Het appartement gemerkt "**K201**", gelegen op de tweede verdieping links kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, badkamer en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderddertig/tienduizendsten (430/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0004.**

- Het appartement gemerkt "**K202**", gelegen op de tweede verdieping achteraan rechts kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan slaapkamer 1 en leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd vijftachtig/tienduizendsten (385/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0005.**

- Het appartement gemerkt "**K203**", gelegen op de tweede verdieping vooraan kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 1, badkamer 2, en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan de leefruimte en terras aan slaapkamer 3;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfhonderd vijfenveertig/tienduizendsten (545/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0006**.

- De studio gemerkt "**T201**", gelegen op de tweede verdieping, links kant **Terninckstraat**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met keuken en slaaphoek, badkamer, berging en w.c.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan de slaaphoek achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0055**.

- De studio gemerkt "**T202**", gelegen op de tweede verdieping, rechts kant **Terninckstraat**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met keuken en slaaphoek, badkamer, berging en w.c.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan de slaaphoek achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0056**.

F. De derde verdieping (niveau +3)

- Het appartement gemerkt "**K301**", gelegen op de derde verdieping links kant **Kasteelpleinstraat**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, badkamer en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd vijftig/tienduizendsten (450/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0007**.

- Het appartement gemerkt "**K302**", gelegen op de derde verdieping achteraan rechts kant **Kasteelpleinstraat**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan slaapkamer 1 en leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd en vijf/tienduizendsten (405/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0008**.

- Het appartement gemerkt "**K303**", gelegen op de derde verdieping vooraan kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 1, badkamer 2, en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan de leefruimte en terras aan slaapkamer 3;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfhonderd zeventig/tienduizendsten (570/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0009**.

- Het appartement gemerkt "**T301**", gelegen op de derde verdieping, kant Terninckstraat, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitende eigendom:

leefruimte met keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en w.c.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd twintig/tienduizendsten (420/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0014**.

G. De vierde verdieping (niveau +4)

- Het appartement gemerkt "**K401**", gelegen op de vierde verdieping links kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privaatief en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, badkamer en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd zeventig/tienduizendsten (470/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0010**.

- Het appartement gemerkt "**K402**", gelegen op de vierde verdieping achteraan rechts kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan slaapkamer 1 en leefruimte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd vijftwintig/tienduizendsten (425/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0011.**

- **Het appartement gemerkt "K403", gelegen op de vierde verdieping vooraan kant Kasteelpleinstraat**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 1, badkamer 2, en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras aan de leefruimte en terras aan slaapkamer 3;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfhonderd vijftennegentig/tienduizendsten (595/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0012.**

H. De vijfde verdieping (niveau +5)

Het appartement gemerkt "K501", gelegen op de vijfde verdieping kant Kasteelpleinstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, leefruimte met keuken, berging, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 1, badkamer 2, en wc.;

b) in privaatief en uitsluitend genot:

het privaatief genot en gebruik van het terras vooraan en achteraan;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenhonderd en tien/tienduizendsten (910/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: **11804 D 1987 H P0013.**

2. Gemene delen

De **gemeenschappelijke delen** worden afgebakend als volgt:

A. Eerste kelderverdieping (niveau -1)

- ruimte autolift;
- inrit en manoeuvreerruimte;
- technische kokers;
- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- traphal met trappen kant Terninckstraat;
- vuilnislokaal kant Terninckstraat;
- fietsenstalling kant Kasteelpleinstraat;
- fietsenstalling kant Terninckstraat;

- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- meterruimte water;
- meterruimte elektriciteit;
- technische ruimte ventilatie;

B. Tweede kelderverdieping (niveau -2)

- ruimte autolift;
- inrit en manoeuvreerruimte;
- technische kokers;
- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- stooklokaal;

C. Het gelijkvloers (niveau 0)

- autolift;
- inkom kant Kasteelpleinstraat rechtstreeks toegang gevende naar de ruimte voor detailhandel;
- inkom kant Kasteelpleinstraat;
- inkom kant Terninckstraat;
- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- traphal met trappen kant Terninckstraat;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- vuilnislokaal kant Kasteelpleinstraat;
- gemeenschappelijke tuin kant Terninckstraat met brandtrap;
- tuin achter studio T001;
- fietsenberging kant Terninckstraat;
- technische kokers;

D. De eerste verdieping (niveau +1)

- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- traphal met trappen kant Terninckstraat;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- groendak achter appartement K101;
- brandtrap;
- technische kokers;

E. De tweede verdieping (niveau +2)

- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- traphal met trappen kant Terninckstraat;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- brandtrap;
- technische kokers;

F. De derde verdieping (niveau +3)

- traphal kant Terninckstraat;
- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- brandtrap;
- technische kokers;

G. De vierde verdieping (niveau +4)

- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- brandtrap;
- technische kokers;

H. De vijfde verdieping (niveau +5)

- groendak kant Terninckstraat;
- groendak kant Kasteelpleinstraat;
- traphal.

I. Dakverdieping

- dak voor warmtepompen en zonnepanelen kant
Kasteelpleinstraat;

Verdeling in tienduizendsten in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid van de privatieven.

De gemeenschappelijke delen worden toebedeeld, overeenkomstig het met redenen omkleed verslag, dat in toepassing van artikel 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door voornoemde landmeter Bruno Van Dessel op 2 oktober 2025, (BIJLAGE 5) waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, hetwelk aan deze zal gehecht blijven, zoals hogergemeld.

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden verbonden aan de privatieve delen in volgende verhouding:

Privatieven	Quotiteiten
<u>In de kelderverdieping niveau -1</u>	
Parking 1	25
Parking 2	25
Parking 3	25
Parking 4	25
Parking 5	25
Parking 6	25
Parking 7	25
Parking 8	25
Parking 9	25
Parking 10	25
Berging 1	5
Berging 2	5
Berging 3	5
Berging 4	5
Berging 5	5
Berging 6	5
Berging 7	5
<u>In de kelderverdieping niveau -2</u>	
Parking 11	25
Parking 12	25
Parking 13	25
Mindervalideparking 14	25
Mindervalideparking 15	25
Parking 16	25
Parking 17	25
Parking 18	25
Parking 19	25

Berging 8	5
Berging 9	5
Berging 10	5
Berging 11	5
Berging 12	5
Berging 13	5
Berging 14	5
Berging 15	5
Berging 16	5
Berging 17	5
<u>Gelijkvloers niveau 0</u>	
Ruimte voor detailhandel	1660
Studio kant Terninckstraat T001	220
<u>Eerste verdieping niveau +1</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K101	410
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K102	370
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K103	520
Studio kant Terninckstraat T101	195
Studio kant Terninckstraat T102	100
<u>Tweede verdieping niveau +2</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K201	430
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K202	385
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K203	545
Studio kant Terninckstraat T201	200
Studio kant Terninckstraat T202	160
<u>Derde verdieping niveau + 3</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K301	450
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K302	405
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K303	570
Appartement kant Terninckstraat T301	420
<u>Vierde verdieping niveau +4</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K401	470
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K402	425

Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K403	595
<u>Vijfde verdieping niveau +5</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K501	910
Totaal :	10000

Onderdelen van de privatieve kavels.

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

Binnen de kavel:

- de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak; 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 binnenkant der deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden; de sanitaire en verwarmingsinstallaties; de binnenschrijnwerkerij; de bevloering en bekleding van de terrassen; 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, zijnde de aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden doch er uitsluitend ten dienst van zijn, zoals:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon;
- de brievenbussen;
- de zonnepanelen en warmtepompen op de daken, die allen verbonden zijn met de privatieve meters van de appartementen/ruimte voor detailhandel;
behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Omschrijving begrip aandelen.

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

De verdeling gebeurt in verhouding tot de respectievelijke waarde van de privatieve kavels. Om deze waarde te bepalen werd geen rekening gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van het appartementsgebouw of de wijzigingen van zijn omgeving maar werd tot referentie

genomen deze van een goed derwijze uitgerust om er een gewoon gebruik van te verzekeren (intrinsieke waarde). Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de kavels. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een appartementsgebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van het appartementsgebouw zoals gevestigd in de basisakte, slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, onder voorbehoud van het tijdelijk recht voorbehouden aan de comparanten, om de basisakte te wijzigen.

Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

A. Zijn begrepen in de mede-eigendom van het appartementsgebouw, alle zaken in algehele onverdeeldheid tussen al de onderscheiden mede-eigenaars van het gebouw zoals:

- de grond waarop het gebouw wordt opgericht; men onderscheidt de bebouwde grond, dragende het gebouw, het gedeelte dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond. De fundamenteen en steunmuren, het betonskelet van het gebouw en de gewelven;
- de tuinen en groeninrichting;
- de in- en uitrit en manoeuvreerruimte;
- de autolift;
- de daken;
- de ganse infrastructuur van de eigendom met zijn verlichtingsinstallatie;
- de tellerlokalen voor water en elektriciteit;
- technische kokers;
- traphal met trappen kant Kasteelpleinstraat;
- traphal met trappen kant Terninckstraat;
- vuilnislokaal kant Terninckstraat;
- fietsenstalling kant Kasteelpleinstraat;
- fietsenstalling kant Terninckstraat;
- liftkoker met lift en machinerie kant Kasteelpleinstraat;
- meterruimte elektriciteit en water;
- vuilnislokaal kant Terninckstraat;
- technische ruimte ventilatie;
- brandtrappen;
- liftkoker met lift kant Kasteelpleinstraat;
- stooklokaal;
- inkom kant Kasteelpleinstraat rechtstreeks toegang gevende naar de ruimte voor detailhandel;
- inkom kant Kasteelpleinstraat;
- inkom kant Terninckstraat;
- vuilnislokaal kant Kasteelpleinstraat;
- gemeenschappelijke tuin kant Terninckstraat;

- tuin achter studio T001;
- fietsenberging kant Terninckstraat gelijkvloers;
- plat dak achter appartement K101;
- groendak kant Terninckstraat;
- groendak kant Kasteelpleinstraat;
- dak voor warmtepompen kant Kasteelpleinstraat;
- het net van de nutsvoorzieningen van het goed zoals water, elektriciteit, telefoon, radio- en teledistributie, internet, doch enkel voor zover ze voor het ganse gebouw bestemd zijn;
- de terrassen met de erop staande constructie, hun betonstructuur, verankering, de grondlaag en de isolatielaag, doch niet de bekleding en de betegeling der terrassen die privaat is;
- alle leidingen, kanaliseringen, buizen en aflopen, de leidingen en kanalen voor water, elektriciteit, telefoon en radio- en televisiedistributie, de verluchtingskanalen;
- de septische, infiltratie- en regenwaterput(ten);
- de parlofoon- en/of video-installatie in verbinding met de inkom, de systemen van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- het verfwerk der gangen, hallen en alle gemeenschappelijke zaken; de deuren van de privaat kavels die uitgeven op de gemeenschappelijke inkomhallen zijn aan de binnenzijde privaat en aan de buitenzijde gemeenschappelijk, dus ook het verfwerk aan de buitenzijde;
- en in het algemeen al de zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het gebouw als geheel beschouwd en die dus bestemd of dienend zijn voor het gebouw.

Die zaken behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tot het aantal duizendsten die in de basisakte aan de kavels werden toegekend.

B. Niettegenstaande ze tot de gemeenschappelijke delen behoren van het appartementsgebouw, dienen de hierna vermelde zaken tot het **uitsluitend genot en gebruik** van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen volgens hun aandeel in de gemene delen. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze bijzondere gemene zaken.

Bijzondere genot- en gebruiksrecht:

1) Gebruik en genot van de autolift :

Alle eigenaars en/of bewoners en/of gebruikers van alle privaat eigendommen hebben het genot en mogen gebruik maken van de autolift.

2) Gebruik en genot van de lift en traphal kant Kasteelpleinstraat :

Het uitsluitend genot en gebruik van de lift en de traphal kant Kasteelpleinstraat komt uitsluitend toe aan de eigenaars en/of gebruikers van de parkings, bergingen en de appartementen kant Kasteelpleinstraat en de parkings en dit op last de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de traphal, lift en machinerie te dragen, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het ganse gebouw.

3) Gebruik en genot van de fietsenstallingen op niveau - 1
Alle eigenaars en/of bewoners en/of gebruikers van alle
privatieve eigendommen hebben het genot en mogen gebruik
maken van de fietsenstalling in de kelderverdieping niveau -
1, kant Kasteelpleinstraat, en kant Terninckstraat in
verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het ganse
gebouw .

4) Gebruik en genot van de fietsenstallingen op gelijkvloers
Het uitsluitend genot en gebruik van de fietsenstalling op
het gelijkvloers, kant Terninckstraat, komt uitsluitend toe
aan de eigenaars en/of bewoners van studio's en het
appartement kant Terninckstraat, op last de kosten van
onderhoud, herstelling en vernieuwing te dragen
in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het
ganse gebouw.

5) Genotsrecht tuinen en terrassen
Het uitsluitend genot en gebruik van de tuin en terras
achteraan op het gelijkvloers, de terrassen op de
verdiepingen komt uitsluitend toe aan de eigenaars en/of
bewoners van de privatieve kavels waaraan ze palen zoals dit
in de beschrijving van de privatieve delen hierboven en op
de prekadplannen is weergegeven, op last de kosten van
onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan te dragen, ter
uitsluiting van de overige eigenaars.

6) Genotsrecht gemeenschappelijke tuin
Het uitsluitend genot en gebruik van de gemeenschappelijke
tuin gelegen achter het gebouw kant Terninckstraat, komt
uitsluitend toe aan de eigenaars en/of bewoners van de
privatieve kavels kant Terninckstraat, zijnde het
appartement en de vijf studio's op last de kosten van
onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan te dragen, ter
uitsluiting van de overige eigenaars ieder voor één/zesde.
De eigenaar en/of gebruiker van de detailhandel heeft het
recht om buitenunits warmtepompen en koelinstallaties voor
zijn privaatief te plaatsen in deze tuin en aldus een recht
van toegang tot deze tuin teneinde deze warmtepompen en
koelinstallaties te onderhouden.

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw
kregen in het kader van de prekadastratie volgend
gereserveerd perceelsidentificatienummer: **11804 D 1987 H
P0000.**

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni
1994 betreffende de mede-eigendom, zoals gewijzigd en
aangevuld door de wetten van 2 juni 2010, 15 mei 2012 en 18
juni 2018, en laatst gewijzigd bij de wet van 4 februari
2020 tot invoeging van boek 3 "Goederen", wordt een
reglement van mede-eigendom opgesteld.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere
mede-eigenaar betreffende de privatieve en de
gemeenschappelijke gedeelten.

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

2° 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 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 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.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - ONTBINDING EN VEREFFENING

Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie "KASTEELPLEIN - TERNINCK"**" gevolgd door het adres van het appartementsgebouw te 2000 Antwerpen, Kasteelpleinstraat 9, 9A en Terninckstraat 3.

Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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 of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 3.97 en 3.98 van het Burgerlijk Wetboek.

Onverminderd artikel 3.92, § 6, van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

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

Ontbinding van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het appartementsgebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers

van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

Afdeling 1. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 1: Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2: Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen horizontaal samengevoegd worden, mits voorafgaandelijk beslissing van de algemene vergadering genomen met de ter zake vereiste meerderheid der stemmen.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, en middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3: 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, balustrades of borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het appartementsgebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen, balustrades of borstweringen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst (behoudens hetgeen hierna gezegd).

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht nadat hun privaatief deel voorlopig is opgeleverd.

Het is de bouwheer toegelaten om aankondigingen van verhuring of verkoop aan te brengen, tot het laatste privaatief zal zijn verkocht of verhuurd

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privaatieve kavel.

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

De gordijnen dienen in een lichte kleur te zijn en de hele breedte en hoogte van vensters bestrijken.

Er dient eenvormigheid te zijn voor zonneblinden en zonneschermen die aan de gevel of buitenkant aangebracht worden.

Buitenreclame is niet toegelaten. Wel is een naambord toegestaan dat de uitoefening van een vrij beroep aanduidt.

Het is niet toegelaten om in de tuinen achteraan hoogstammige bomen te planten. Klimplanten tegen gevels of tuinafsluitingen zijn evenmin toegelaten.

Voor de ruimte voor detailhandel is evenwel toegelaten : uitgangborden en reclame mogen aangebracht worden op de voorgevel en achter de uitstalramen conform de afmetingen, vorm en stijl die voorafgaandelijk moet goedgekeurd worden door de syndicus die zich zal houden aan de regels die daaromtrent zijn vastgelegd in het reglement van interne orde.

Artikel 4: Werken aan privaatieve kavels.

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

De syndicus wint het advies in van de architect van het 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 privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-

eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5: Voorschriften over het gebruik.

De appartementen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De ruimte voor detailhandel op het gelijkvloers is bestemd voor handel of beroepsactiviteiten.

Enkel een standingvolle handel is in het gebouw toegelaten.

Zijn verboden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden of die lawaai- en geurhinder kunnen veroorzaken.

In ieder geval zijn openingsuren tussen 22.00 u en 06.00 u niet toegestaan.

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

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of lokaal. Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van interne orde na te leven indien deze dienaangaande bepalingen vermeldt.

De autostaanplaatsen zijn bestemd voor het parkeren van personenwagens. De eigenaars en/of gebruikers moeten alle ongemakken voor de bewoners van de appartementen vermijden en zij moeten zich onthouden van alle luidruchtigheid en van nutteloos verspreiden van uitlaatgassen.

De fietsberging is bestemd voor het parkeren van fietsen. Brom- of motorfietsen zijn hier niet toegelaten.

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

Nergens mogen er hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld worden.

Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat de groendaken die

voorzien zijn op de plannen, uitvoeringsplannen en prekadplannen effectief moeten uitgevoerd/gebruikt/gehouden worden als groendak en dat deze niet betreedbaar zullen, noch mogen zijn. Indien er onderhoudswerken dienen te gebeuren, dan zijn deze groendaken uiteraard wel toegankelijk/betreedbaar. Indien dit nodig zou zijn, dienen de respectievelijke mede-eigenaars toegang te verlenen tot de groendaken in het kader van eventueel onderhoud en/of herstelling van de groendaken en of de technische installaties die hierop aanwezig zijn.

Artikel 6: Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 7: Verhuring.

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 van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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 burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8: Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het 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.

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

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

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

Artikel 9: Algemene interpretatieregel.

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

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen.

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

Artikel 10: Toepassing van deze regel.

A.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 delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen

tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

B. Nutsvoorzieningen.

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

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

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

Artikel 11: Antennes en ontvangers - laadpalen- warmtepompen

A. Antennes en ontvangers mogen niet op het dak, de terrassen, in de gevels van het appartementsgebouw worden bevestigd, dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering genomen met de ter zake vereiste meerderheid der stemmen en behoudens hetgeen hierna gemeld.

B. Toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, en warmtepompen zijn toegelaten doch enkel op het dak Kasteelpleinstraat(nivo +6), het groendak links Kasteelpleinstraat (nivo +5) en groendak Terninckstraat (nivo +5).

C. Het is de eigenaars van de autostaanplaatsen toegelaten een laadpaal voor het opladen van een elektrisch voertuig te installeren op hun autostaanplaats en dit overeenkomstig de wettelijke en decretale bepalingen terzake.

Het is niet toegelaten laadpunten te verbinden met de privatieve meter van een appartement.

De bouwheer voorziet de mogelijkheid tot aansluiting op de gemeenschappelijke meter van de parkeergarage, met mogelijkheid tot het erop aansluiten van privatieve laadpunten, met automatische verrekening van het private gebruik via software van de provider.

Het is aan de algemene vergadering om te bepalen met welke provider van laadpaaldiensten er zal gewerkt worden en hoe het verbruik zal doorgerekend worden (bijvoorbeeld 'split billing').

D. De bouwheer zal units voor warmtepompen of airco voorzien voor alle appartementen en studio's op de wijze en plaats zoals ook in het lastenboek zal worden opgenomen.

Indien een eigenaar of gebruiker van een privaat een bijkomende unit voor warmtepomp of airco zal wensen te plaatsen zal deze de toestemming dienen te vragen aan de vereniging van mede-eigenaars, ten vroegste vanaf de voorlopige oplevering van zijn privaat.

De eigenaar van de detailhandel mag deze unit voor warmtepomp en airco plaatsen in de gemeenschappelijke tuin gelegen achter de appartementen Terninckstraat.

E. Zonnepanelen waarvan het privaat en uitsluitend genot zal toekomen aan de verschillende mede-eigenaars zullen door de bouwheer of door zijn aangestelden op de gemeenschappelijke daken worden geplaatst, waarbij tevens door de bouwheer zal worden bepaald welke zonnepanelen bij welke privaat kavel horen.

De plaatsing van een privaat zonnepaneelinstallatie zal onderworpen zijn aan volgende modaliteiten:

1. De bouwheer zorgt voor de plaatsing van de zonnepanelen op de gemeenschappelijke daken en hij bepaalt de locatie van deze panelen en tot welke privaat kavel deze behoren.

2. De bepaling van wie eigenaar is van welk zonnepaneel, zal worden opgetekend in een register, dat wordt bijgehouden door de syndicus.

3. De omvormer, dewelke de gelijkstroom in wisselstroom omzet, kan worden geplaatst ofwel in het appartement zelf, ofwel in de technische ruimte, ofwel op het dak in de onmiddellijke nabijheid van de zonnepanelen.

4. De installatie die wordt aangebracht, wordt geplaatst op uitsluitende kost en verantwoordelijkheid van de eigenaar die hiertoe beslist, ter volledige ontlasting en vrijwaring van de vereniging van mede-eigenaars.

Voor zover wegens de plaatsing groenstroomcertificaten, of enige andere financiële tegemoetkoming zou kunnen worden bekomen, zal deze tegemoetkoming uitsluitend ten goede komen aan de mede-eigenaar die een zonnepaneelinstallatie heeft laten aanbrengen.

5. De zonnepaneelinstallaties die worden aangebracht, dienen zo zorgvuldig mogelijk te worden geplaatst zodat eventuele schade aan het dak voor zoveel als mogelijk wordt vermeden. Het is uitdrukkelijk verboden bij de plaatsing de waterdichting van het dak te doorboren.

De bouwheer zal er zorg voor dragen dat de zonnepanelen bevestigd zijn volgens de regels der kunst en de geldende technische normen en voorschriften.

Voor de bekabeling wordt gebruik gemaakt van de technische schachten.

Zo de plaatsing (of de verwijdering) tot schade zou leiden, is de mede-eigenaar voor wie de betrokken panelen werden aangebracht, gehouden de aangebrachte schade zo snel mogelijk te herstellen, onder voorbehoud van eventueel verhaal op de installateur.

6. De eigenaar dient de installatie zelf op te volgen met behulp van online-monitoring.

7. De algemene vergadering zal de mogelijkheid hebben om desgevallend het reglement van interne orde aan te vullen met bepalingen met betrekking tot de plaatsing, werking, onderhoud, herstelling en eventuele vervanging van de zonnepaneelinstallaties.

Artikel 12: 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 13: 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 14: 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.

Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 15: Quotiteiten.

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

Artikel 16: Verdeelsleutels.

Algemene verdeelsleutel.

In toepassing van voorgaande regel, worden de gemeenschappelijke lasten en kosten in beginsel verrekend tussen alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Privatieven	Quotiteiten
<u>In de kelderverdieping niveau -1</u>	
Parking 1	25
Parking 2	25
Parking 3	25
Parking 4	25
Parking 5	25
Parking 6	25
Parking 7	25
Parking 8	25
Parking 9	25
Parking 10	25
Berging 1	5
Berging 2	5
Berging 3	5
Berging 4	5
Berging 5	5
Berging 6	5
Berging 7	5
<u>In de kelderverdieping niveau -2</u>	
Parking 11	25
Parking 12	25
Parking 13	25
Mindervalideparking 14	25
Mindervalideparking 15	25
Parking 16	25
Parking 17	25
Parking 18	25
Parking 19	25
Berging 8	5
Berging 9	5
Berging 10	5
Berging 11	5
Berging 12	5
Berging 13	5
Berging 14	5
Berging 15	5
Berging 16	5

Berging 17	5
<u>Gelijkvloers niveau 0</u>	
Ruimte voor detailhandel	1660
Studio kant Terninckstraat T001	220
<u>Eerste verdieping niveau +1</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K101	410
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K102	370
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K103	520
Studio kant Terninckstraat T101	195
Studio kant Terninckstraat T102	100
<u>Tweede verdieping niveau +2</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K201	430
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K202	385
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K203	545
Studio kant Terninckstraat T201	200
Studio kant Terninckstraat T202	160
<u>Derde verdieping niveau + 3</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K301	450
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K302	405
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K303	570
Appartement kant Terninckstraat T301	420
<u>Vierde verdieping niveau +4</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K401	470
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K402	425
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K403	595
<u>Vijfde verdieping niveau +5</u>	
Appartement kant	
Kasteelpleinstraat K501	910
Totaal :	10000

Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van het nut en de ligging van de privatieven in het appartementsgebouw. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te

wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien de verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het appartementsgebouw 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.

B. Bijzondere verdeelsleutels.

De onderhoudswerken van alle groendaken zullen dienen te gebeuren op kosten van alle privatieveen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

Voor de verdeling van de overige kosten betreffende de privatieve gebruiksrechten wordt verwezen naar de bijzondere genots- en verbruiksrechten hogergemeld.

Artikel 17: Werk- en reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of 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 appartementsgebouw 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.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Artikel 18: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Artikel 19: Overdracht van een kavel.

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom 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 mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde 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 in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het

aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek, vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Artikel 20: 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.

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 appartementsgebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 21: 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 appartementsgebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door bliksem-inslag, 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 appartementsgebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

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

Artikel 22: Aansprakelijkheidsverzekering.

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de bouwheer in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de bouwheer in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 23: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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 appartementsgebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de ter zake vereiste meerderheid der stemmen.

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

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het appartementsgebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste

gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4. Rechtsvorderingen.

Artikel 24: Rechtsvorderingen.

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h) van het Burgerlijk Wetboek, en tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

§ 2. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak

aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 9. Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke

kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die de eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

III. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

De statuten van het appartementsgebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde, hetwelk onderhands opgemaakt kan worden. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

2° 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;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Het reglement van interne orde zal door de bouwheer worden opgesteld in aansluiting op het verlijden van onderhavige akte en worden neergelegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van interne orde bijwerken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. 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. Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

DIVERSE BEPALINGEN.

1. Keuze van woonplaats.

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in huidig appartementsgebouw.

2. Toepasselijke wetgeving.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk wordt geregeld in onderhavig akte, wordt verwezen naar de toepasselijke wetgeving en gebruiken ter zake.

3. Volmacht tot verkoop/wijzigende basisakten

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende privaatieven, hoger beschreven, stellen de comparanten, hierna genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, te weten: de huidige en toekomstige medewerkers van het notariskantoor Timmermans & Van Hissenhoven of zijn opvolger alsook de heer Destoop Hans Joris, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderd vijfenzeftig, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55, ieder afzonderlijk kunnende handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privaatieven met de bijhorende grondaandelen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbin-

dende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen. Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

OP TE TREDEN in een eventuele wijzigende basisakte die zou dienen getekend te worden, doch enkel betreffende rechtzetting van materiële vergissingen aangaande beschrijving van privatieve of gemeenschappelijke delen of in toepassing van artikel 3.85 § 2 Burgerlijk Wetboek.

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

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

OVERGANGSBEPALINGEN.

1. De eerste jaarvergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden in de maand september 2028.

2. Syndicus.

Wordt benoemd tot syndicus tot aan de eerste algemene vergadering: de besloten vennootschap **ALTAVERMEIREN.**

SLOTVERKLARINGEN.

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

2. Keuze van woonplaats.

Tot uitvoering dezer doen de comparanten keuze van woonst in hun respectievelijk voormelde zetel.

3. Notariële zorgplicht.

De comparanten erkennen dat ondergetekende Notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te

wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

De comparanten erkennen minstens vijf werkdagen voorafgaandelijk aan deze een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door ondergetekende Notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

4. Bekwaamheid.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren dat zij tot op heden niet in faling werden verklaard of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

5. Burgerlijke stand.

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende Notaris de verschijners te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt ondergetekende instrumenterende notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en geboortedatum en de woonplaats van de partijen - natuurlijke personen overeenkomstig de gegevens opgenomen in het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en bij betwisting, de registers van de Burgerlijke Stand en voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W. - nummer of rijksidentificatienummer.

De verschijners geven uitdrukkelijk toestemming de gegevens van het rijksregister te vermelden in huidige akte en de uitgiften ervan.

6. Gebruik van de persoonlijke gegevens.

Alle partijen verklaren dat de notaris hen heeft ingelicht betreffende de wetgeving ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens.

Zij verklaren zich volledig akkoord met de inhoud van deze akte en verklaren op ondubbelzinnige wijze dat hun persoonsgegevens met hun uitdrukkelijke toestemming door ondergetekende notaris werden verwerkt in huidige akte.

Zij geven tevens door ondertekening van deze akte de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten wordt herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

VERWIJZING NAAR VROEGER VERLEDEN AKTEN.

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat, naar een vroeger verleden akte, verklaren de comparanten dat zij bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN.

Ondergetekende notaris verklaart dat het recht op geschriften geheven op onderhavige akte honderd euro bedraagt (100,00 euro).

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen en Belasting over de Toegevoegde Waarde die uit deze akte voortvloeien zijn ten laste van de bouwheer.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, op het kantoor.
En na integrale voorlezing van deze akte en toelichting, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, samen met mij, notaris, getekend. Volgen de handtekeningen
Voor eensluidende uitgifte
De Notaris



**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
"KASTEELPLEIN – TERNINCK"
TE 2000 ANTWERPEN
Kasteelpleinstraat 9, 9A en Terninckstraat 3
BASISAKTE MET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

HISTORIEK

Onderhavig reglement van interne orde:

- vormt één geheel met de statuutakte van het appartementsgebouw verleden voor notaris Peter Timmermans te Antwerpen op 13 november 2025;
- werd opgemaakt door de bouwheer naar aanleiding van de opmaak van voormelde statuutakte.

REGLEMENT

AFDELING 1 - VASTSTELLING, KENNISGEVING, TEGENWERPELIJKHEID

Artikel 1. Vaststelling reglement van interne orde

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde dat opgesteld kan worden bij onderhandse akte. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

2° 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;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Artikel 2. Kennisgeving, aanpassing en tegenwerpelijheid

Het reglement van interne orde wordt, binnen een 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.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. 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.

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

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

AFDELING 2 - DE ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Titel 1 - De algemene vergadering

Artikel 3. Omschrijving

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

Artikel 4. Bevoegdheid

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

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 5. Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 6. Mededinging

Het bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek zal door de eerste algemene vergadering worden bepaald.

Artikel 7. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand november.

Artikel 8. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 7 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendaert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 7 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 3.87, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 9. Samenstelling algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier

werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 10. Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 11. Bureau van de vergadering

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 12. Stemrecht op de algemene vergadering - Vertegenwoordiging

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 13. Meerderheidsvereisten

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

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

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;
- d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, 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;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 14. Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling - Tegenwerpelijkheid

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

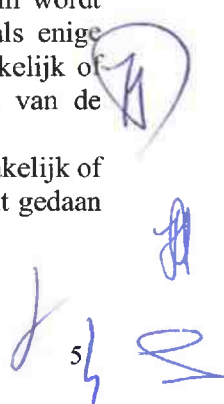
De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in artikel 3.87, paragrafen 10 en 11 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 van het Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 van het Burgerlijk Wetboek, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan



binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Titel 2 - De syndicus

Artikel 15. Algemene opdracht

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

Artikel 16. Benoeming – Beëindiging – Bekendmaking

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

Bij verhinderd of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 17. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris, indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet

stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

Artikel 18. Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 20. Onverenigbaarheid

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Titel 3 - De raad van mede-eigendom

Artikel 21. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Titel 4 - De commissaris van de rekeningen – het college inzake commissarissen van de rekeningen

Artikel 22. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen – college inzake commissarissen van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen of het college zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

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

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat

er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 3 - PRIVACYBELEID

Artikel 23. Verwerking van persoonsgegevens.

A. Algemene bepalingen

Dit privacy beleid legt uit hoe de vereniging van mede-eigenaars omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de persoonsgegevens), één en ander overeenkomstig de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG'), de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

De persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van de vereniging van mede-eigenaars, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87, § 2 en 3, 3.89, § 5, 6°, 9° en 14° en 3.93, §2 van het Burgerlijk Wetboek) alsook op de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin het reglement van interne orde als bijlage is gevoegd).

B. Wijze van verwerking

De persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, die hieromtrent handelt zoals bepaald in de verwerkingsovereenkomst die met hem wordt afgesloten. De persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de vereniging van mede-eigenaars, de mede-eigenaars en/of huurders.

De persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

De vereniging van mede-eigenaars verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de persoonsgegevens te bekomen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

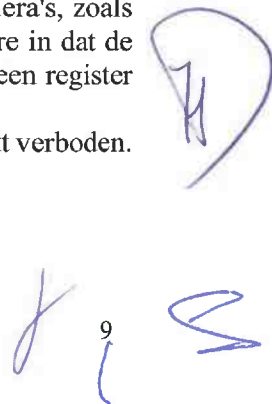
Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een andere vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 24. Camera's.

De algemene vergadering kan beslissen tot het plaatsen van één of meer bewakingscamera's in de gemene delen. De vereniging van mede-eigenaars wordt dan beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke van de beelden. Er dient dan strikt te worden gehandeld overeenkomstig de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's, zoals onder meer gewijzigd door de wetten van 21 maart en 30 juli 2018. Dit houdt onder andere in dat de beslissing tot plaatsing dient te worden meegedeeld aan de politiediensten, bijhouden van een register met de beeldverwerkingsactiviteiten, aanbrengen van pictogrammen, enz.

Het aanbrengen van vaste camera's in de privatieve kavels gericht op de gemene delen is strikt verboden.

AFDELING 4 - BEPALINGEN VAN INTERNE ORDE



Artikel 25. Interne orde.

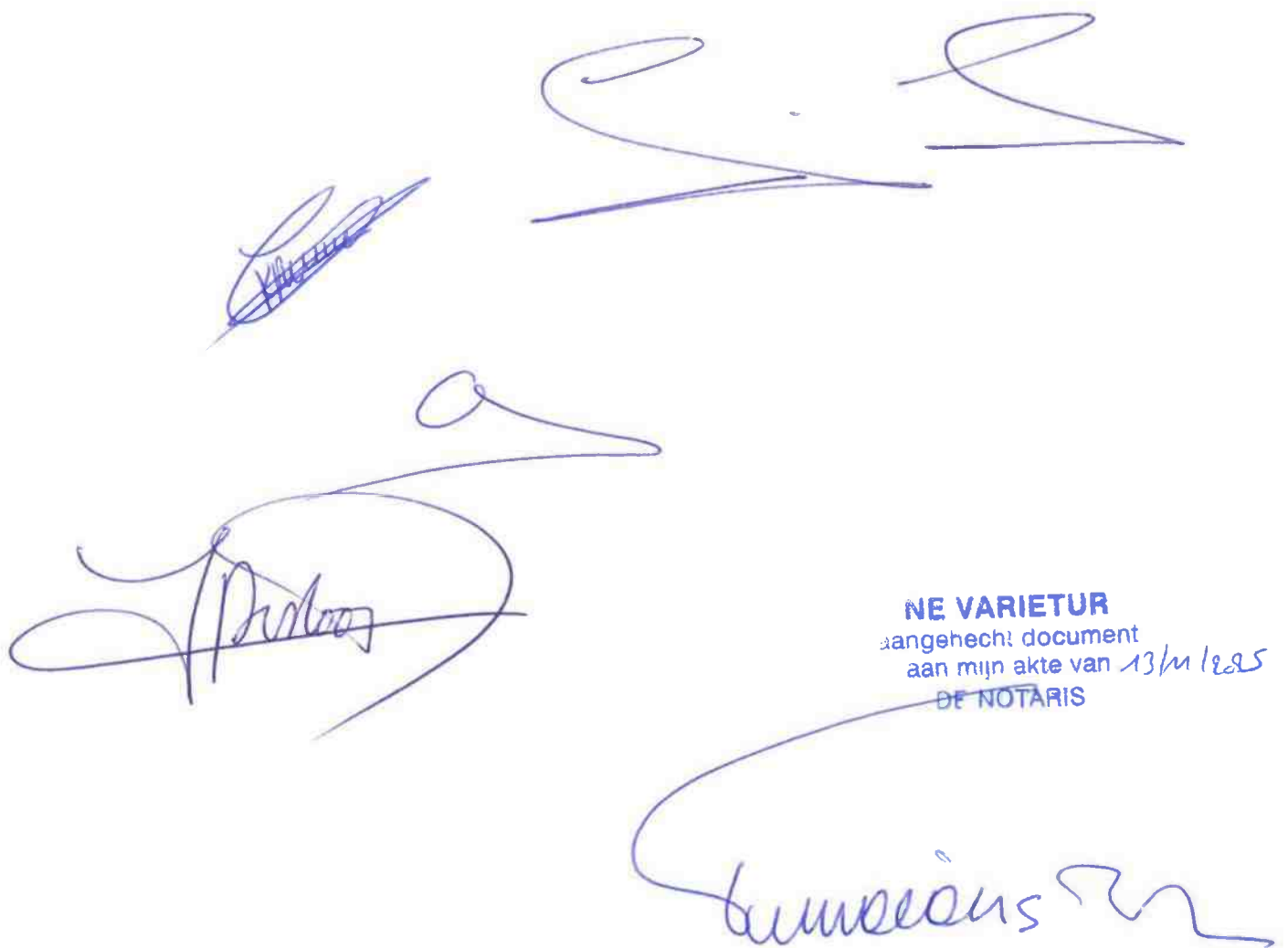
- Het is verboden in de gemeenschappelijke delen, zoals de inkomhallen, traphallen, gemeenschappelijke gangen, overlopen en overige gemeenschappelijke ruimten voorwerpen te plaatsen en geen huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of 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 nooit een verworven recht worden en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

- Het verkeer op de inrit en manoeuvreerruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op de inrit en manoeuvreerruimte te parkeren, tenzij kortstondig stationeren voor laden en lossen. Het wassen van voertuigen op de inrit en manoeuvreerruimte is verboden.

- Huisdieren worden in het appartementsgebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

- De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren.



NE VARIETUR
aangehecht document
aan mijn akte van 13/11/2015
DE NOTARIS

Handwritten signature: *Guillaume*

GEMOTIVEERD VERSLAG

Gesloten bebouwing met een handelspand, 5 studio's, 14 appartementen, 17 kelderbergingen en 19 parkeerplaatsen te 2000 Antwerpen, Kasteelpleinstraat 9, Kasteelpleinstraat 9A en Terninckstraat 3

Ondergetekende, Bruno Van Dessel, landmeter-expert, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van Landmeters-Experten onder het nummer LAN 041082, kantoor houdende te 2550 Kontich, Veldkant 29.

OPDRACHTGEVER

AltaVermeiren BV
Kronenburgstraat 51 b001
2000 Antwerpen
Nog niet gekend

OPDRACHT

Het opstellen van het met redenen omkleed verslag zoals bepaald bij Art. 3.85 § 1 van het Burgerlijk Wetboek¹ tot bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij er voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, dit in functie van de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privaatieve delen, teneinde het gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Het betreft twee percelen met een handelspand, 5 studio's, 14 appartementen, 17 kelderbergingen en 19 parkeerplaatsen, hierna 'het complex' genoemd, gelegen te 2000 Antwerpen, Kasteelpleinstraat 9 & 9A en Terninckstraat 3.

Gekadastreerd: Antwerpen, Afdeling 4, Sectie D, nummer 1987f & 1987g, voor een oppervlakte volgens kadasterplan van 648m².

¹ Art. 3.85. § 1 .<Inwerkingtreding : 01-09-2021>

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, 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 privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het project omvat de volgende entiteiten:

- Kelderverdieping -2
 - 10 bergingen
 - 9 parkeerplaatsen
- Kelderverdieping -1
 - 7 bergingen
 - 10 parkeerplaatsen
- Gelijkvloerse verdieping
 - 1 handelsruimte
 - 1 studio met tuin en terras
- Verdieping 1
 - 3 appartementen met terras
 - 2 studio's met terras
- Verdieping 2
 - 3 appartementen met terras
 - 2 studio's met terras
- Verdieping 3
 - 4 appartementen met terras
- Verdieping 4
 - 3 appartementen met terras
- Verdieping 5
 - 1 appartement met terras

2

WAARSCHUWING

De opdracht houdt geen nazicht in van de stedenbouwkundige toestand van het goed ten aanzien van zijn bestemming en gebouwde werkelijkheid.

Het plan werd opgemaakt aan de hand van de plannen verkregen door de opdrachtgever met naam: BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_01_Nivo 0; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_02_Nivo 1; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_03_Nivo 2; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_04_Nivo 3; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_05_Nivo 4; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_06_Nivo 5; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_08_Nivo -1; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_09_Nivo -2; BA_2020-03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_10_Dak.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Zijn per definitie gemeenschappelijke delen, deze die niet tot het exclusieve gebruik door een mede-eigenaar bestemd zijn. Zij omvatten onder meer:

- De grond met inbegrip van de bebouwde grond, de koeren, de tuin;
- De toegangen tot en de binnengangen in het gebouw met hun verlichting;



- De funderingen, de ruwbouw (de gevelmuren en de gevelbekleding, de scheidingsmuren en de draagmuren, de vloeren zonder vloerbedekking, al dan niet toegankelijke terrassen, de steunmuren, pijlers, kolommen en balken), de daken;
- De buitenversieringen van de gevels, inclusief de terrassen (wat hun ruwbouwgedeelte betreft), uitgezonderd de bekleding, de balusters en balustrades, de vensterbanken en balkons, met uitzondering van de vensters zelf, de zonneblinden, luiken, stores en jaloezieën die privatieve delen zijn;
- De vestibules en inkomgangen, de trappenhuizen, de trappen en de overlopen;
- De ruimten voor de meters en rioolvertakkingen en, meer algemeen, alle apparaten en voorzieningen ten behoeve van het gebouw;
- Alle leidingen, distributieleidingen voor water, gas, elektriciteit, ventilatie en verwarming, stortbuizen, afvoerbuizen voor regen- en afvalwater, behalve de delen van deze leidingen en buizen die bestemd zijn tot het exclusieve gebruik door elke mede-eigenaar en die zich in de privatieve delen bevinden, vanaf de lasnaad of de koppeling tot aan de privéaansluiting, waarbij de stopkranen gemeenschappelijke delen blijven;
- De technische kokers, de verluchtungs- en ventilatieschachten, en alle omkastingen ervan;
- De voornaamste en secundaire rookafvoerbuizen, met hun metselwerk;
- De stookruimte en de verwarmingstoestellen met hun individuele meters als er dergelijke bestaan, met inbegrip van deze die gelegen zijn in de privatieve delen of in de gemeenschappelijke delen wanneer de verwarming gemeenschappelijk is;
- De ventilatiebuizen en -installaties met uitsluiting van de roosters die zich binnen de kavels bevinden;

3

Deze opsomming is louter informatief en niet limitatief.

Zijn per definitie privatieve delen:

- De oppervlakkige vloer- muur- en plafondbekledingen met eventueel de kinderbalken, maar zonder de moerbalken die gemeenschappelijke delen zijn;
- De binnenmuren met uitzondering van de muren die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk deel van elkaar scheiden. Het dicht en maken van openingen in die muren is toegelaten, zolang de regels van de kunst, de veiligheidsvoorschriften voor de structuur van het gebouw en de geldende regelgeving inzake stedenbouw worden nageleefd. Indien deze werken worden verricht op draagmuren die deel uitmaken van de structuur van het gebouw, is bovendien de toestemming van de mede-eigenaars nodig;
- Het binnenschrijnwerk, met inbegrip van de inkomdeuren van de onderscheiden kavels;
- De vensters, de balkon- en terrasdeuren in glas, de bovenlichten, zonneblinden, luiken, stores en jaloezieën en, meer algemeen, alle openingen van privatieve ruimten;
- De oppervlakkige bekleding, met uitzondering van de waterdichte laag, van balkons, terrassen en loggia's;
- De sanitaire installaties;
- De elektrische installatie van elke kavel;
- De telefoon-, televisie- en netwerkaansluitingen, tot aan de aftakdoos;
- De binnenpost van de intercom of van elk ander toestel waarmee de toegangsdeur van het gebouw vanop afstand kan worden geopend;
- De individuele verwarmingsinstallaties en installaties voor de productie van warm water;
- Meer algemeen, al wat in de privatieve ruimten inbegrepen is.



Deze opsomming is louter informatief en niet limitatief.

Het eigendom wordt dus als volgt opgesplitst:

1. DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1.1. In de kelder

- 1.1.1. De trappen
- 1.1.2. De gemeenschappelijke gang
- 1.1.3. Ruimte met meters
- 1.1.4. Ventilatie
- 1.1.5. Technieken
- 1.1.6. Lift

1.2. Op het gelijkvloers

- 1.2.1. De trappen
- 1.2.2. De gemeenschappelijke tuin
- 1.2.3. Technische schachten
- 1.2.4. Algemene inkomhal van het gebouw
- 1.2.5. Fietsenberging
- 1.2.6. Lift
- 1.2.7. Autolift
- 1.2.8. Vuilnislokaal

1.3. Op de bovenliggende verdiepingen +1, +2, +3, +4 en +5

- 1.3.1. De traphallen en trappen naar de andere verdiepingen.
- 1.3.2. De ruimten voor ventilatie, de ruimten en schachten voor aanvoer- en afvoerleidingen
- 1.3.3. Groendaken

4

2. DE PRIVATIEVE DELEN

2.1. Kavel 1 bevattende

- 2.1.1. In privaat en exclusief eigendom, Detailhandel op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:
 - De handelsruimte
 - Het toilet

2.1.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Duizend zeshonderd zestig tienduizendsten (1660/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond.

2.2. Kavel 2 bevattende

- 2.2.1. In privaat en exclusief eigendom, Studio T001 op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:

- De Leefruimte
- De keuken
- Slaaphoek
- De badkamer

2.2.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Tweehonderdtwintig tienduizendsten (220/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.3. Kavel 3 bevattende

2.3.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K101 op de eerste verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers en dressing
- De badkamer
- Het toilet

2.3.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderdtien tienduizendsten (410/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.4. Kavel 4 bevattende

2.4.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K103 op de eerste verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 3 slaapkamers
- De 2 badkamers
- Het toilet

5

2.4.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfhonderdtwintig tienduizendsten (520/1.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.5. Kavel 5 bevattende

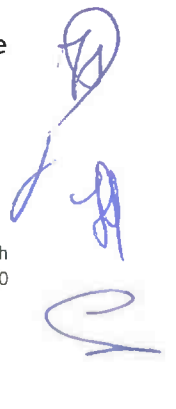
2.5.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K102 op de eerste verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers
- De badkamer
- Het toilet

2.5.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Driehonderdzeventig tienduizendsten (370/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.6. Kavel 6 bevattende



2.6.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Studio T101 op de eerste verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- Het toilet
- De berging
- De badkamer
- De slaaphoek

2.6.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Honderdvijfennegentig tienduizendsten (195/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.7. Kavel 7 bevattende

2.7.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Studio T102 op de eerste verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- Het toilet
- De badkamer
- De slaaphoek

6

2.7.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Honderd tienduizendsten (100/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.8. Kavel 8 bevattende

2.8.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K201 op de tweede verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers met dressing
- De badkamer
- Het toilet

2.8.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderddertig tienduizendsten (430/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.9. Kavel 9 bevattende

2.9.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K203 op de tweede verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging



- De 3 slaapkamers
- De 2 badkamers
- Het toilet

2.9.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfhonderdvijfenveertig tienduizendsten** (545/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.10. **Kavel 10** bevattende

2.10.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K202 op de tweede verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers
- De badkamer
- Het toilet

2.10.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Driehonderdvijfentachtig tienduizendsten** (385/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.11. **Kavel 11** bevattende

2.11.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Studio T201 op de tweede verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De slaaphoek
- De badkamer
- Het toilet

2.11.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Tweehonderd tienduizendsten** (200/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.12. **Kavel 12** bevattende

2.12.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Studio T202 op de tweede verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De slaaphoek
- De badkamer
- Het toilet

2.12.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid



- **Honderdzestig tienduizendsten (160/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.13. Kavel 13 bevattende

2.13.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K301 op de derde verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers met dressing
- De badkamer
- Het toilet

2.13.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderdvijftig tienduizendsten (450/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.14. Kavel 14 bevattende

2.14.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K303 op de derde verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 3 slaapkamers
- De 2 badkamers
- Het toilet

2.14.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfhonderdzeventig tienduizendsten (570/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.15. Kavel 15 bevattende

2.15.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K302 op de derde verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers
- De badkamer
- Het toilet

2.15.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderdvijf tienduizendsten (405/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.16. Kavel 16 bevattende

2.16.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. T301 op de derde verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers
- De badkamer
- Het toilet

2.16.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderdtwintig tienduizendsten** (420/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.17. Kavel 17 bevattende

2.17.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K401 op de vierde verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 2 slaapkamers met dressing
- De badkamer
- Het toilet

2.17.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderdzeventig tienduizendsten** (470/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.18. Kavel 18 bevattende

2.18.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K403 op de vierde verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 3 slaapkamers
- De 2 badkamers
- Het toilet

2.18.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfhonderdvijfennegentig tienduizendsten** (595/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.19. Kavel 19 bevattende

2.19.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K402 op de vierde verdieping, omfattende:

- De leefruimte
- De keuken

- De berging
- De 2 slaapkamers
- De badkamer
- Het toilet

2.19.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vierhonderdvijfentwintig tienduizendsten (425/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.20. **Kavel 20** bevattende

2.20.1. In privatieve en exclusieve eigendom, App. K501 op de vijfde verdieping, omvattende:

- De leefruimte
- De keuken
- De berging
- De 3 slaapkamers met dressing
- De 2 badkamers
- Het toilet

2.20.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Negenhonderdtien tienduizendsten (910/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

10

2.21. **Kavel 21** bevattende

2.21.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 1 op de eerste kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.21.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.22. **Kavel 22** bevattende

2.22.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 2 op de eerste kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.22.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.23. **Kavel 23** bevattende

2.23.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 3 op de eerste kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.23.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.24. **Kavel 24** bevattende
- 2.24.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 4 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.24.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.25. **Kavel 25** bevattende
- 2.25.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 5 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.25.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.26. **Kavel 26** bevattende
- 2.26.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 6 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.26.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.27. **Kavel 27** bevattende
- 2.27.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 7 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.27.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.28. **Kavel 28** bevattende
- 2.28.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 8 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.28.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

11

- 2.29. **Kavel 29** bevattende
- 2.29.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 9 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.29.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.30. **Kavel 30** bevattende
- 2.30.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 10 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.30.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.31. **Kavel 31** bevattende
- 2.31.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B1 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.31.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten (5/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.32. **Kavel 32** bevattende
- 2.32.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B2 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.32.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten (5/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.33. **Kavel 33** bevattende
- 2.33.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B3 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.33.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten (5/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.34. **Kavel 34** bevattende
- 2.34.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B4 op de eerste kelderverdieping, omvattende:

12

- De berging
- 2.34.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.35. **Kavel 35** bevattende
- 2.35.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B5 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.35.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.36. **Kavel 36** bevattende
- 2.36.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B6 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.36.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.37. **Kavel 37** bevattende
- 2.37.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B7 op de eerste kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.37.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.38. **Kavel 38** bevattende
- 2.38.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 11 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.38.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijfentwintig tienduizendsten** (25/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.39. **Kavel 39** bevattende
- 2.39.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 12 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De Parkeerplaats
- 2.39.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.40. Kavel 40 bevattende

2.40.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 13 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.40.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.41. Kavel 41 bevattende

2.41.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 14 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.41.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.42. Kavel 42 bevattende

2.42.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 15 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.42.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.43. Kavel 43 bevattende

2.43.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 16 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.43.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

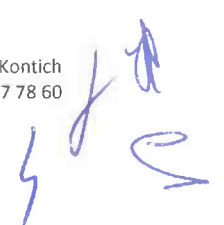
2.44. Kavel 44 bevattende

2.44.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 17 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.44.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten (25/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond



2.45. Kavel 45 bevattende

2.45.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 18 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.45.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten** (25/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.46. Kavel 46 bevattende

2.46.1. In privatieve en exclusieve eigendom, Parking 19 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De Parkeerplaats

2.46.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijfentwintig tienduizendsten** (25/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.47. Kavel 47 bevattende

2.47.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B8 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De berging

2.47.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

15

2.48. Kavel 48 bevattende

2.48.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B9 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De berging

2.48.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.49. Kavel 49 bevattende

2.49.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B10 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De berging

2.49.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.50. Kavel 50 bevattende

2.50.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B11 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De berging
- 2.50.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.51. **Kavel 51** bevattende
- 2.51.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B12 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.51.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.52. **Kavel 52** bevattende
- 2.52.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B13 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.52.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.53. **Kavel 53** bevattende
- 2.53.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B14 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.53.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.54. **Kavel 54** bevattende
- 2.54.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B15 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.54.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
- **Vijf tienduizendsten** (5/10.000) van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond
- 2.55. **Kavel 55** bevattende
- 2.55.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B16 op de tweede kelderverdieping, omvattende:
- De berging
- 2.55.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijf tienduizendsten (5/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

2.56. Kavel 56 bevattende

2.56.1. In privatieve en exclusieve eigendom, B17 op de tweede kelderverdieping, omvattende:

- De berging

2.56.2. In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid

- **Vijf tienduizendsten (5/10.000)** van de gemeenschappelijke delen van het complex waaronder de grond

FASTSTELLING VAN DE ONVERDEELDE AANDELEN

Het aandeel definieert de situatie van elke mede-eigenaar en bepaalt het gewicht van zijn belang in het goed en de belangrijkheid van zijn kavel op het ogenblik van de verdeling, voor zover er een verdeling mogelijk is.

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is, wordt vastgesteld rekening houdend 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.

17

Er wordt op dezelfde wijze rekening gehouden met de gemeenschappelijke delen waarvan een kavel het exclusieve en eeuwigdurende genot heeft.

De wettelijke criteria, zoals opgesomd in art 3.85, § 1², zijn:

De netto vloeroppervlakte

De netto vloeroppervlakte of intra muros oppervlakte (IMO) wordt gevormd door de som van de binnenoppervlakten waarvan de gebruikers rechtstreeks of onrechtstreeks genot hebben, met uitsluiting van alle bouwelementen en vaste wanden. De maten worden genomen boven de plint van de vloer. Binnenmuren worden dus niet meegeteld voor de berekening van de netto vloeroppervlakten.

De IMO wordt onderverdeeld in vier oppervlaktecategorieën

1. De primaire oppervlakten: geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw
2. De secundaire oppervlakten: geheel van delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet zijn gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw

² Art. 3.85. § 1. <Inwerkingtreding : 01-09-2021>

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

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, 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, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

3. De dienstoppervlakten: geheel van delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner
4. Andere oppervlakten: geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw.

De bestemming

Er wordt rekening gehouden met de bestemming van de privatieve delen, zoals woonruimten, terrassen, kelders.

De ligging

Er wordt rekening gehouden met de relatieve ligging, oriëntatie, aard en vorm van de verschillende privatieve delen in het gebouw.

De respectieve waarden van de privatieve delen houden geen rekening met de graad van afwerking, de verkoopwaarde, de staat van onderhoud of de huurwaarde van de verschillende kavels. Zij worden in relatieve waarden omgezet door op de criteria bestemming en ligging wegingscoëfficiënten toe te passen.

Vermenigvuldiging van netto vloeroppervlakte, bestemmingscoëfficiënt en liggingscoëfficiënt geeft de gewogen netto vloeroppervlakten. De onverdeelde aandelen worden berekend door de gewogen netto vloeroppervlakten van elke privatieve kavel om te zetten in tienduizendsten (/10.000) door toepassing van de regel-van-drie. Afronding tot op de eenheid.

18

Op vraag van de klant hebben we afgeweken van de afronding tot op de eenheid en is de verdeling afgerond op een 5-tal.

Oppervlaktetabel				
Kavel	Benoeming	Beschrijving	E.M.O. (m ²)	N.V.O. (m ²)
1	Detailhandel	Handelsruimte +00	365,20	338,96
2	Studio T001	Studio +00	60,80	49,00
3	App. K101	Appartement +01	102,82	87,10
4	App. K103	Appartement +01	129,23	110,48
5	App. K102	Appartement +01	92,52	78,40
6	Studio T101	Studio +01	51,74	41,20
7	Studio T102	Studio +01	40,27	21,30
8	App. K201	Appartement +02	102,70	87,00
9	App. K203	Appartement +02	129,20	110,30
10	App. K202	Appartement +02	92,50	78,20
11	Studio T201	Studio +02	51,70	41,00
12	Studio T202	Studio +02	40,30	32,00
13	App. K301	Appartement +03	102,80	87,00
14	App. K303	Appartement +03	129,20	110,20
15	App. K302	Appartement +03	92,50	78,20
16	App. T301	Appartement +03	93,30	80,80
17	App. K401	Appartement +04	102,70	87,00
18	App. K403	Appartement +04	129,20	109,30
19	App. K402	Appartement +04	92,50	78,00

coëfficiënt bestemming	coëfficiënt ligging	Gewogen N.V.O (m ²)	Aandeel (..../10000)	
1,10	0,90	335,57	1656,25	1660
1,00	0,90	44,10	217,66	220
1,00	0,95	82,75	408,40	410
1,00	0,95	104,96	518,02	520
1,00	0,95	74,48	367,61	370
1,00	0,95	39,14	193,18	195
1,00	0,95	20,24	99,87	100
1,00	1,00	87,00	429,40	430
1,00	1,00	110,30	544,40	545
1,00	1,00	78,20	385,97	385
1,00	1,00	41,00	202,36	200
1,00	1,00	32,00	157,94	160
1,00	1,05	91,35	450,87	450
1,00	1,05	115,71	571,10	570
1,00	1,05	82,11	405,27	405
1,00	1,05	84,84	418,74	420
1,00	1,10	95,70	472,34	470
1,00	1,10	120,23	593,41	595
1,00	1,10	85,80	423,48	425

20	App. K501	Appartement +05	188,50	160,40	1,00	1,15	184,46	910,43	910
21	Parking 1	Parking -1	13,50	13,40	0,40	0,95	5,09	25,13	25
22	Parking 2	Parking -1	12,50	12,40	0,40	0,95	4,71	23,26	25
23	Parking 3	Parking -1	12,50	12,50	0,40	0,95	4,75	23,44	25
24	Parking 4	Parking -1	14,70	14,60	0,40	0,95	5,55	27,38	25
25	Parking 5	Parking -1	13,10	13,00	0,40	0,95	4,94	24,38	25
26	Parking 6	Parking -1	13,10	13,10	0,40	0,95	4,98	24,57	25
27	Parking 7	Parking -1	14,30	14,30	0,40	0,95	5,43	26,82	25
28	Parking 8	Parking -1	12,50	12,40	0,40	0,95	4,71	23,26	25
29	Parking 9	Parking -1	12,50	12,40	0,40	0,95	4,71	23,26	25
30	Parking 10	Parking -1	12,50	12,40	0,40	0,95	4,71	23,26	25
31	B1	Berging -1	3,30	2,60	0,20	0,95	0,49	2,44	5
32	B2	Berging -1	5,90	4,60	0,20	0,95	0,87	4,31	5
33	B3	Berging -1	6,40	4,60	0,20	0,95	0,87	4,31	5
34	B4	Berging -1	3,50	2,70	0,20	0,95	0,51	2,53	5
35	B5	Berging -1	4,10	3,40	0,20	0,95	0,65	3,19	5
36	B6	Berging -1	3,70	3,00	0,20	0,95	0,57	2,81	5
37	B7	Berging -1	5,80	4,70	0,20	0,95	0,89	4,41	5
38	Parking 11	Parking -2	14,00	14,00	0,40	1,00	5,60	27,64	25
39	Parking 12	Parking -2	12,50	12,50	0,40	1,00	5,00	24,68	25
40	Parking 13	Parking -2	14,00	14,00	0,40	1,00	5,60	27,64	25
41	Parking 14	Parking -2	20,00	20,00	0,40	1,00	8,00	39,49	25
42	Parking 15	Parking -2	17,50	17,50	0,40	1,00	7,00	34,55	25
43	Parking 16	Parking -2	14,00	14,00	0,40	1,00	5,60	27,64	25
44	Parking 17	Parking -2	14,70	14,70	0,40	1,00	5,88	29,02	25
45	Parking 18	Parking -2	13,10	13,10	0,40	1,00	5,24	25,86	25
46	Parking 19	Parking -2	15,10	15,10	0,40	1,00	6,04	29,81	25
47	B8	Berging -2	4,60	4,00	0,20	1,00	0,80	3,95	5
48	B9	Berging -2	4,00	3,50	0,20	1,00	0,70	3,45	5
49	B10	Berging -2	4,50	3,50	0,20	1,00	0,70	3,45	5
50	B11	Berging -2	4,10	3,60	0,20	1,00	0,72	3,55	5
51	B12	Berging -2	4,20	3,70	0,20	1,00	0,74	3,65	5
52	B13	Berging -2	4,60	3,90	0,20	1,00	0,78	3,85	5
53	B14	Berging -2	5,60	4,60	0,20	1,00	0,92	4,54	5
54	B15	Berging -2	4,60	4,00	0,20	1,00	0,80	3,95	5
55	B16	Berging -2	4,60	3,90	0,20	1,00	0,78	3,85	5
56	B17	Berging -2	4,70	4,00	0,20	1,00	0,80	3,95	5
							2026,08	10000,00	10000

19

Het onderhavige met redenen omkleed verslag werd afgesloten op datum van 2 oktober 2025.

Bruno Van Dessel

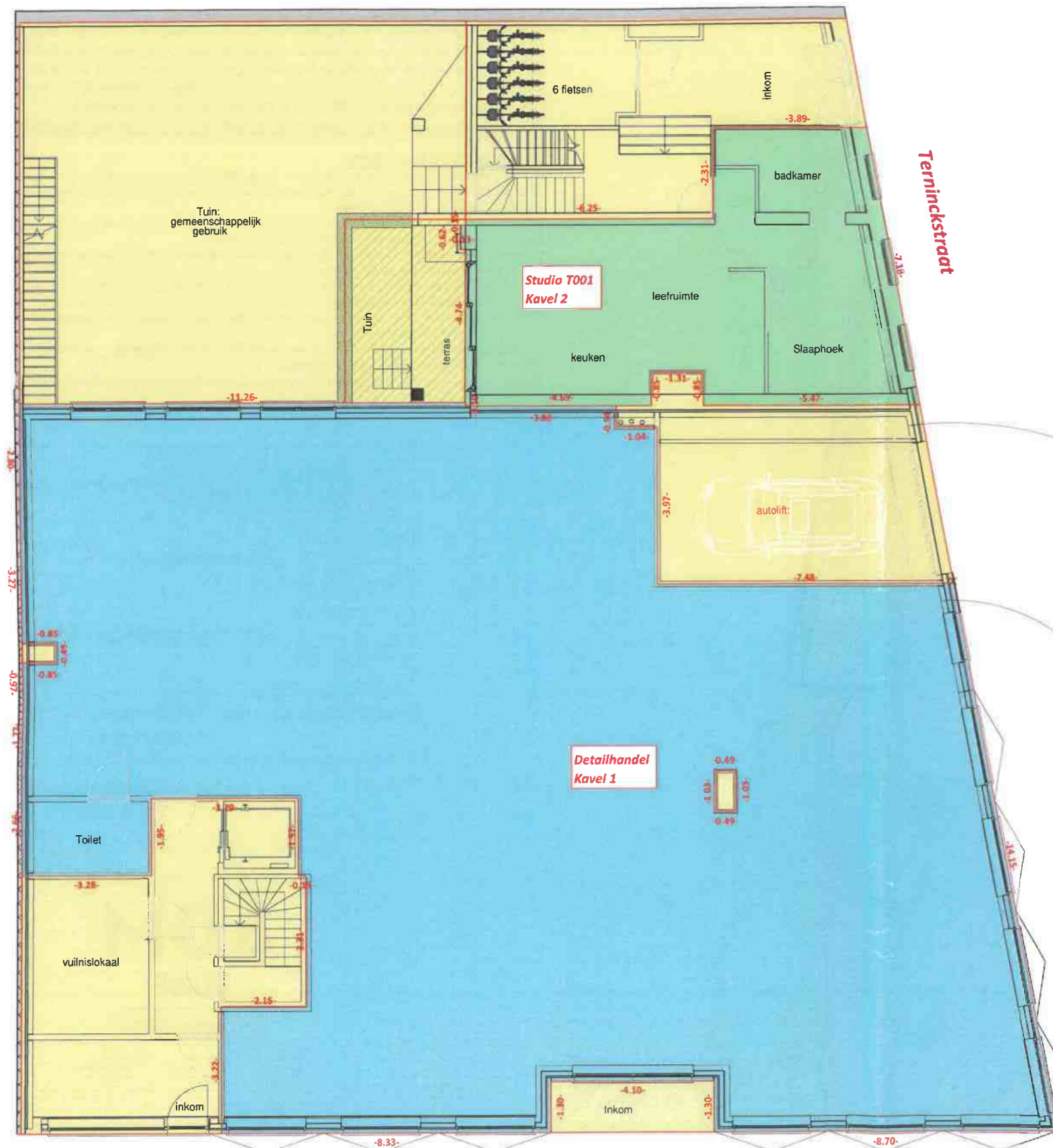
Landmeter-expert

LAN 041082

www.ADMGroup.be
info@ADMGroup.be

NE VARIETUR
aangehecht document
aan mijn akte van 13/10/2025
DE NOTARIS

Veldkant 29, 2550 Kontich
tel: +32 3 827 78 60



Kasteelpleinstraat

Terninckstraat

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de private delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

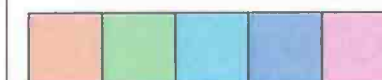
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Privatieve kavel



Gemeenschappelijk



Gemeenschappelijk met privaatief genot

Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Gelijkvloers

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadasterplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

ADM GROUP
PRECISION MATTERS

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

E-mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

[Signature]
Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr. PR25 09 001

Papier: A3

Getekend door: JVA

Datum: 10 Oktober 2025

Coordsyst.: Lambert 72

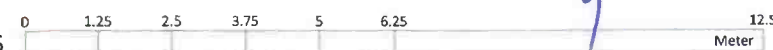
Gemeten door: NVT

Schaal: 1/125

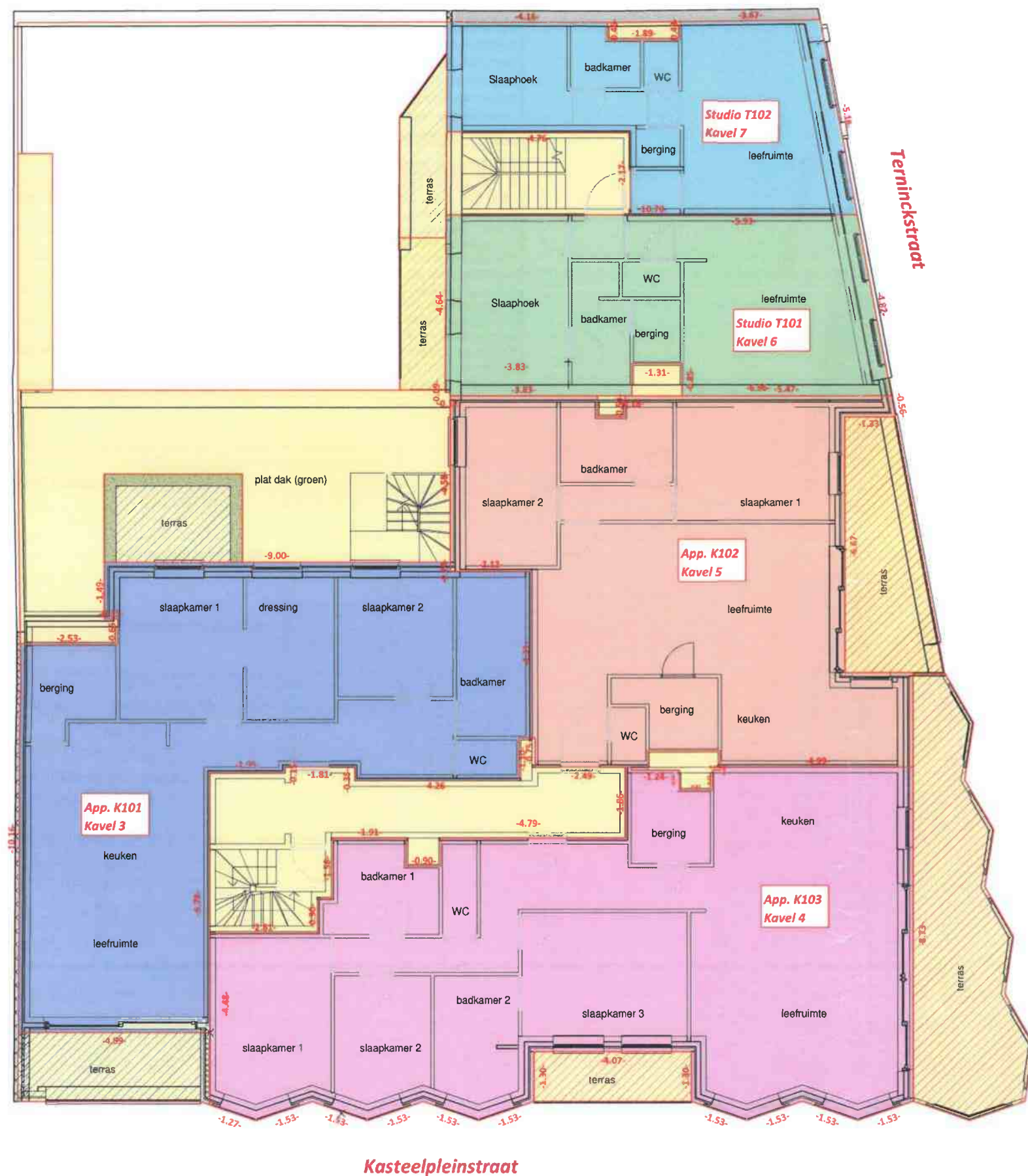
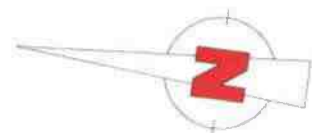
Hoogtesyst.: TAW (h8G18)

Planblad: 1/10

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er verscaling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.



Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privative delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

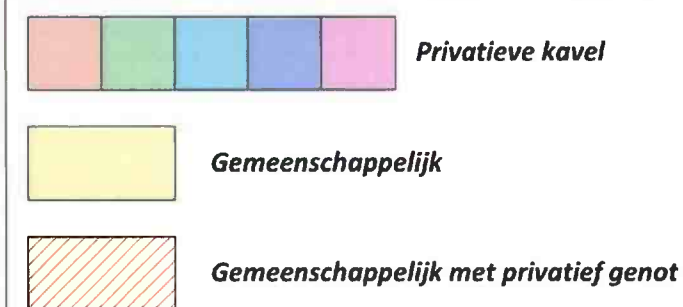
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping 1

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadastrplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapelbergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertise

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr. PR25 09 001

Papier: A3

Getekend door: JVA

Datum: 10 Oktober 2025

Coordsyst.: Lambert 72

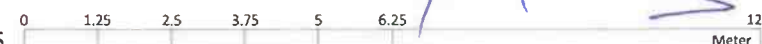
Gemeten door: NVT

Schaal: 1/125

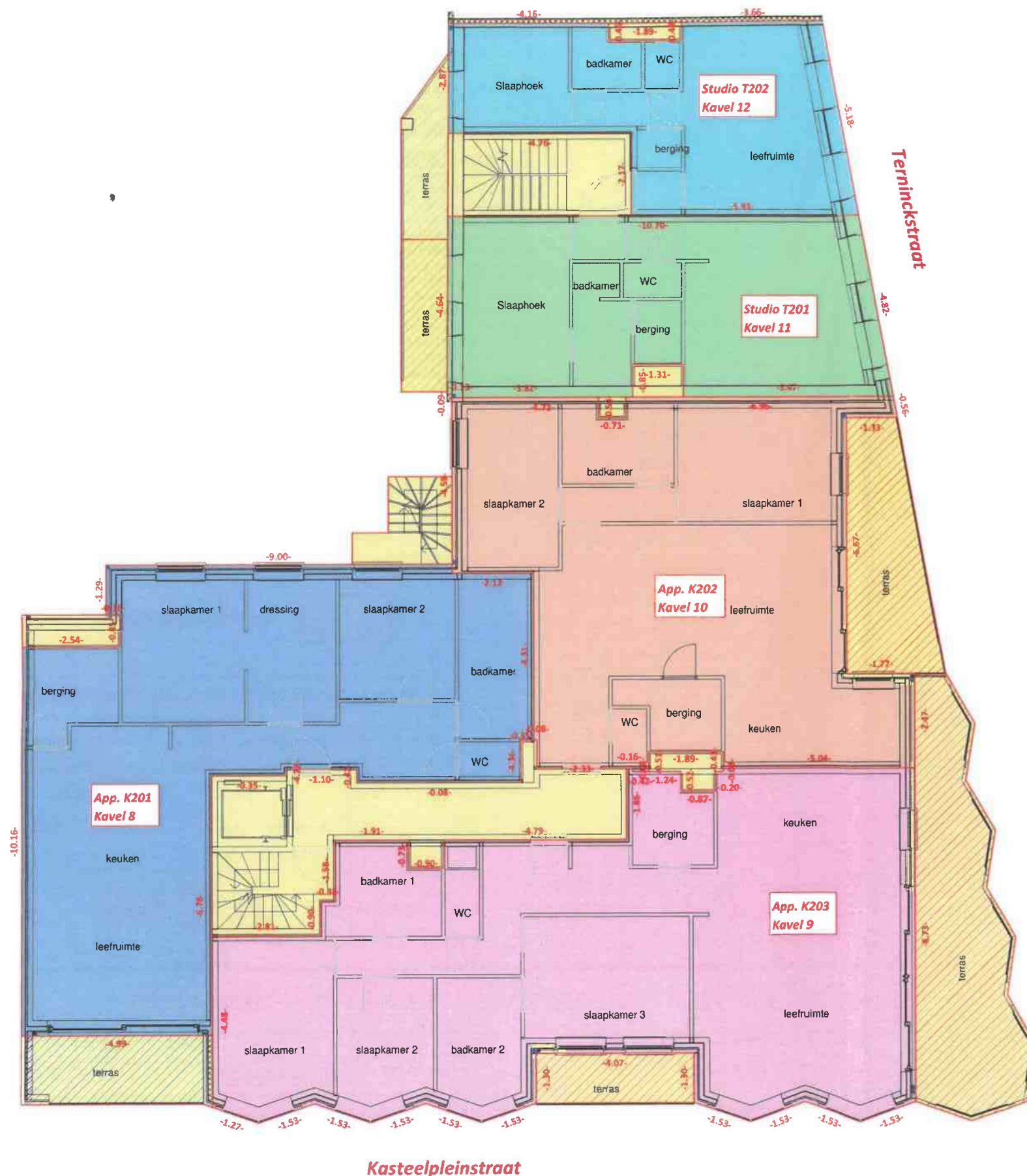
Hoogtesyst.: TAW (NAG18)

Planblad: 2/10

1/125



Door het afdrukken van een PDF op papier kan er vershalling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.



Kasteelpleinstraat

Terninckstraat

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privaatieve delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

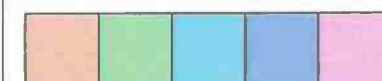
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

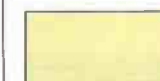
Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Privatieve kavel



Gemeenschappelijk



Gemeenschappelijk met privaatief genot

Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping 2

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadastraleplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossier: PR25 09 001

Papier: A3

Getekend door: JVA

Datum: 10 Oktober 2025

Coordsyst.: Lambert 72

Gemeten door: NVT

Schaal: 1/125

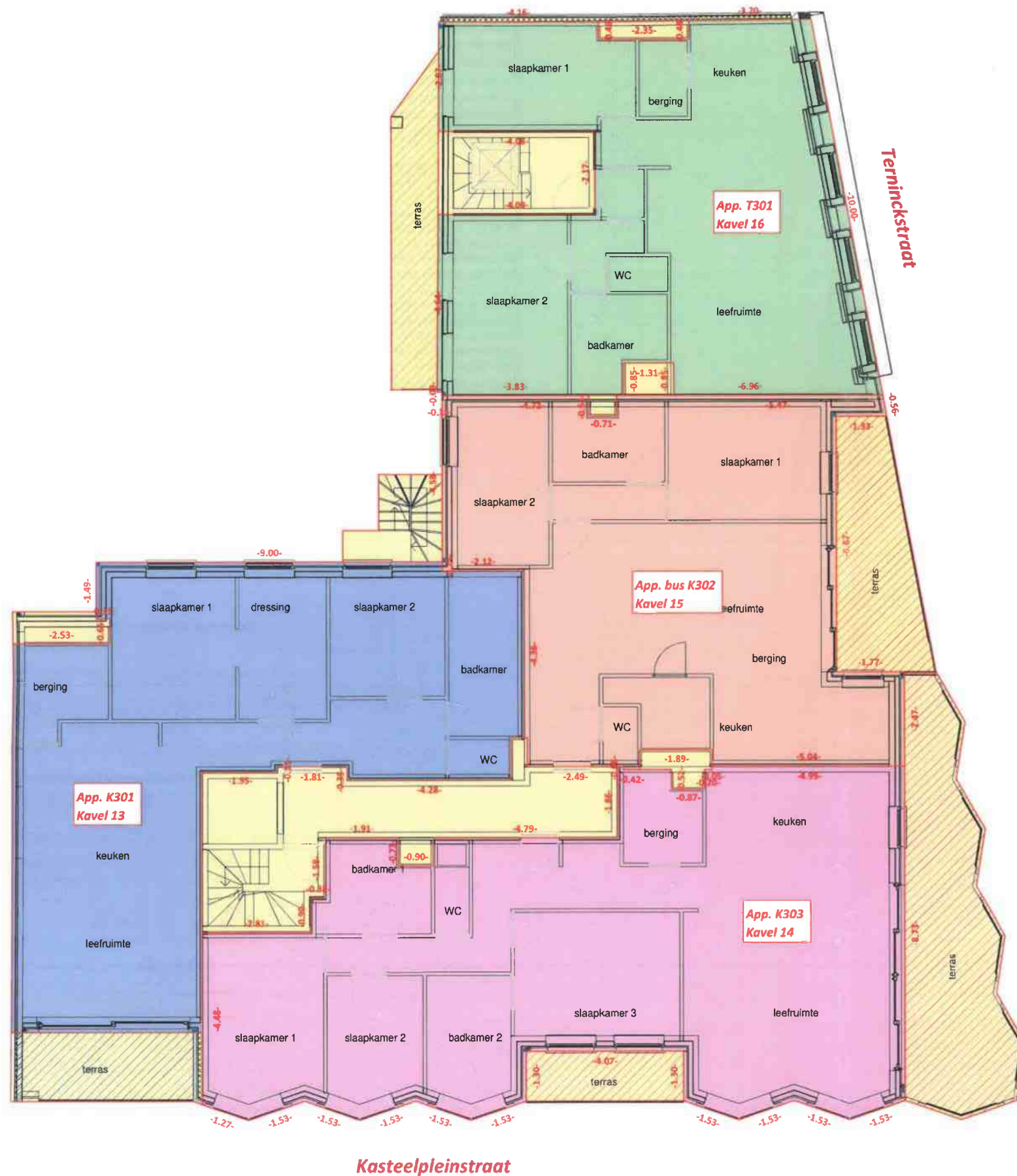
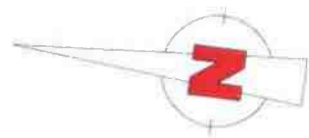
Hoogtesyst.: TAW (hG18)

Planblad: 3/10

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er verschatting voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.



Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privative delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

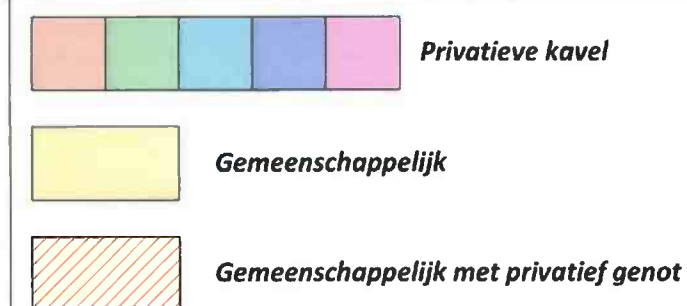
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstopervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping 3

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadastrale plan 648 m² Opp. gemeten / Opp. okte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr. PR25 09 001

Datum: 10 Oktober 2025

Schaal: 1/125

Papier: A3

Coördsyst.: Lambert 72

Hoogtesyst.: TAW (hBGS18)

Getekend door: JVA

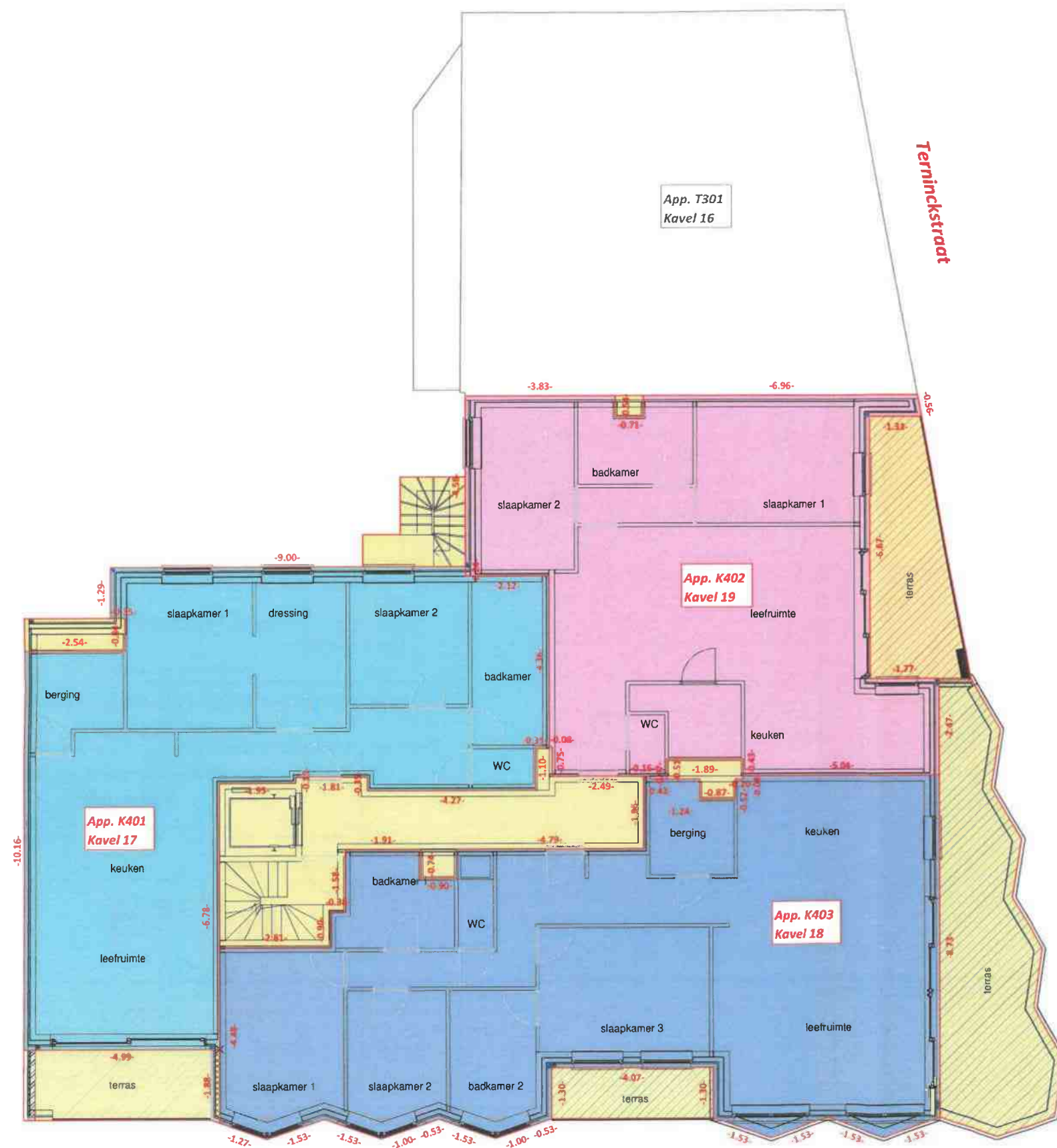
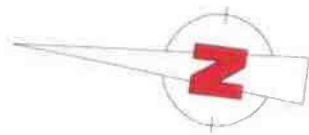
Gemeten door: NVT

Planblad: 4/10

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er vershalling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.



Kasteelpleinstraat

Terninckstraat

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privatieve delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

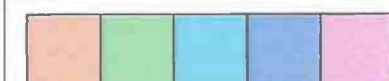
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

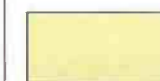
Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Privatieve kavel



Gemeenschappelijk



Gemeenschappelijk met privaatief genot

Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping 4

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadasterplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1850 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

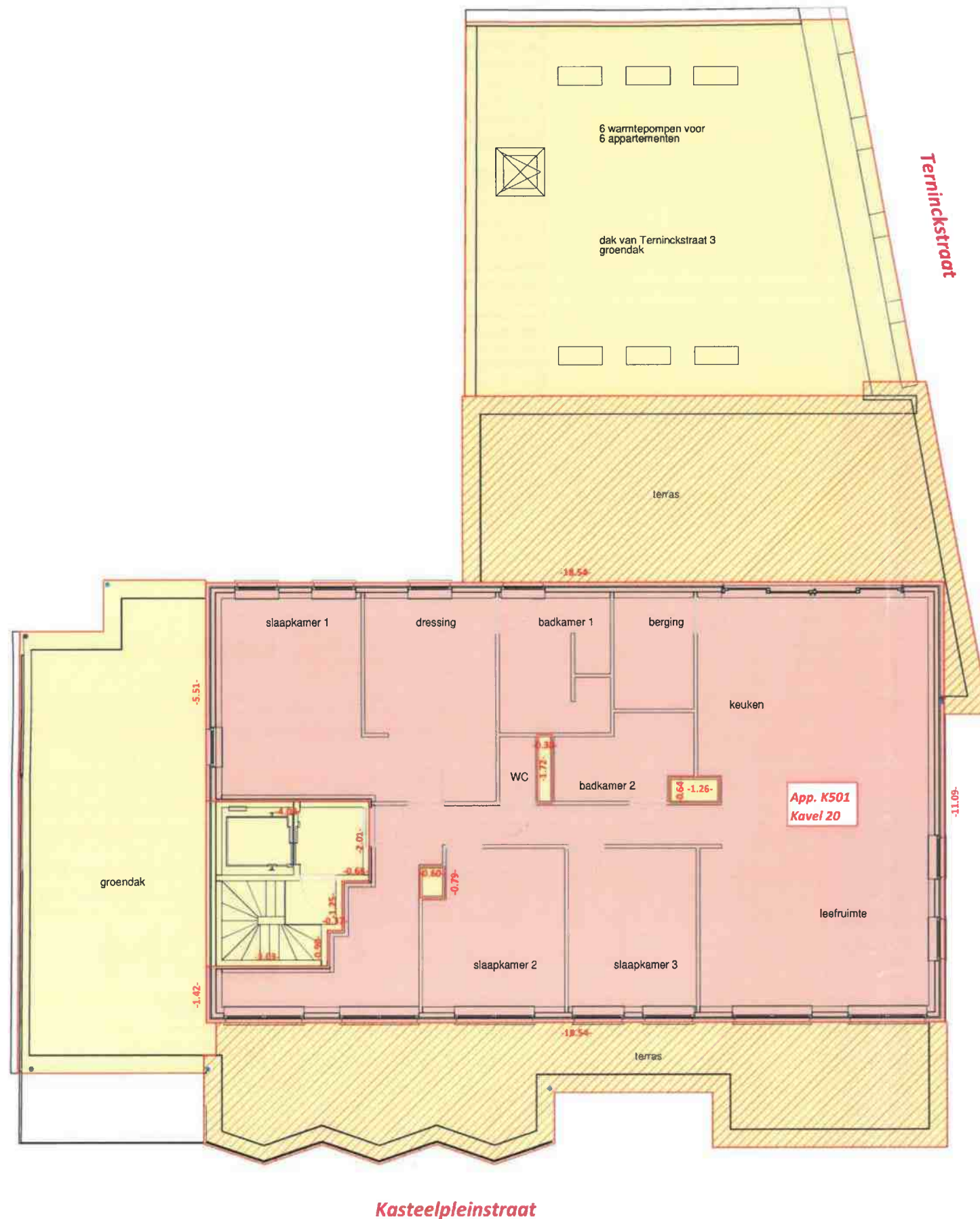
Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr.	PR25 09 001	Papier:	A3	Getekend door:	JVA
Datum:	10 Oktober 2025	Coordsyst.:	Lambert 72	Gemeten door:	NVT
Schaal:	1/125	Hoogtesyst.:	TAW (h8G18)	Planblad:	5/10

1/125

0 1.25 2.5 3.75 5 6.25 12.5
Meter

Door het afdrukken van een PDF op papier kan er verscaling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.



Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privatieve delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

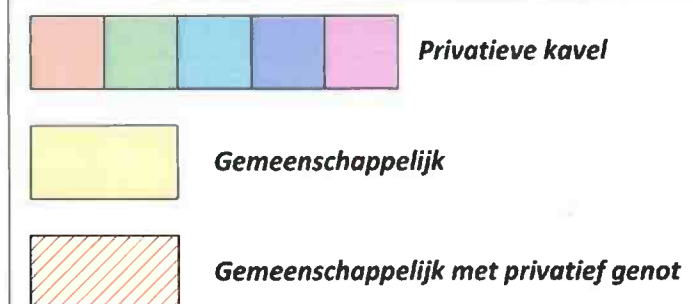
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping 5

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadastraleplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr. PR25 09 001

Papier: A3

Getekend door: JVA

Datum: 10 Oktober 2025

Coordsyst.: Lambert 72

Gemeten door: NVT

Schaal: 1/125

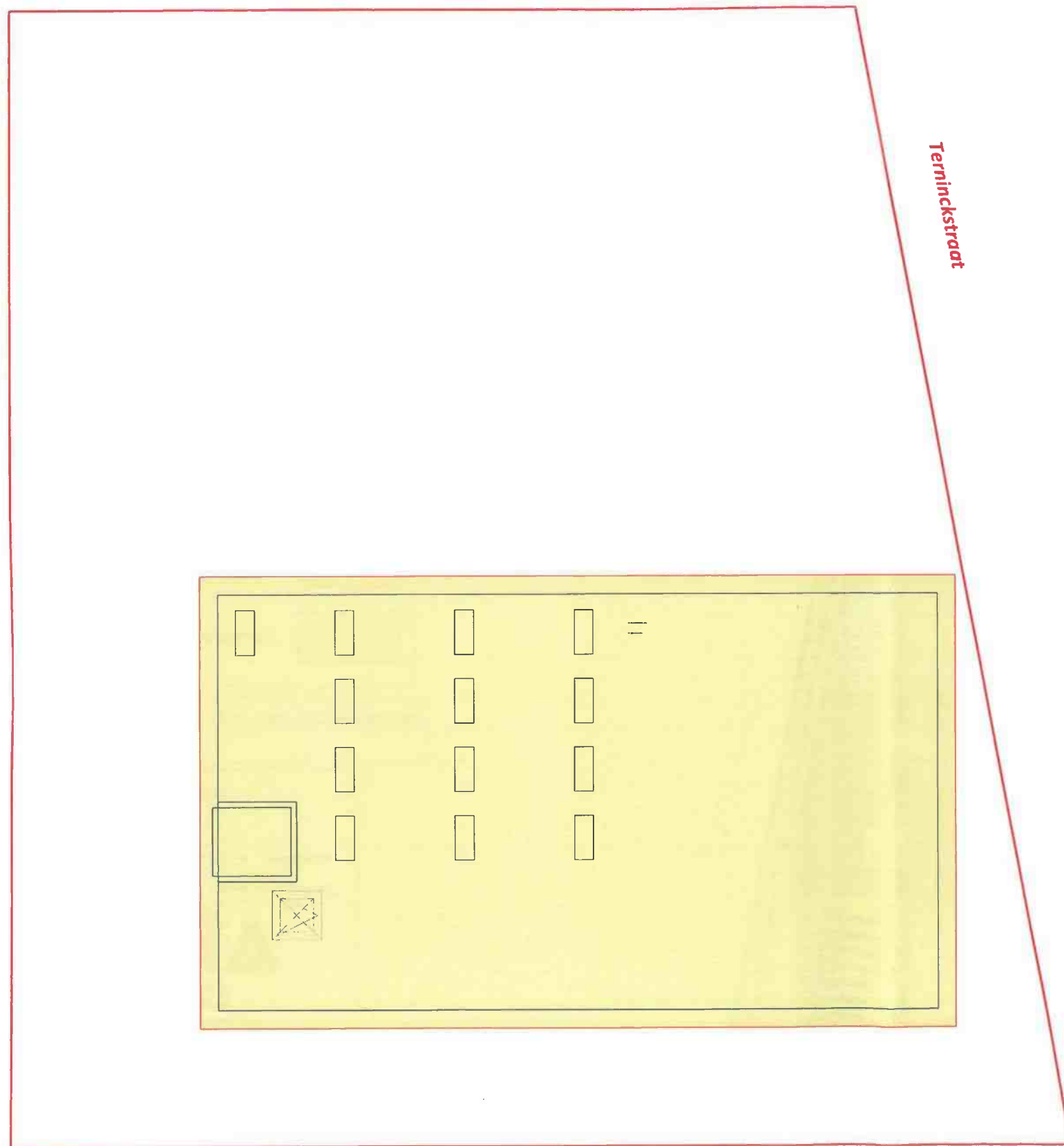
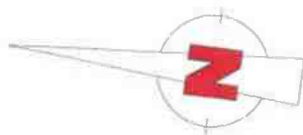
Hoogtesyst.: TAW (hBG18)

Planblad: 6/10

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er verscaling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.



Kasteelpleinstraat

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er verscaling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privatieve delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Privatieve kavel



Gemeenschappelijk



Gemeenschappelijk met privaat genot

Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Afdek verdieping 5

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadastrale plan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossier: PR25 09 001

Papier: A3

Getekend door: JVA

Datum: 10 Oktober 2025

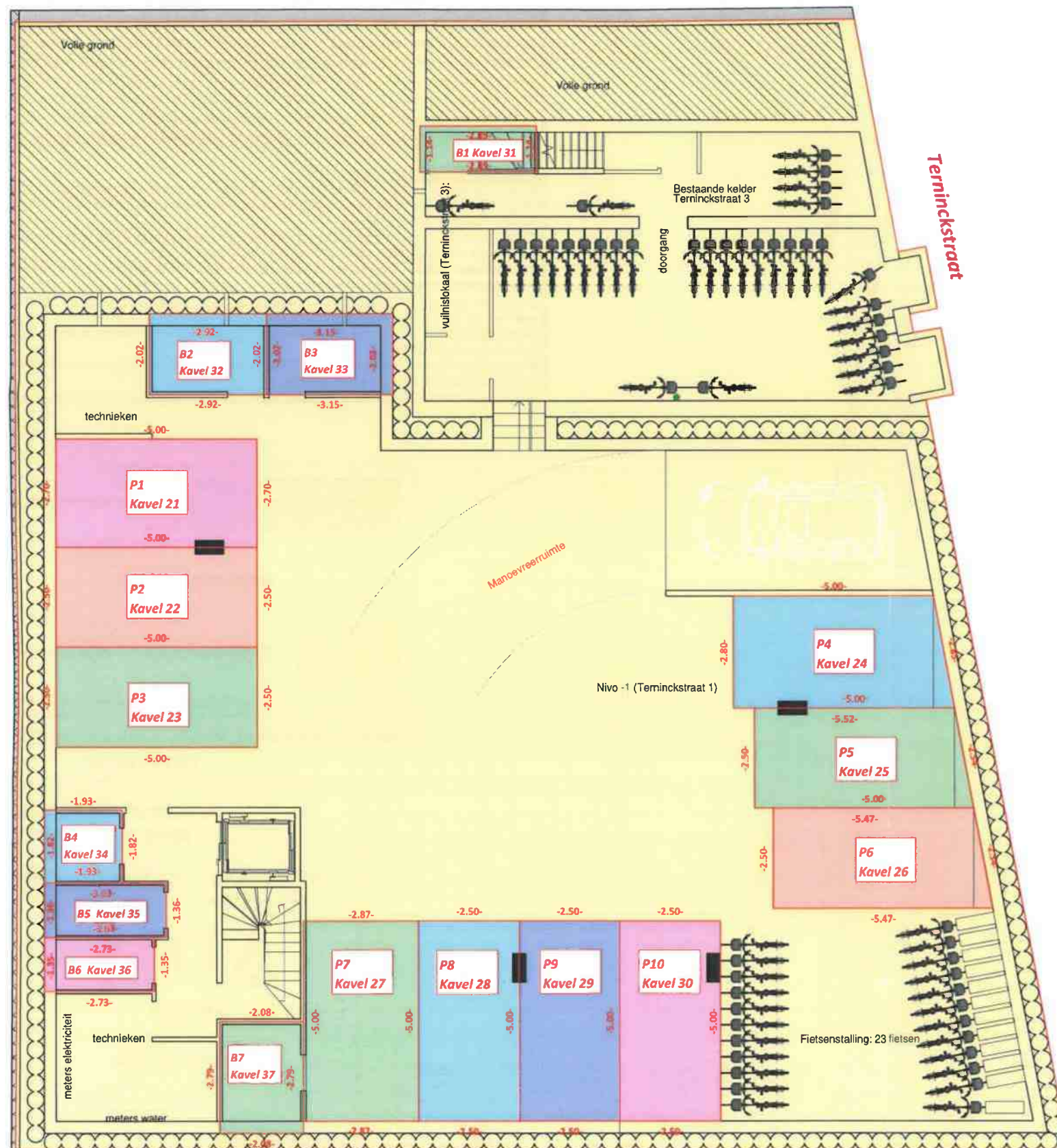
Coordsyst.: Lambert 72

Gemeten door: NVT

Schaal: 1/125

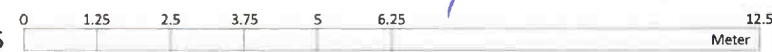
Hoogtesyst.: TAW (HBG18)

Planblad: 7/10



Kasteelpleinstraat

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er verscaling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privative delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

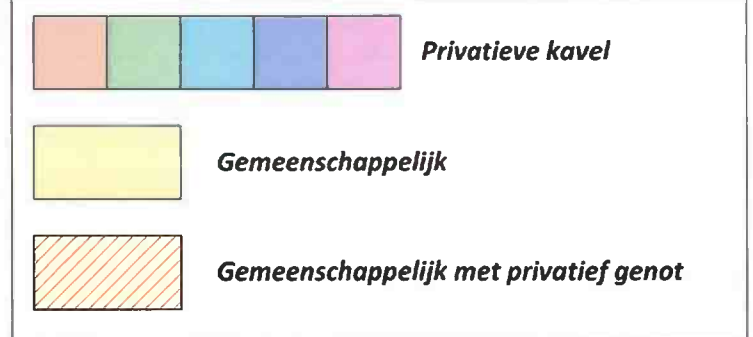
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping -1

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadasterplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

**ADM
GROUP**
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtfotogrammetrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr. PR25 09 001

Datum: 10 Oktober 2025

Schaal: 1/125

Papier: A3

Coordsyst.: Lambert 72

Hoogtesyst.: TAW (h8618)

Getekend door: JVA

Gemeten door: NVT

Planblad: 8/10



Kasteelpleinstraat

Terninckstraat

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privatieve delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

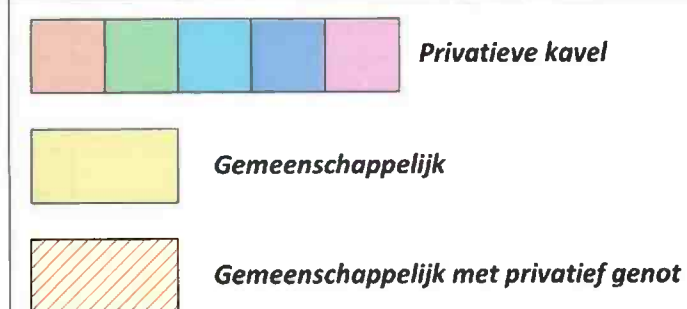
E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw



Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Verdieping -2

Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g

Opp. kadasterplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt

ADM GROUP
PRECISION MATTERS

KONTICH
Veldkant 29
2550 Kontich

Machelen
Goudstraat 2a
1830 Machelen

Berlare
Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM BIM
3D-scanning
BIM
Luchtlologrametrie

ADM URBAN
Verkavelingen
Haalbaarheidsstudies

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

AltaVermeiren BV
Kasteelpleinstraat 9 &
Terninckstraat 3
2000 Antwerpen

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr. PR25 09 001

Papier: A3

Getekend door: JVA

Datum: 10 Oktober 2025

Coordsyst.: Lambert 72

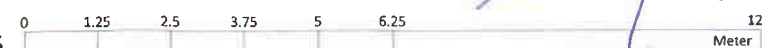
Gemeten door: NVT

Schaal: 1/125

Hoogtesyst.: TAW (HBG18)

Planblad: 9/10

1/125



Door het afdrucken van een PDF op papier kan er vershaling voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.

Oppervlaktetabel				
Kavel	Benoeming	Beschrijving	E.M.O. (m²)	N.V.O. (m²)
1	Detailhandel	Handelsruimte +00	365,20	338,96
2	Studio T001	Studio +00	60,80	49,00
3	App. K101	Appartement +01	102,82	87,10
4	App. K102	Appartement +01	129,23	110,48
5	App. K103	Appartement +01	92,52	78,40
6	Studio T101	Studio +01	51,74	41,20
7	Studio T102	Studio +01	40,27	21,30
8	App. K201	Appartement +02	102,70	87,00
9	App. K202	Appartement +02	129,20	110,30
10	App. K203	Appartement +02	92,50	78,20
11	Studio T201	Studio +02	51,70	41,00
12	Studio T202	Studio +02	40,30	32,00
13	App. K301	Appartement +03	102,80	87,00
14	App. K302	Appartement +03	129,20	110,20
15	App. K303	Appartement +03	92,50	78,20
16	App. T301	Appartement +03	93,30	80,80
17	App. K401	Appartement +04	102,70	87,00
18	App. K402	Appartement +04	129,20	109,30
19	App. K403	Appartement +04	92,50	78,00
20	App. K501	Appartement +05	188,50	160,40
21	Parking 1	Parking -1	13,50	13,40
22	Parking 2	Parking -1	12,50	12,40
23	Parking 3	Parking -1	12,50	12,50
24	Parking 4	Parking -1	14,70	14,60
25	Parking 5	Parking -1	13,10	13,00
26	Parking 6	Parking -1	13,10	13,10
27	Parking 7	Parking -1	14,30	14,30
28	Parking 8	Parking -1	12,50	12,40
29	Parking 9	Parking -1	12,50	12,40
30	Parking 10	Parking -1	12,50	12,40
31	B1	Berging -1	3,30	2,60
32	B2	Berging -1	5,90	4,60
33	B3	Berging -1	6,40	4,60
34	B4	Berging -1	3,50	2,70
35	B5	Berging -1	4,10	3,40
36	B6	Berging -1	3,70	3,00
37	B7	Berging -1	5,80	4,70
38	Parking 11	Parking -2	14,00	14,00
39	Parking 12	Parking -2	12,50	12,50
40	Parking 13	Parking -2	14,00	14,00
41	Parking 14	Parking -2	20,00	20,00
42	Parking 15	Parking -2	17,50	17,50
43	Parking 16	Parking -2	14,00	14,00
44	Parking 17	Parking -2	14,70	14,70
45	Parking 18	Parking -2	13,10	13,10
46	Parking 19	Parking -2	15,10	15,10
47	B8	Berging -2	4,60	4,00
48	B9	Berging -2	4,00	3,50
49	B10	Berging -2	4,50	3,50
50	B11	Berging -2	4,10	3,60
51	B12	Berging -2	4,20	3,70
52	B13	Berging -2	4,60	3,90
53	B14	Berging -2	5,60	4,60
54	B15	Berging -2	4,60	4,00
55	B16	Berging -2	4,60	3,90
56	B17	Berging -2	4,70	4,00

NE VARIETUR
aangehecht document
aan mijn akte van 13/11/25
DE NOTARIS

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van plan "Project Kasteelplein" ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever. Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht. De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de privatieve delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.

Verdeling van de aandelen van mede-eigendom, conform de wettelijke voorschriften (Art. 3.85 - §1). De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten. De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'

I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.

E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.

Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning

Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner

Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw

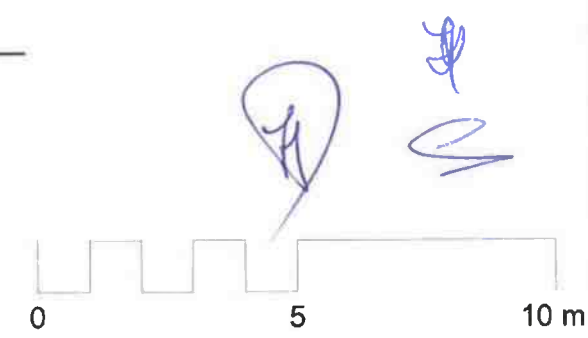
Referentienummer in de databank van de afbakeningsplannen:
11804/10348

Prekadastratie Basisakte Oppervlaktetabel			
Antwerpen Afdeling 4 Sectie D Nummer(s) 1987f & 1987g			
Opp. kadastrplan 648 m² Opp. gemeten / Opp. akte nvt			
ADM GROUP PRECISION MATTERS		ADM TOPO Landmeters-Experten Waarderungen Expertises ADM BIM 3D-scanning BIM Luchtfotogrametrie ADM URBAN Verkavelingen Haalbaarheidsstudies	
KONTICH Veldkant 29 2550 Kontich		Machelen Goudstraat 2a 1830 Machelen	
		Berlare Kapellebergstraat 2 9290 Berlare	
AltaVermeiren BV Kasteelpleinstraat 9 & Terninckstraat 3 2000 Antwerpen		Opgemaakt en in plan gebracht door Landmeter - Expert Bruno Van Dessel LAN 041082	
Dossiernr. PR25 09 001	Papier: A3	Getekend door: JVA	
Datum: 10 Oktober 2025	Coordsyst.: Lambert 72	Gemeten door: NVT	
Schaal: 1/125	Hoogtesyst.: TAW (hG18)	Planblad: 10/10	

- Materialenkeuze:
- 1. Gevelsteen: groenkleurig, mat, niet geglaazuurd
 - 2. Gevelsteen: licht geel, mat, niet geglaazuurd
 - 3. Gevelsteen: licht grijs, mat
 - 4. Balustrades: aluminium, bronskleurig
 - 5. Schrijnwerk: aluminium, bronskleurig



1 Gevel Kasteelpleinstraat
1 : 100



Materialenkeuze:

1. Gevelsteen: groenkeurig, mat, niet geglaazuurd
2. Gevelsteen: licht geel, mat, niet geglaazuurd
3. Gevelsteen: licht grijs, mat
4. Balustrades: aluminium, bronskleurig
5. Schrijnwerk: aluminium, bronskleurig
6. Gevelbekleding: bestaande stenen bekleding ontdaan van verflagen
7. Gladde gevelbepleistering, kleur naar de oorspronkelijke toestand
8. Schrijnwerk naar historisch model + waterdrukbestendig
9. Bestaande houten kroonlijst
10. Dak en dakkapellen: leien
11. Balustrade: glas



1 Gevel Terninckstraat
1 : 100



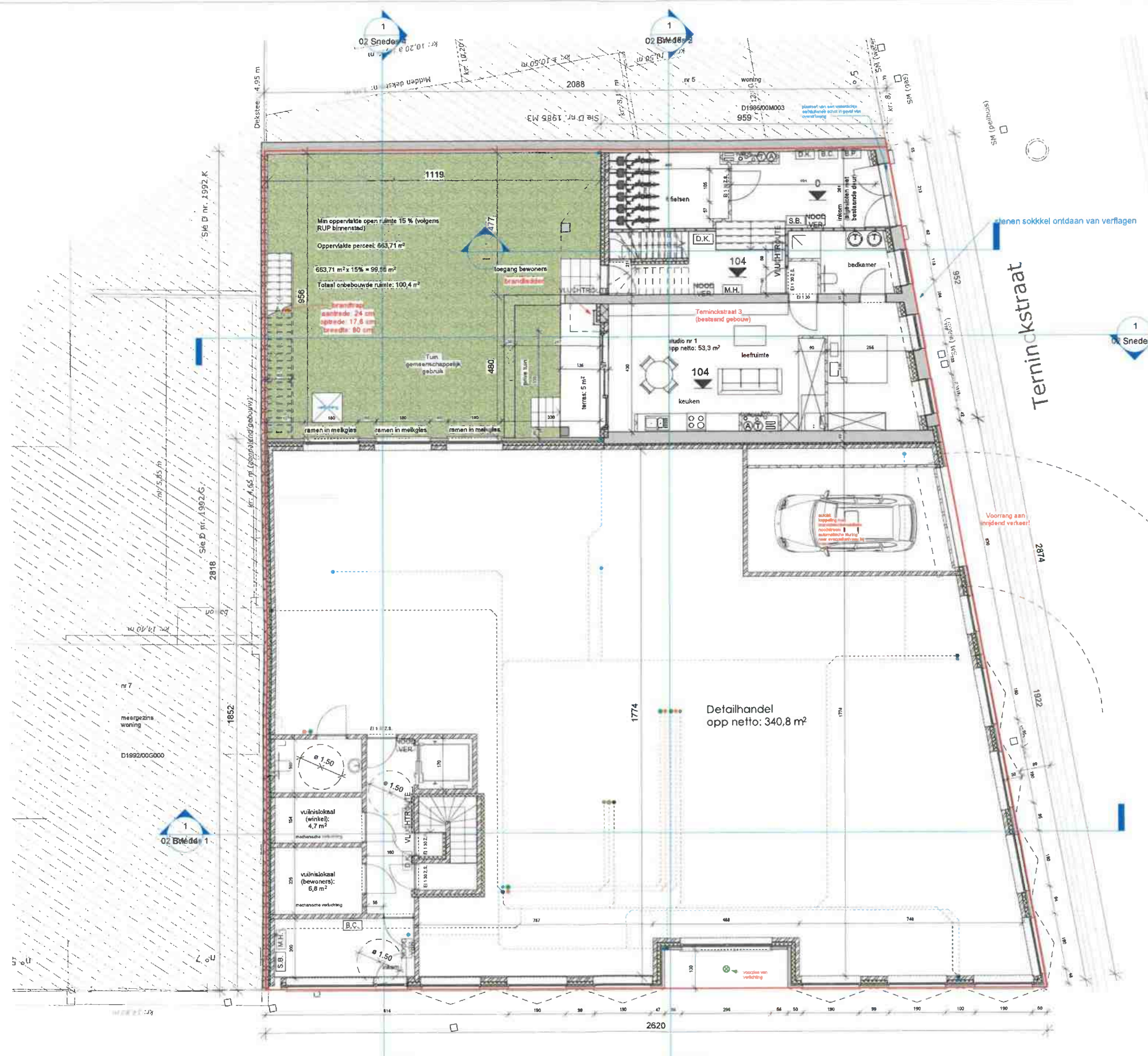
Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaal 7, 2000 Antwerpen - TEL 03/248.47.10 FAX 03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

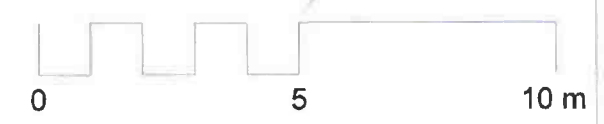
BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_G_N_02_Gevel Terninckstraat

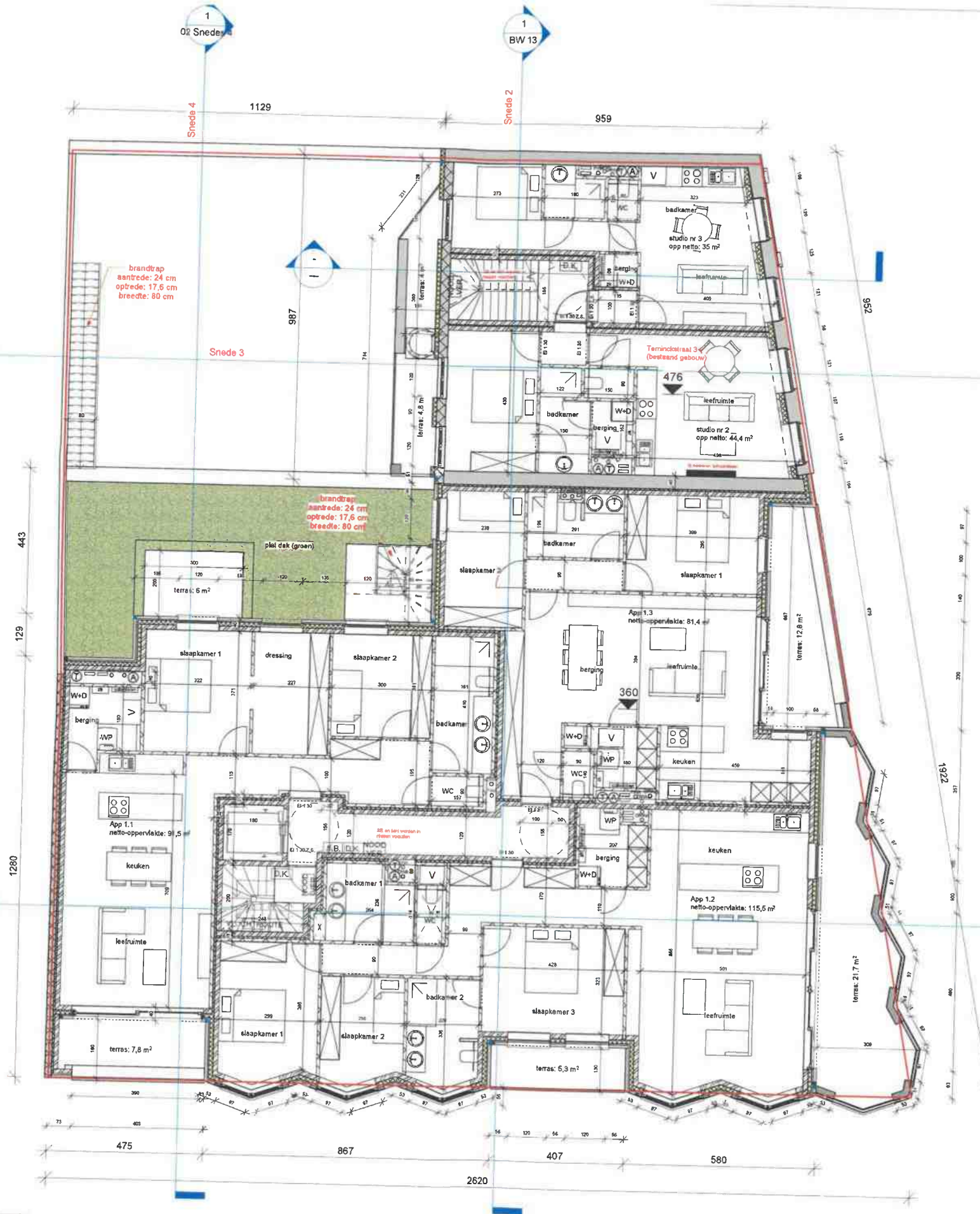


2020.03
september 2025



1 nivo 0
1 : 100





1 nivo 1
1 : 100

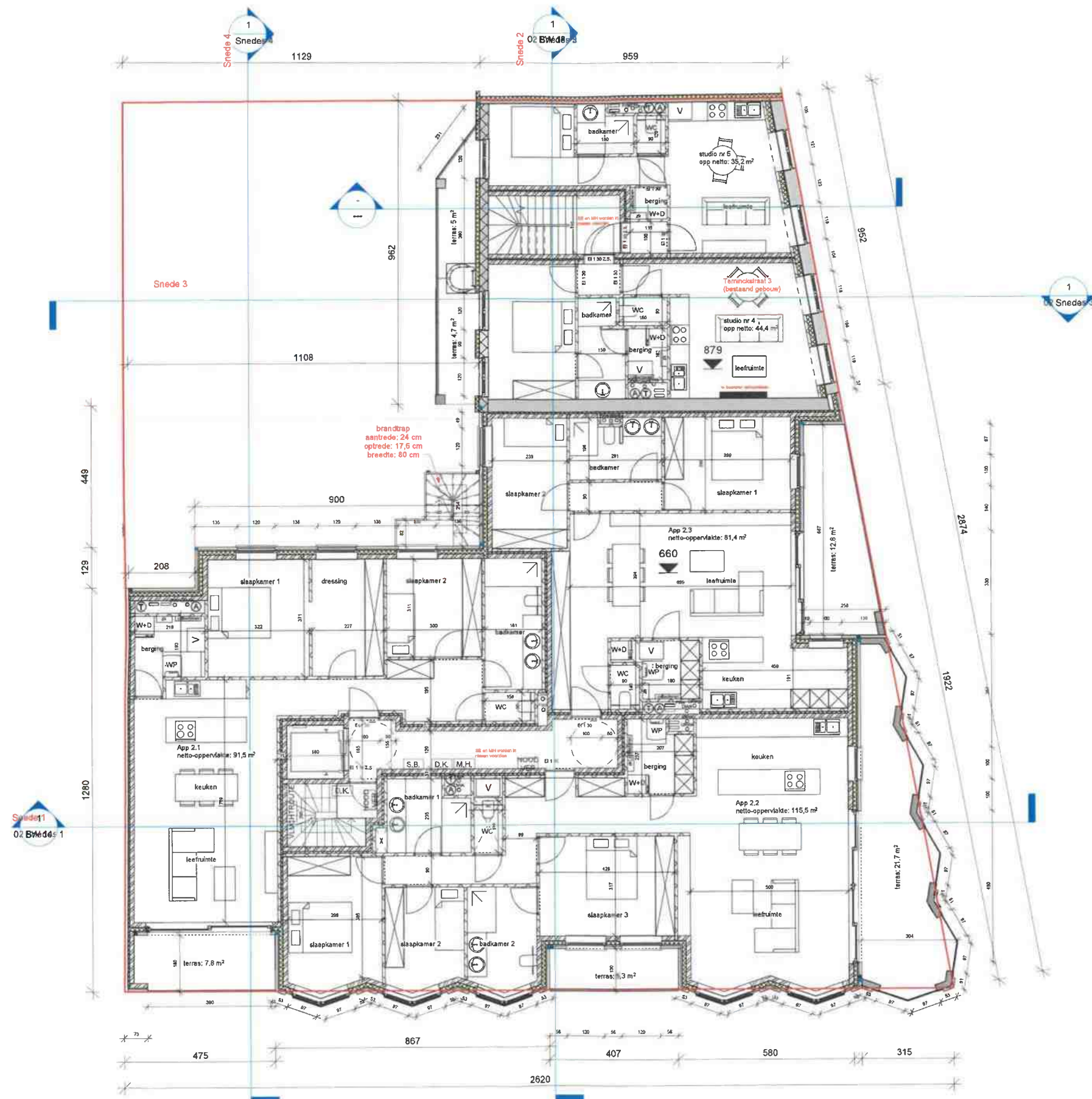


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

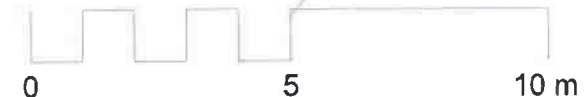
Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_02_Nivo 1

2020.03
september 2025



1 nivo 2
1 : 100

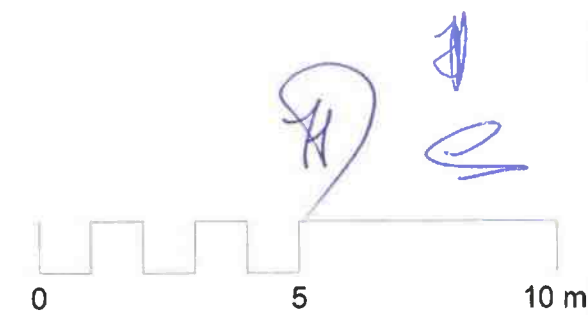
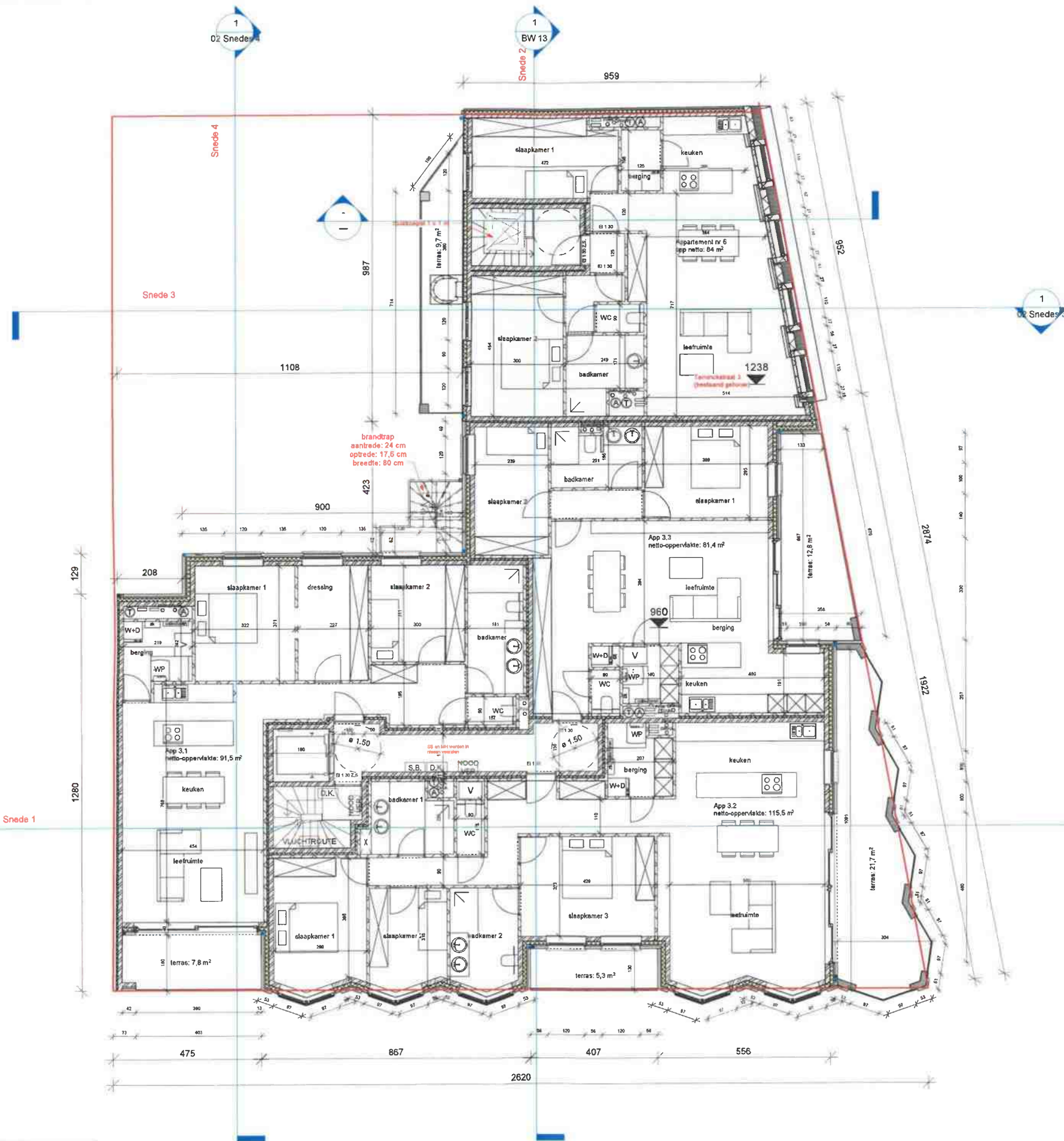


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

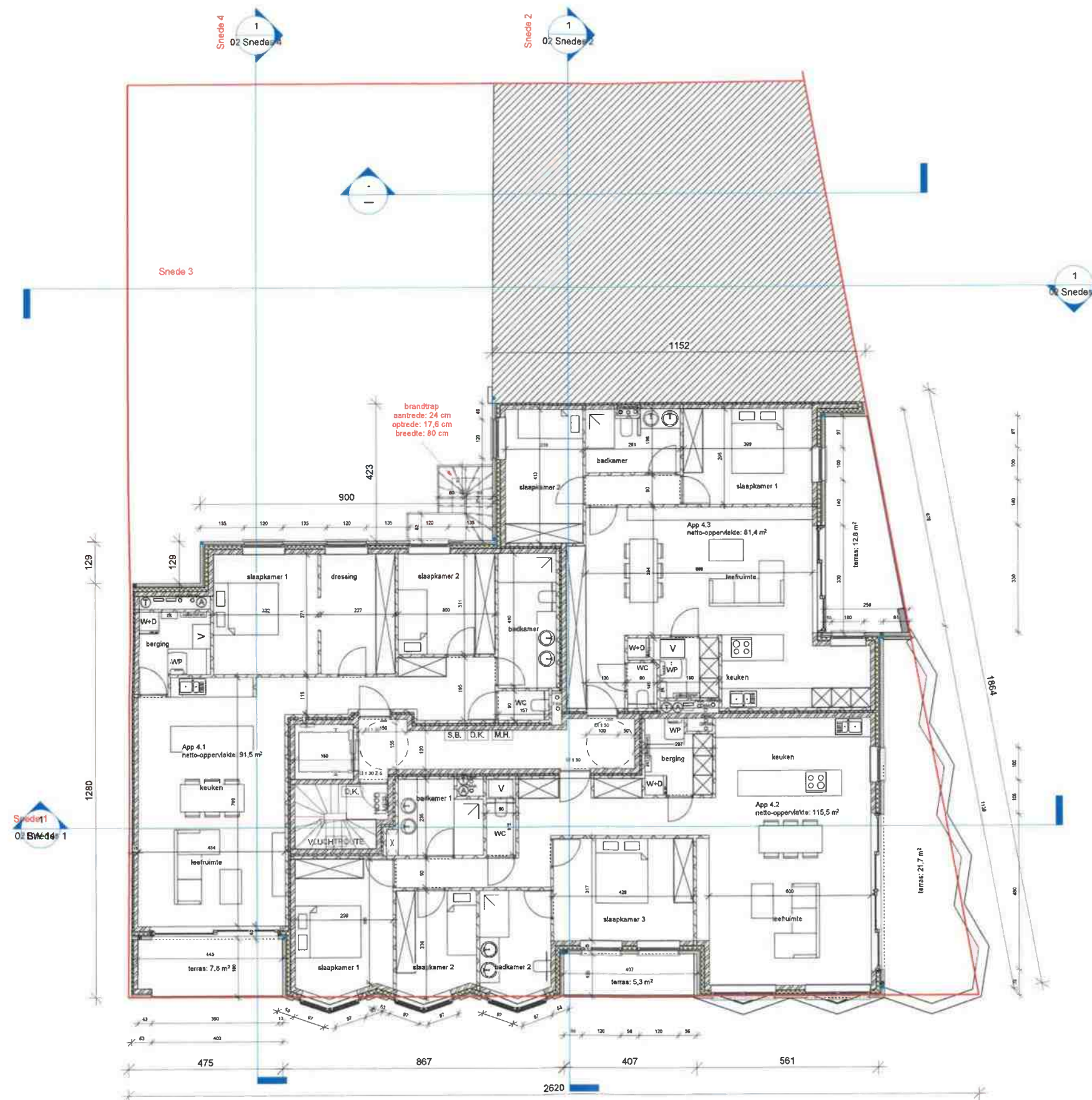
Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_03_Nivo 2

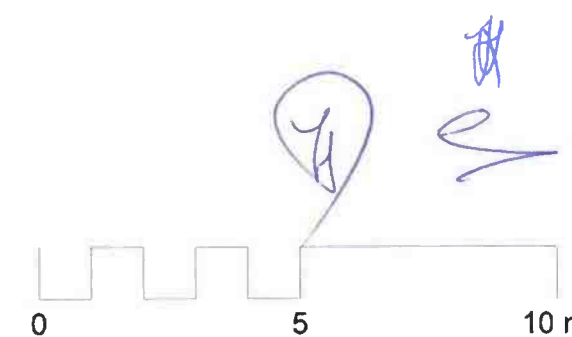
2020.03
september 2025



1 nivo 3
1 : 100



1 nivo 4
1 : 100

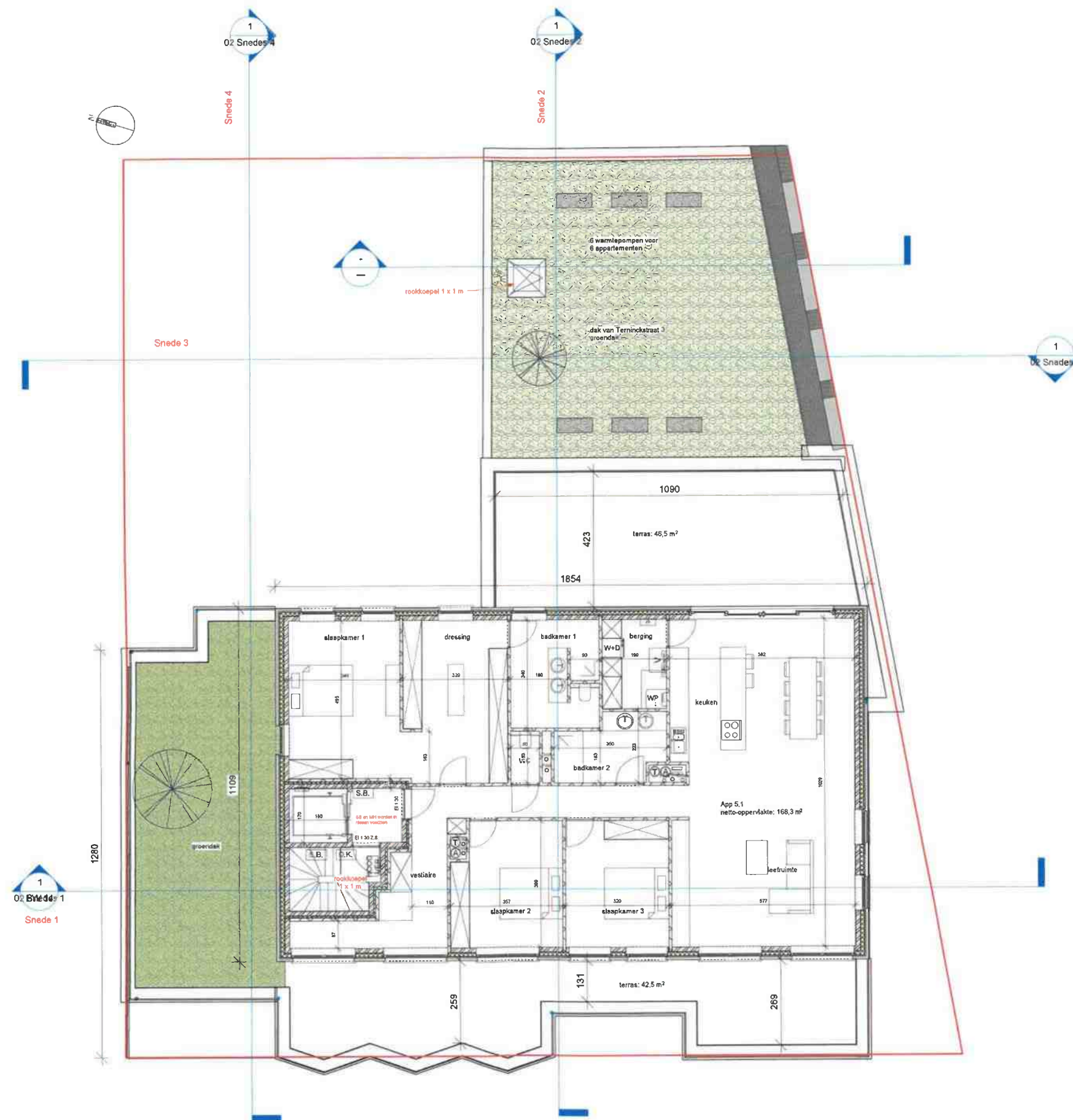


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

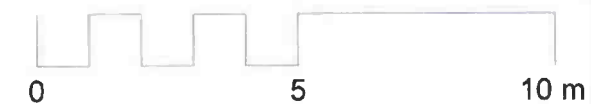
Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_05_Nivo 4

2020.03
september 2025



1 nivo 5
1 : 100

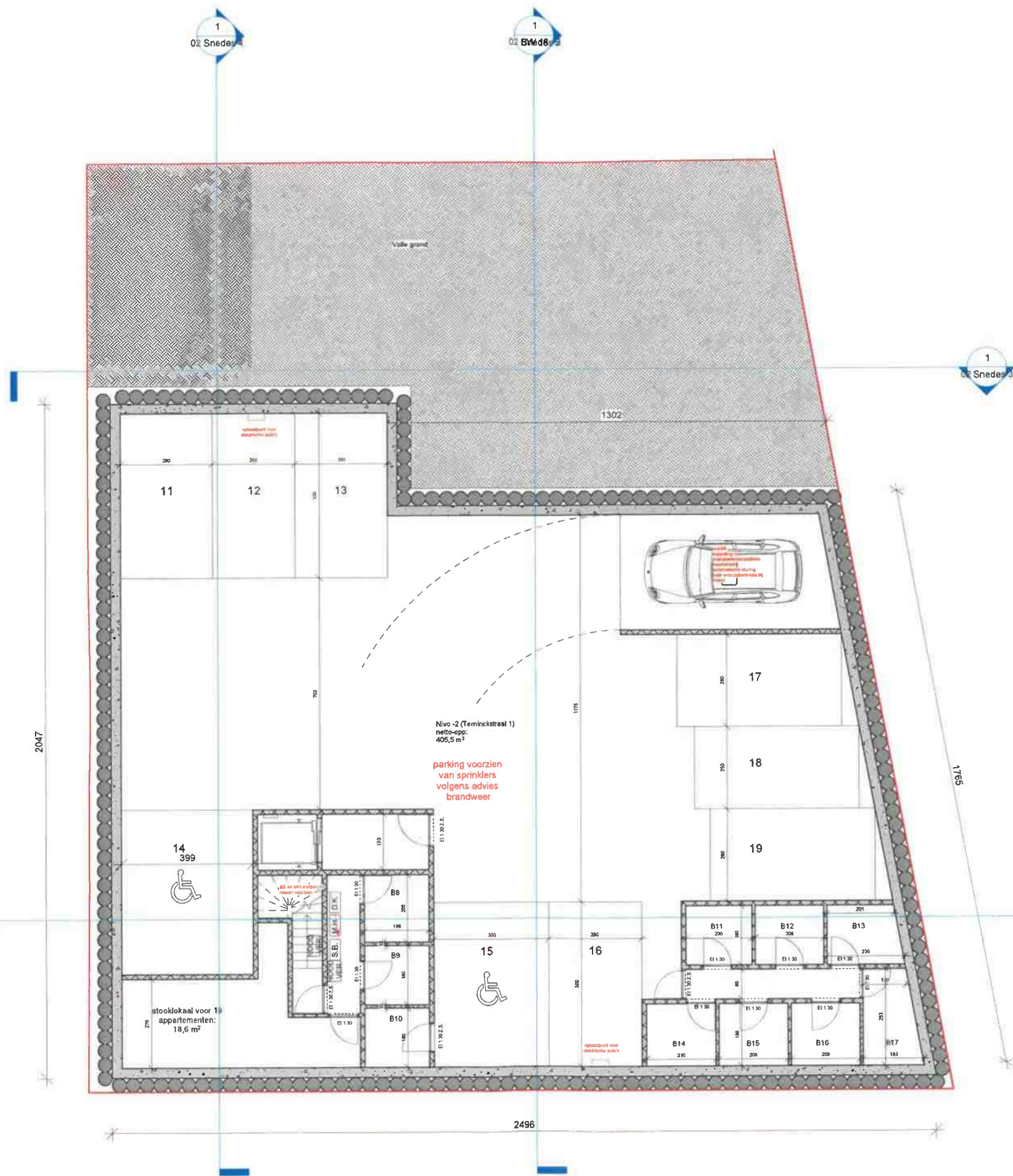


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

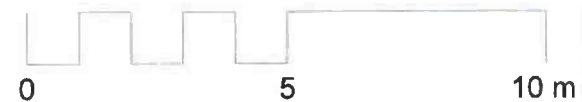
Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_06_Nivo 5

2020.03
september 2025



1 Nivo -2
1 : 100



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_09_Nivo -2

[Handwritten signature]

2020.03
september 2025

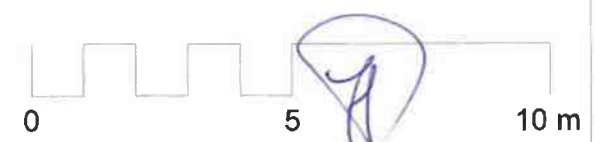
1



n 12/1/2015



1 Gevel Kasteelpleinstraat
1 : 100



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL. 03/248.47.10 FAX. 03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

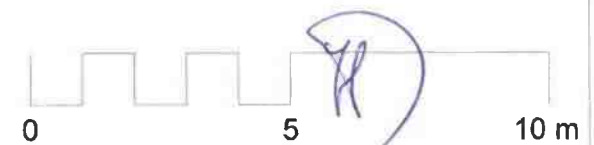
BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_G_N_01_Gevel Kasteelpleinstraat

2020.03
oktober 2024

- Materialenkeuze:
1. Gevelsteen: groenkeurig, mat, niet geglaazuurd
 2. Gevelsteen: licht geel, mat, niet geglaazuurd
 3. Gevelsteen: licht grijs, mat
 4. Balustrades: aluminium, bronskleurig
 5. Schrijnwerk: aluminium, bronskleurig



1 Gevel Kasteelpleinstraat
1 : 100



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_G_N_01_Gevel Kasteelpleinstraat+bestaande toestand

Hand-drawn signatures and stamps. One stamp reads '2020.03 oktober 2024'.

Materialenkeuze:

1. Gevelsteen: groenkleurig, mat, niet geglaazuurd
2. Gevelsteen: licht geel, mat, niet geglaazuurd
3. Gevelsteen: licht grijs, mat
4. Balustrades: aluminium, bronskleurig
5. Schrijnwerk: aluminium, bronskleurig
6. Gevelbekleding: bestaande stenen bekleding ontdaan van verf
7. Gladde gevelbepleistering, kleur naar de oorspronkelijke toestand
8. Schrijnwerk naar historisch model + waterdrukbestendig
9. Bestaande houten kroonlijst
10. Dak en dakpannen: leien
11. Balustrade: glas



1

Gevel Terninckstraat

1 : 100

0 5 10 m



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL. 03/248.47.10 FAX. 03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_G_N_02_Gevel Terninckstraat

2020.03
oktober 2024



1 inplantingsplan
1 : 200

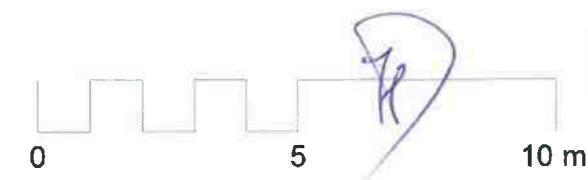
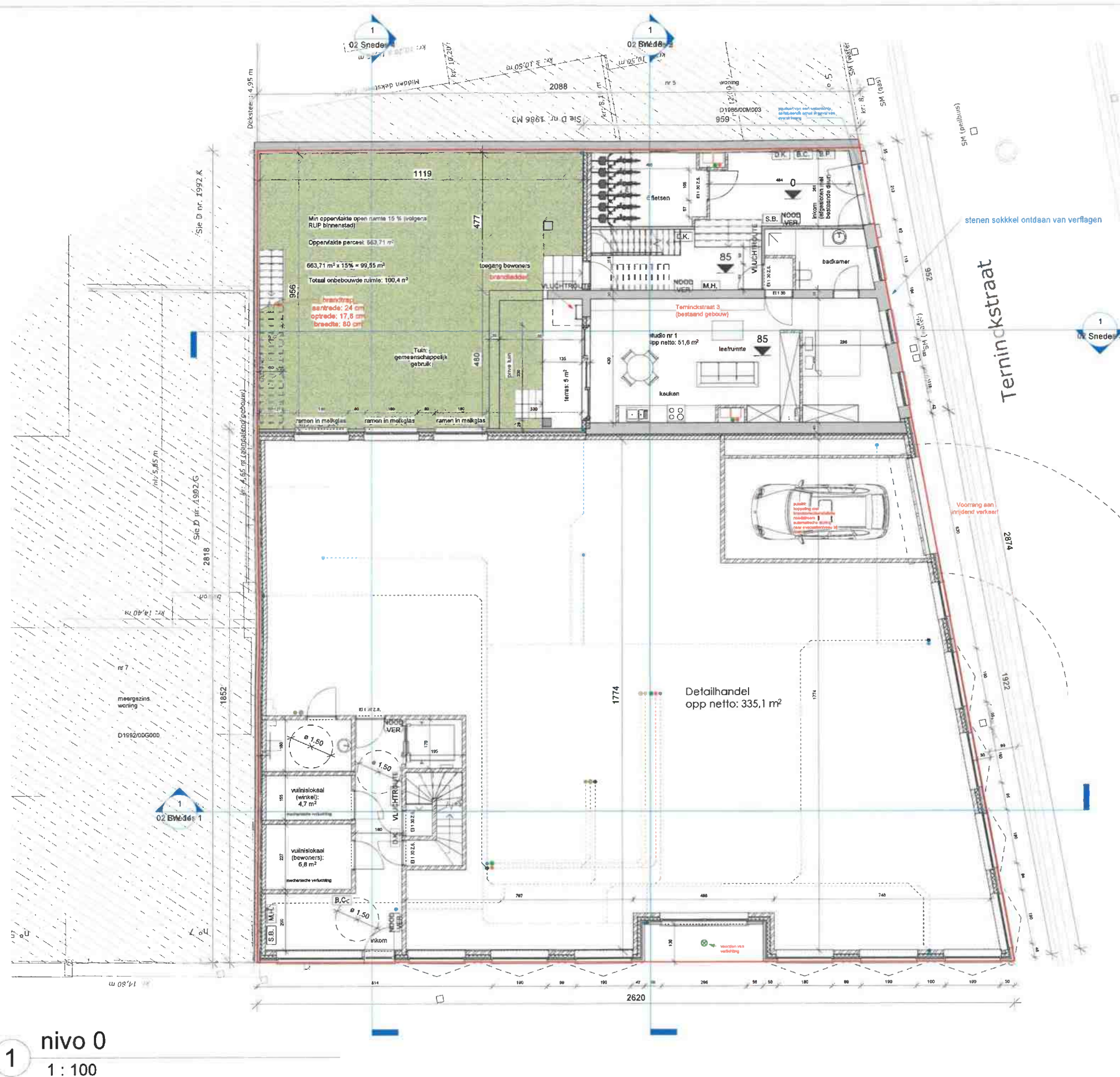


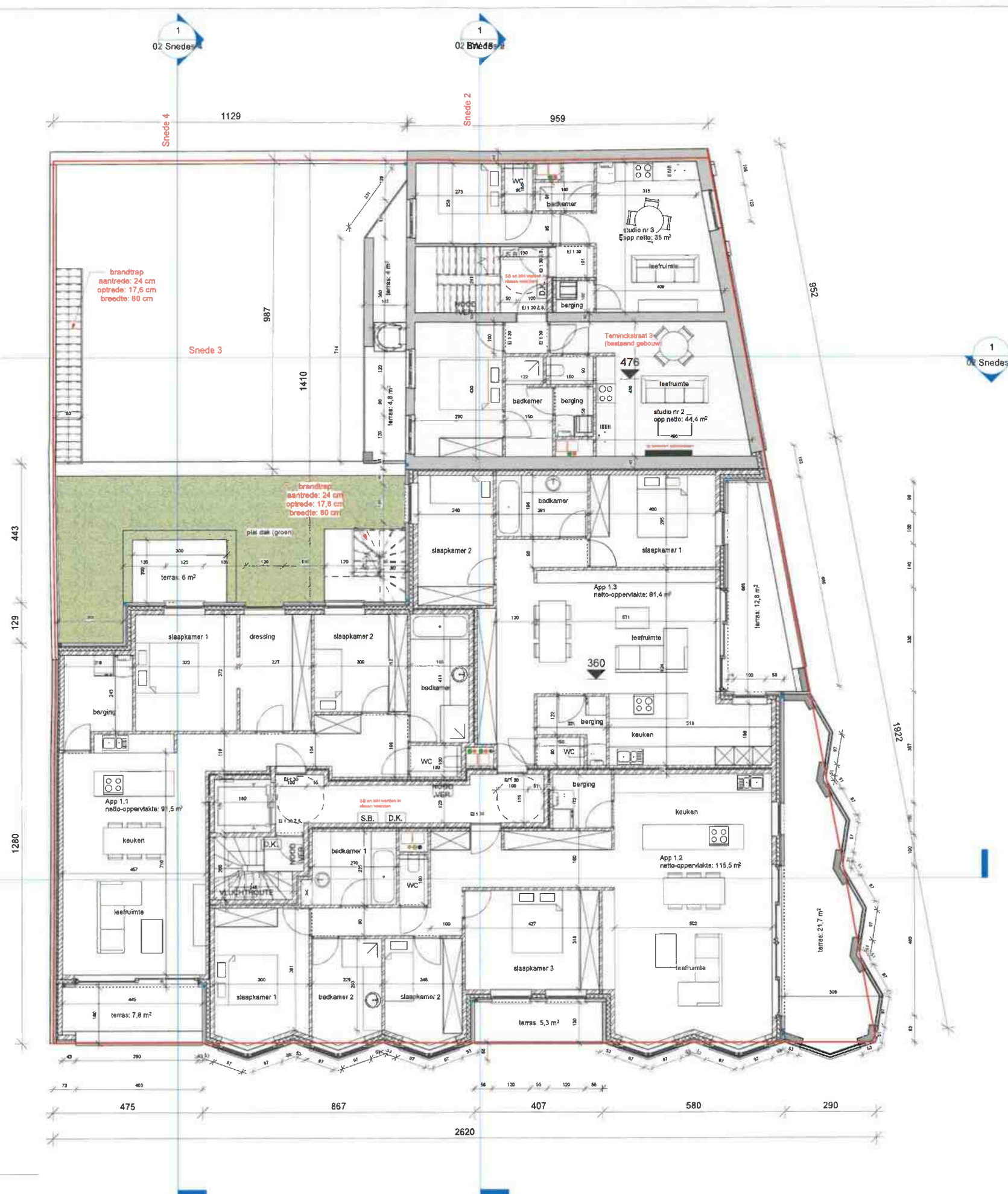
Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_I_N_01_Inplantingsplan

2020.03
oktober 2024





1 nivo 1
1 : 100

0 5 10 m

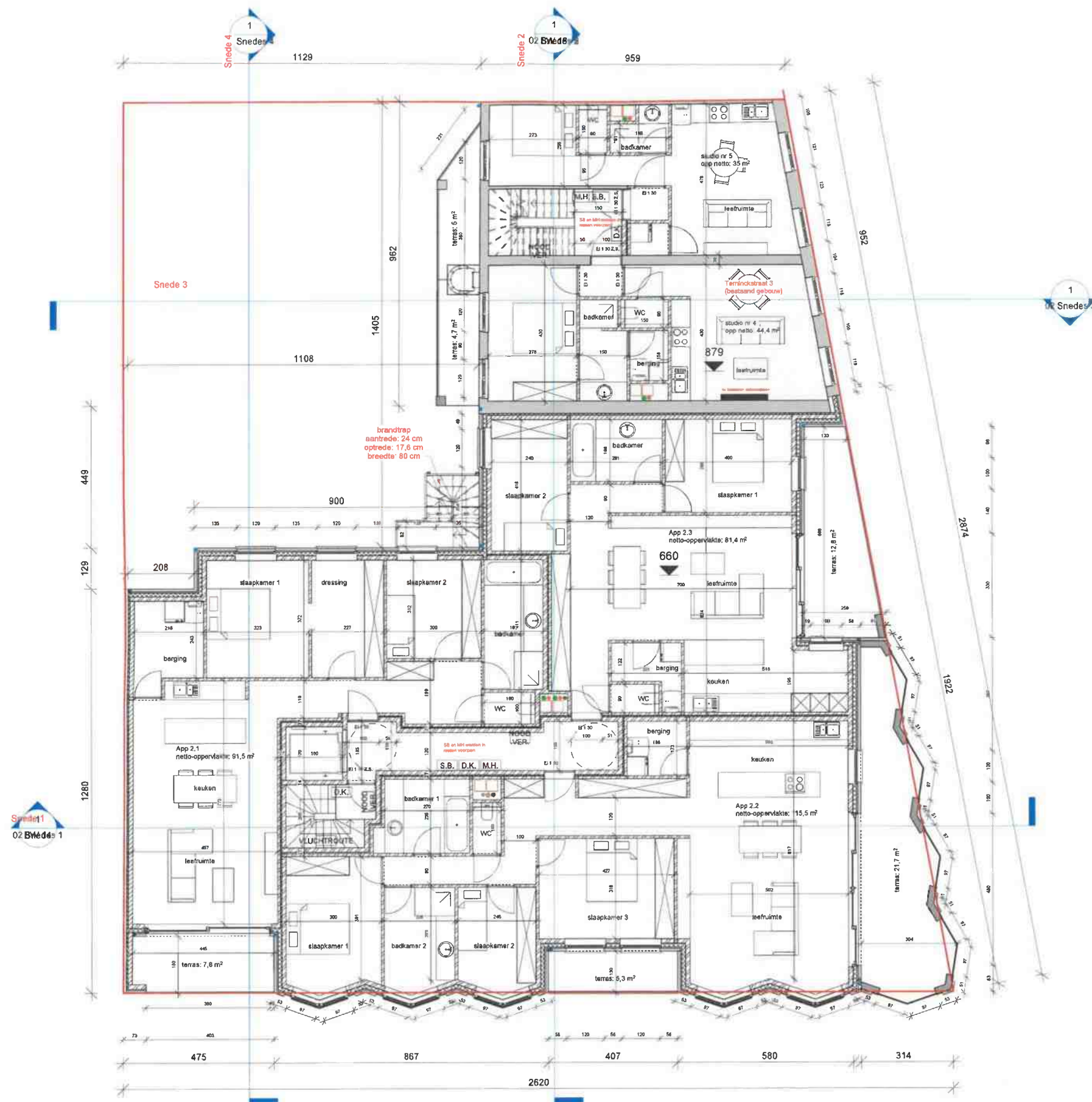


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

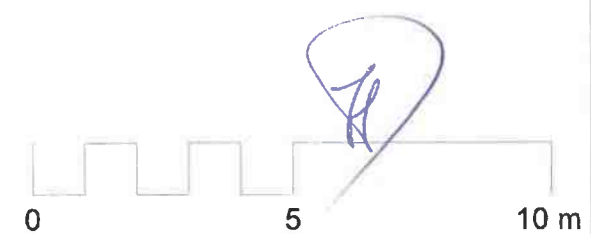
Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_02_Nivo 1

2020.03
oktober 2024



1 nivo 2
1 : 100

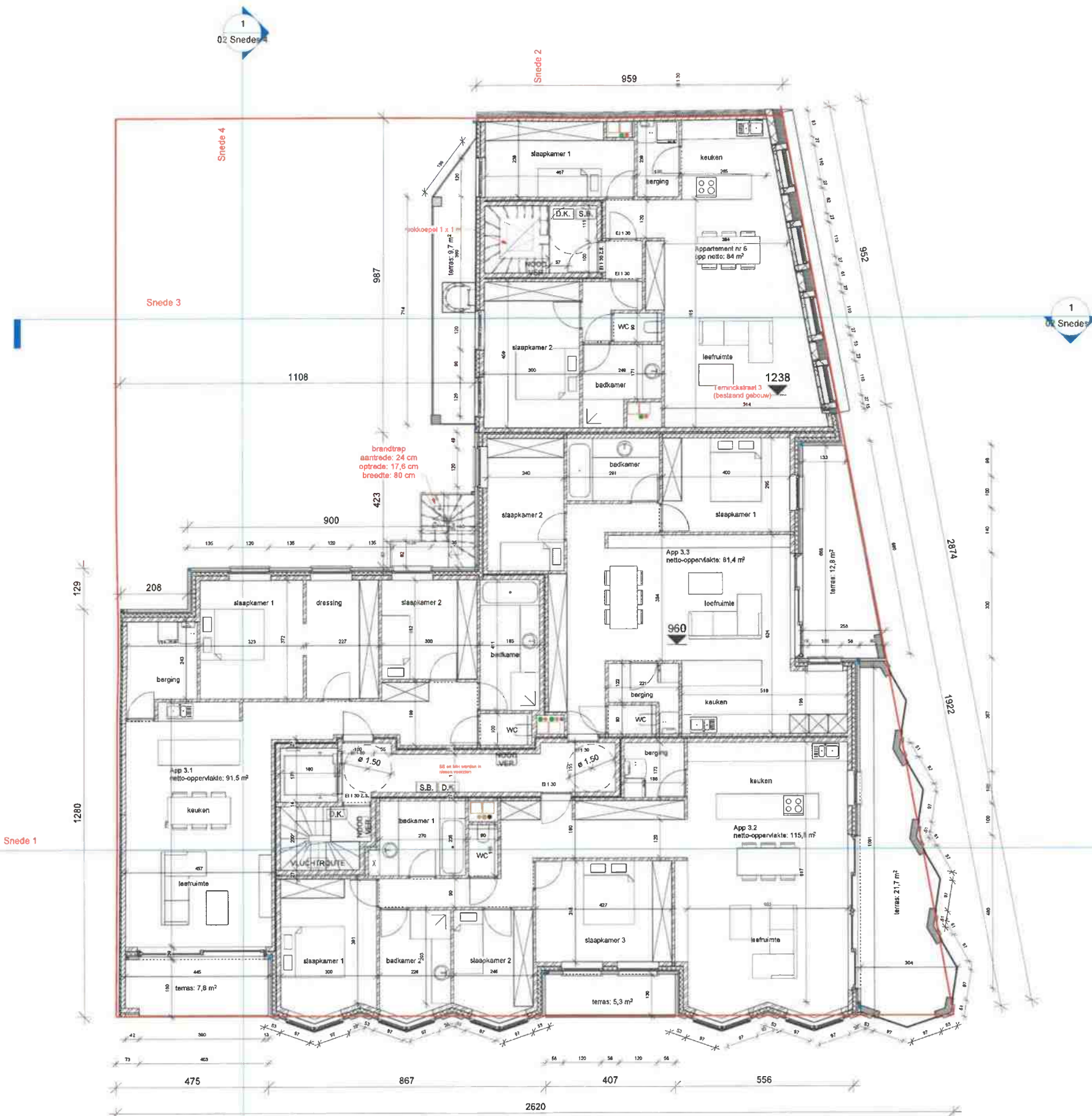


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

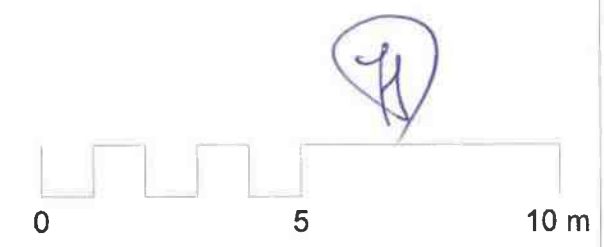
Vlaamse Kaal 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

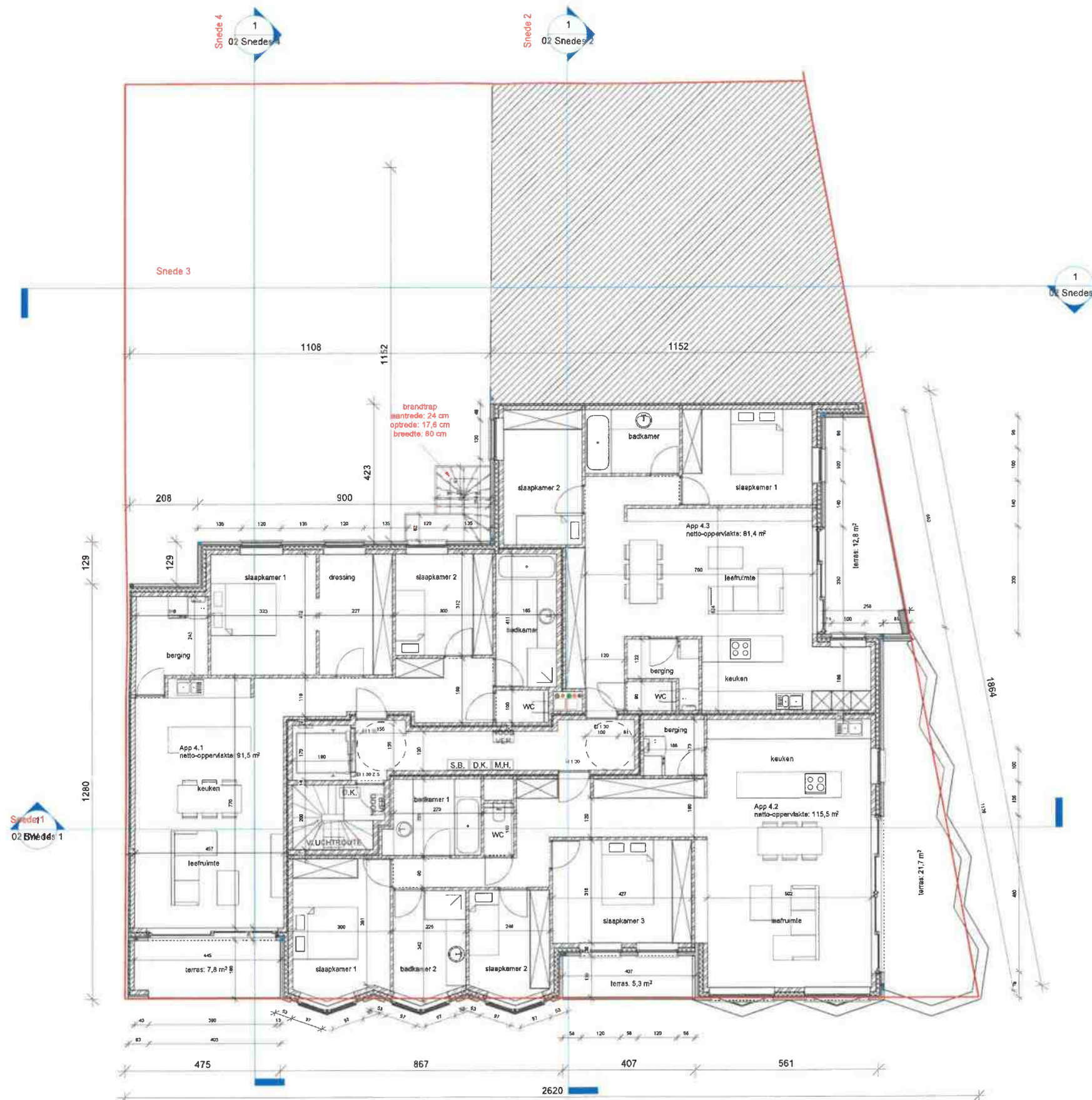
BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_03_Nivo 2

2020.03
oktober 2024

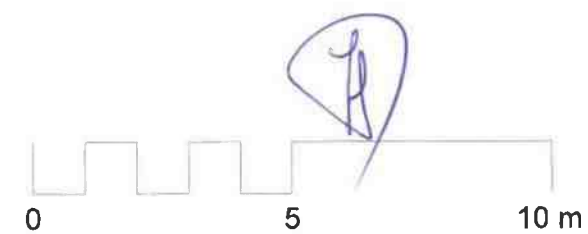


1 nivo 3
1 : 100





1 nivo 4
1 : 100



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_05_Nivo 4

2020.03
oktober 2024

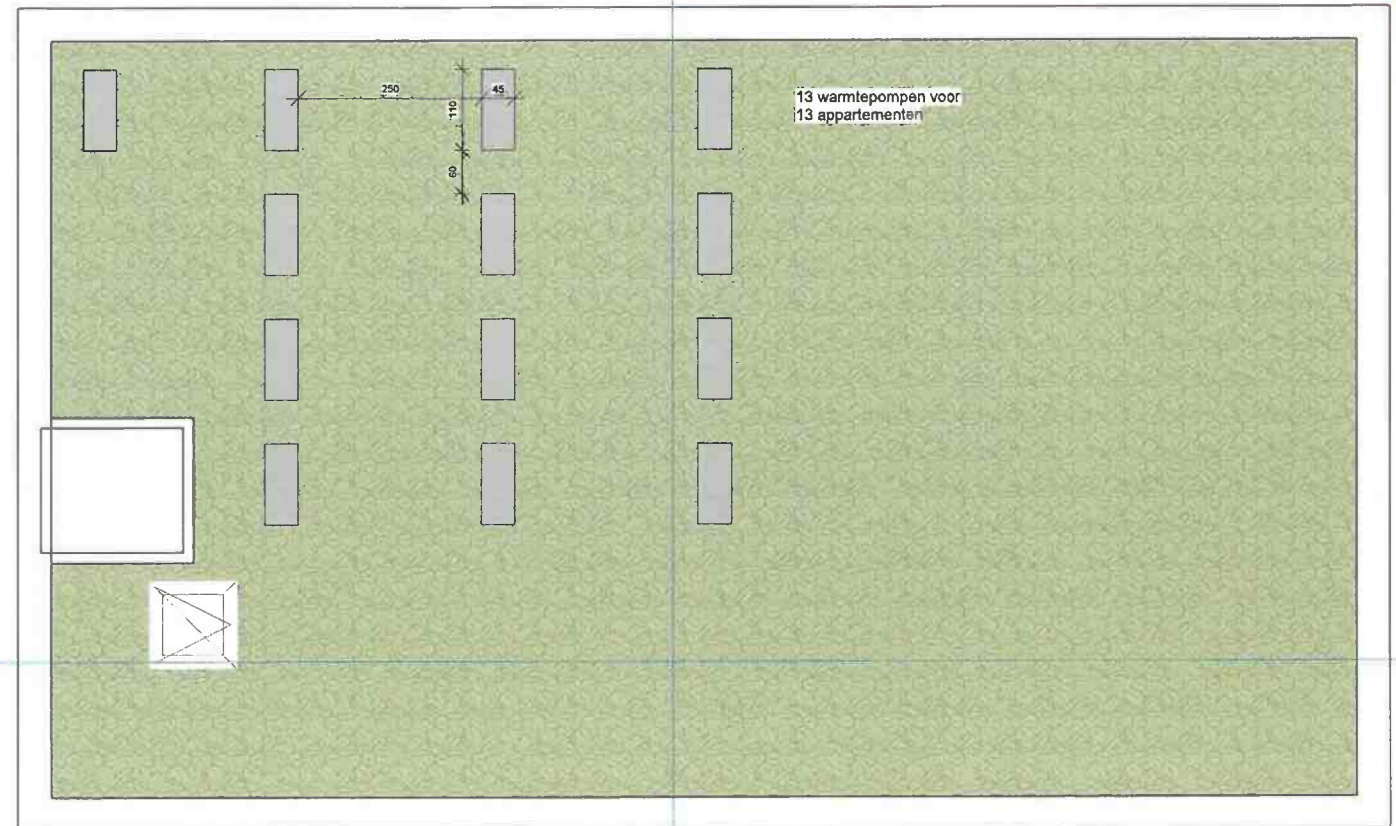


1109

Sneede 4

Sneede 2

1866



13 warmtepompen voor
13 appartementen

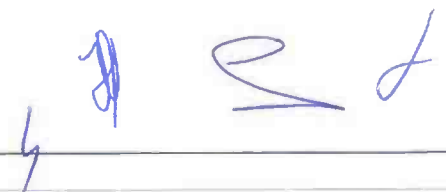
1 dak + warmtepompen
1 : 100

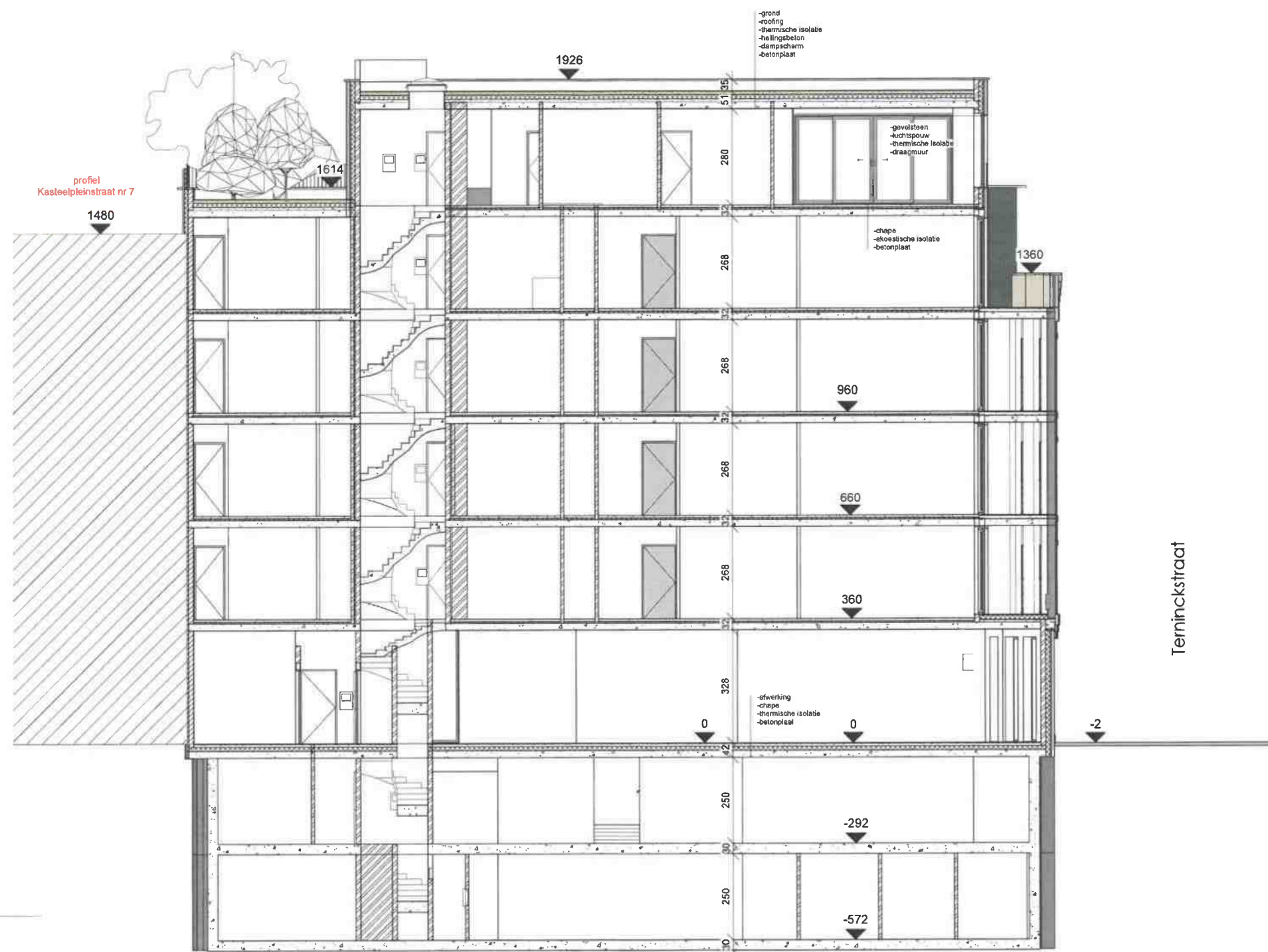


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

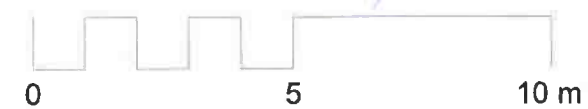
Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_P_N_10_Dak





1 Snede 1
1 : 100



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_S_N_01_Snede 1

2020.03
oktober 2024



1 Sede 2
1 : 100

Materialenkeuze:

1. Gevelsteen: groenkleurig, mat, niet geglaazuurd
2. Gevelsteen: licht geel, mat, niet geglaazuurd
3. Gevelsteen: licht grijs, mat
4. Balustrades: aluminium, bronskleurig
5. Schrijnwerk: aluminium, bronskleurig



1 Snede 3
1 : 100



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL.03/248.47.10 FAX.03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terminckstraat - Kasteelpleinstraat_S_N_03_Snede 3

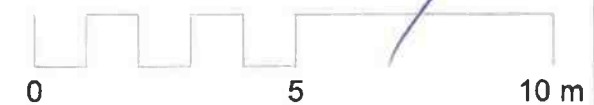
2020.03
oktober 2024

Materialenkeuze:

1. Gevelsteen: licht grijs, mat
2. Gevelsteen: licht geel, mat, niet geglaazuurd
3. Balustrades: aluminium, bronskleurig
4. Schrijnwerk: aluminium, bronskleurig
5. Bestaande gevel (T3): gladde bepleistering
6. Terras: staal
7. Kolommen: staal
8. Schrijnwerk: hout naar historisch model



1 Snede 4
1 : 100

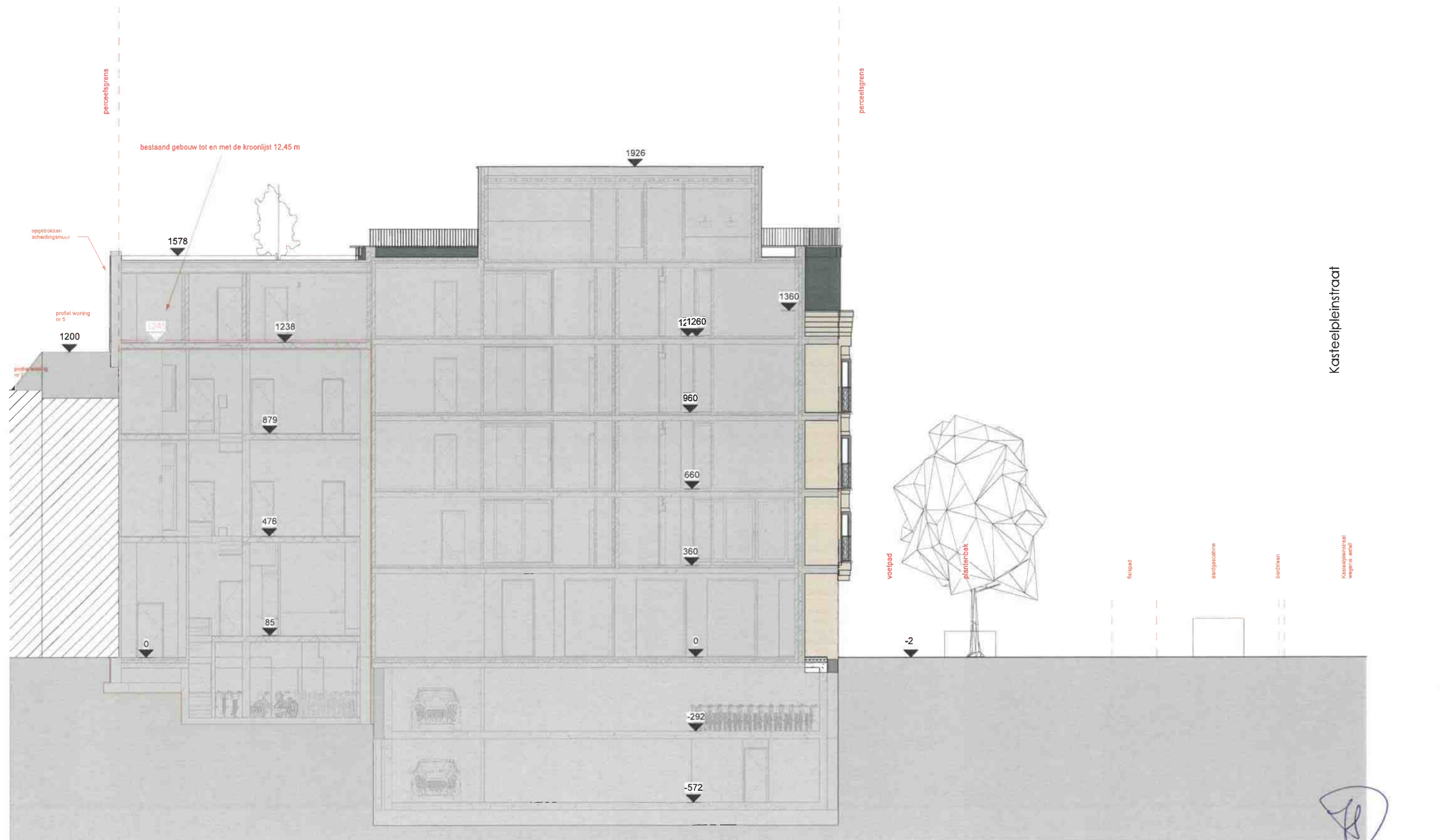


Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL. 03/248.47.10 FAX. 03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

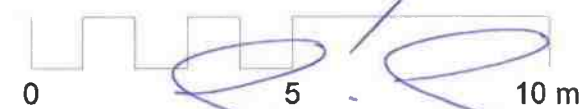
BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_S_N_04_Snede 4

Handwritten signature and date: 2020.03 oktober 2024



1 Terreinprofiel
1 : 100

NE VARIETUR
aangehecht document
aan mijn akte van 13/10/2023
DE NOTARIS



Multiprofessioneel Architectenbureau Guy Peeters - Johan Rijckaert
burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een BVBA

Vlaamse Kaai 7, 2000 Antwerpen - TEL 03/248.47.10 FAX 03/248.47.11
email info@ap-r.be - website www.ap-r.be - ING haven 320-0043573-90 - BTW 425.146.941 - RPR Antwerpen

BA_2020.03 - Terninckstraat - Kasteelpleinstraat_T_N_01_Terreinprofiel

2020.03
oktober 2024

Besluit



Provincie
Antwerpen

DIENST OMGEVINGSBEROEPEN
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
03 240 57 33
omgevingsberoepen@provincieantwerpen.be

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
Zitting van 20 februari 2025

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2023083557

Referentie provincie: OMBER-2024-0489

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het slopen van een hoekpand, het oprichten van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en het verbouwen van een meergezinswoning, op een terrein gelegen te Kasteelpleinstraat 9/Terninckstraat 1/Terninckstraat 3, 2000 Antwerpen, met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nrs. 1987 G 0, 1987 F 0 door:

- **Vlasmeer**, Emmalei 1A, 2930 Brasschaat.

Het college van burgemeester en schepenen van **Antwerpen** heeft op 3 mei 2024 een weigering afgeleverd.

Tegen dat besluit werd een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen op 5 juni 2024 door **aanvrager**, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Kristof Bossuyt (advocaat), Jan Van Rijswijcklaan 158 bus 2, 2018 Antwerpen.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 juli 2024.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 20 JUNI 2023

De vergunningsaanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

Inhoud van de aanvraag

- slopen van de bestaande bebouwing aan de Kasteelpleinstraat 9 -Terninckstraat 1;
- bouwen van een nieuw gebouw met handelsgelijkvloers en woongelegenheden op de verdiepingen;
- bouwen van een ondergrondse parking met 2 bouwlagen;
- verbouwen en uitbreiden van het pand aan de Terninckstraat 3;
- vermeerderen van het aantal woongelegenheden van 12 naar 21.

OMBER-2024-0489

1

Geacht vergunde toestand

- functie: Kasteelpleinstraat 9 – Terninckstraat 1-3:
 - 1 handelsgelijkvloers over beide percelen;
 - 3 meergezinswoningen met in totaal 12 woongelegenheden;
- bouwvolume:
 - Terninckstraat 1: hoekpand;
 - 3 tot 4 bouwlagen met plat dak en hellend dak;
 - volledige percelen bebouwd;
- gevelafwerking:
 - geschilderde cementbezetting;
 - plint en gelijkvloers in blauwe hardsteen;
 - houten buitenschrijnwerk.

Bestaande toestand

- Terninckstraat 3: zwart geschilderde natuurstenen geveldetails;
- Kasteelpleinstraat 9 – Terninckstraat 1: niet relevant gezien de aanvraag handelt over een sloop en nieuwbouw.

Nieuwe toestand

- functie: Kasteelpleinstraat 9 – Terninckstraat 1-3:
 - handelsgelijkvloers;
 - meergezinswoning met 21 woongelegenheden:
 - 1 studio met een netto-vloeroppervlakte van 44 m²;
 - 2 studio's met een netto-vloeroppervlakte van 35 m²;
 - 2 eenslaapkamerappartementen met een netto-vloeroppervlakte van 44 m²;
 - 4 tweeslaapkamerappartementen met een netto-vloeroppervlakte van 92 m²;
 - 4 drieslaapkamerappartementen met een netto-vloeroppervlakte van 116 m²;
 - 4 tweeslaapkamerappartementen met een netto-vloeroppervlakte van 81 m²;
 - 1 tweeslaapkamerappartement met een netto-vloeroppervlakte van 84 m²;
 - 2 drieslaapkamerappartementen met een netto-vloeroppervlakte van 123 m²;
 - 1 drieslaapkamerappartement met een netto-vloeroppervlakte van 117 m²;
- bouwvolume: Kasteelpleinstraat 9 – Terninckstraat 1-3:
 - 4 tot 7 bouwlagen met plat dak;
 - 2 ondergrondse bouwlagen voor parkeergarage;
- Kasteelpleinstraat 9:
 - bouwdiepte van 18,5 m;
 - Terninckstraat: bouwdiepte variërend van 13 m tot 9,6 m;
 - kroonlijsthoogte variërend van 12,45 m tot 20,36 m;
- gevelafwerking:
 - Terninckstraat 1:
 - uitkragende delen en gelijkvloers in lichtgele gevelsteen;
 - vlakke delen in groene gevelsteen;
 - buitenschrijnwerk en balustrades in bronskleurig aluminium;
 - Terninckstraat 3:
 - stenen bekleding ontdaan van verflagen;
 - verdiepingen in gevelbepleistering;

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur.

Er werd geen fasering aangevraagd.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER TIJDENS DE PROCEDURE IN EERSTE AANLEG

De aanvrager wijzigde/verduidelijkte tijdens de procedure in eerste aanleg zijn vergunningsaanvraag op 20 december 2023 als volgt:

Naar aanleiding van het negatief advies van brandweer werden de plannen met de dienst preventie besproken en vervolgens aangepast. Op 19/12/2023 werd aan ons per mail bevestigd dat de aangepaste plannen aan de brandweernormen voldoen.

In deze nieuwe projectinhoud-versie worden de aangepaste plannen toegevoegd met de tweede trap (buitentrap), brandladder bij terrassen van het gebouw Terninckstraat 3, sprinklerinstallatie in de parking en het aangepaste sas bij het vuilnislokaal op -1.

In het onderdeel "dossierstukken" worden de mailberichten van de dossierbehandelaar Robrecht Vanhagendoren (BW) en projectleider van de stad Antwerpen Vincent Stubbe toegevoegd.

Bij het overmaken van deze projectinhoud-versie zouden we graag willen vragen om een nieuw advies bij de dienst brandpreventie van de stad Antwerpen aan te vragen.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP

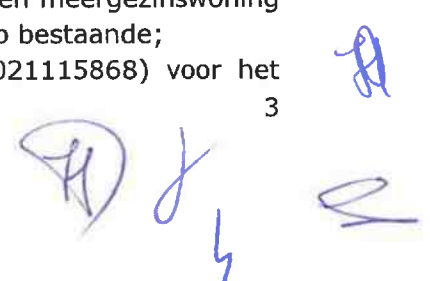
De projectinhoud PIV 4 voorziet in volgende (voornaamste) wijzigingen en aanvullingen:

- Aanpassen gevelontwerp (o.a. materialisatie en volume) met vermindering 1 bouwlaag (max bouwhoogte met 6^{de} teruggetrokken daklaag).
- In totaal worden 19 appartementen aangevraagd in plaats van de oorspronkelijke 21.
- Wijzigen inrit autolift naar zijde Terninckstraat. Interne configuratie werd hierdoor aangepast.
- Aanvullingen/verduidelijkingen mbt het erfgoedaspect.
- Aanpassingen om tegemoet te komen aan opmerkingen verordening toegankelijkheid.
- 3 ramen handelsruimte die uitkeken op gemeenschappelijke tuin voorzien van melkglas.
- Aanpassingen/verduidelijkingen aangaande watertoets.
- Screening effecten bronbemaling toegevoegd.
- Mobiliteitstoets bijgevoegd.

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

- 13/10/2023: ongunstig advies van de Integrale Kwaliteitskamer;
- 2/03/2023: verwerping van het beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (OMV_2021115868) tegen de weigering voor het bouwen van een meergezinswoning met handelsgelijklvloers en ondergrondse parkeergarage na sloop bestaande;
- 28/07/2022: weigering in beroep door de deputatie (OMV_2021115868) voor het



- bouwen van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en ondergrondse parkeergarage na sloop bestaande;
- 25/01/2022: weigering door het college van burgemeester en schepenen (OMV_2021115868) voor het bouwen van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en ondergrondse parkeergarage na sloop bestaande;
 - ongunstig advies van de stadsbouwmeester.

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning geweigerd.

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- De aanvraag wijkt af van de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan op volgende punten:
 - artikel 2.1.1 Culturele, historische en/of esthetische waarde: Er geldt een wenselijkheid van behoud, maar de aanvraag omvat een volledige sloop van de bestaande gebouwen aan de Kasteelpleinstraat 9 – Terninckstraat 1.
 - artikel 2.1.2 Harmonieregel en referentiebeeld, artikel 2.1.3 Bouwvolume bouwlijn, bouwdiepte en artikel 2.1.4 Hoogte van het gebouw: 7 bouwlagen zijn niet kenmerkend en niet in overeenstemming met het referentiebeeld.
 - Artikel 2.1.5 Gevelbreedte: De korrelmaat en gevelbreedte van het nieuwbouwvolume op de samengevoegde percelen zijn niet in harmonie met de korrel en percelering van de pleinwand aan de Kasteelpleinstraat.
 - artikel 2.2.1 Draagkracht: Een verdubbeling van het programma en het grote aantal woongelegenheden in een te groot bouwvolume, met de bijhorende te verwachten overlast, overschrijden de draagkracht van het perceel en de omgeving.
- De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de verordening toegankelijkheid op volgende punten:
 - artikel 24: De buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte raakt aan de duwzijde van de toegangsdeur van het appartement op de zesde verdieping het gesloten deurvlak niet.
 - artikel 27: De aangepaste parkeerplaatsen worden niet allebei zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening ingericht.
- De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de bouwcode op volgende punten:
 - artikel 5 Cultuurhistorisch erfgoed: zie RUP Binnenstad;
 - artikel 6 Harmonie en draagkracht: zie RUP Binnenstad;
 - artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte: zie RUP Binnenstad
- Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving besluit de toegevoegde projectMER-screeningsnota dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De nota wordt aanvaard.
- Er is een kleine kans (huidig klimaat) op fluviale overstromingen. Er is een middelgrote kans (toekomstig klimaat) op pluviale overstromingen. Het overstromingsveilig peil bedraagt 6,72 mTAW. Dit is tussen 10 en 20 cm boven het voetpadniveau. De aangevraagde werken hebben geen verlies aan overstromingsvolume tot gevolg. Na onderzoek blijkt het project waarschijnlijk schadelijke effecten op het watersysteem veroorzaakt. Uit de beoordeling blijkt dat voorwaarden opgelegd moeten worden om het schadelijk effect te voorkomen.

- De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse codex Wonen van 2021.
- Van de archeologienota werd akte genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 28 augustus 2021. De nota bevat voorwaarden, die moeten opgelegd worden in de vergunning.
- Artikel 4.3.8 is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.
- Omgevingstoets:

- Deze functies zijn inpasbaar in de binnenstad mits de draagkracht niet overschreden wordt.

- Het project komt in grote lijnen overeen met het door het college geweigerde project (2022), bevestigd in beroep door de deputatie en verworpen in hoger beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Zowel het college als de deputatie en de Kwaliteitskamer hebben eerder al geoordeeld en geargumenteed dat dergelijk grootschalig project buiten proportie is in de kleinschalige binnenstedelijke context van het pleintje aan de Kasteelpleinstaat/hoek Terninckstraat en de draagkracht van het perceel en de omgeving overschrijdt. Nu een nog groter volume met een programma van 21 wooneenheden voorligt, kan dit evenmin gunstig geadviseerd worden.

- De aanvraag is gelegen in CHE-gebied. De stedelijke dienst Monumentenzorg gaf een ongunstig advies. Het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg wordt bijgetreden.

De aanvraag houdt net zoals de aanvraag in 2021 geen rekening met de ligging in CHE-gebied waarbij de wenselijkheid van het behoud van de historische kenmerken voorop staat, noch met de uitgebrachte adviezen van de stedelijke dienst Monumentenzorg om bij de sloop en nieuwbouw de beeldondersteunende waarde van deze panden te behouden en zich in te passen in de historische context. De aanvraag past zich noch qua volume (hoogte en breedte), noch qua vormgeving in in de korrel, het uitzicht en de bouwhoogtes kenmerkend voor de historische bebouwing van de Kasteelpleinstraat en de Terninckstraat. Hierdoor is ze eveneens in strijd met artikel 2.1.1 van het RUP Binnenstad.

De voorliggende aanvraag werd ook nu voorgelegd aan de Kwaliteitskamer die een ongunstig advies gaf. De adviezen van de Kwaliteitskamer worden bijgetreden. Meermaals is aangeboden om vooraf aan de aanvraag, tijdens de procedure en in beroep bij de deputatie, in overleg te gaan met de stadsdiensten en met de Kwaliteitskamer, om tot een kwaliteitsvol en gedragen project te komen.

- Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig en moet strikt worden nageleefd. Ook de adviezen van Water-link i.s.m. Aquafin, Fluvius en Proximus moeten worden opgevolgd.

- Er worden enkele inbreuken op de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid vastgesteld. Deze zouden zonder grote ingrepen kunnen worden opgelost.

- Omwille van de overstromingsgevoeligheid, moet het ontwerp rekening houden met volgende aandachtspunten (zie beslissing CBS p.14).

- De stedelijke dienst Mobiliteit adviseert ongunstig voor de in- en uitrit van de ondergrondse parking ter hoogte van de Kasteelpleinstraat. De parking is te bereiken via een autolift gelegen in de Kasteelpleinstraat. De Kasteelpleinstraat werd heraangelegd en ter hoogte van het pand is het niet mogelijk om in en uit te rijden. De in-/uitrit van de ondergrondse parking zal in de Terninckstraat moeten voorzien worden, best zo ver mogelijk van het kruispunt. Om te vermijden dat er files ontstaan bij het wachten voor de autolift moet er steeds voorrang gegeven worden aan het inrijdend verkeer.

- Ook de stedelijke dienst Publieke Ruimte adviseert ongunstig en legt op dat de toegang tot de parking te voorzien is in de Terninckstraat in plaats van in de Kasteelpleinstraat, gelet op de inrichting van de publieke ruimte (fietspad, bomen, ontharding/wortelzones, straatmeubilair, ...) waardoor hier niet rechtsreeks ontsloten kan worden.
- Er zijn 6 fietsstalplaatsen te weinig.
- Milieu-aspecten:
 - De exploitatie van een warmtepomp is ingedeeld vanaf een vermogen van 5 kW. Er worden geen vermogens opgegeven in de aanvraag dus de exploitant zal na afloop van de bouw moeten bekijken of er ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA's) van toepassing zijn en hiervoor eventueel een omgevingsvergunning indienen.
 - De aanvrager wordt er op gewezen dat bemalingswerken, noodzakelijk voor de realisatie van bouwkundige werken, vergunningsplichtig zijn krachtens de Vlaamse indelingslijst (rubriek 53.2). Deze omgevingsvergunning moet worden bekomen alvorens de werf kan worden gestart.
 - Volgens de bouwcode van stad Antwerpen is het eveneens verplicht om een retourbemaling uit te voeren (artikel 42). Enkel als dit niet kan, om technische redenen of omdat de kwaliteit van het grondwater dit niet toelaat, kan lozing op de riool worden overwogen. In dat geval moet bij lozing van $>10 \text{ m}^3/\text{uur}$ op de openbare riolering toelating van Aquafin verkregen worden. De aandacht van de initiatiefnemer wordt er eveneens op gevestigd dat de opstart van de bemaling dient aangekondigd te worden bij aanvang.
 - Op basis van de informatie in het aanvraagdossier en ervan uitgaande dat er rekening wordt gehouden met bovenstaande, is er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaar de vergunning te verlenen.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPPER

Het **beroepschrift** luidt (samengevat) als volgt:

- Het vergunningstraject verloopt moeizaam, o.m. gelet op de Cyber Attack, 2 openbare onderzoeken, moeilijk om voorwaardelijk gunstig brandweeradvies te bekomen.
- Net zoals op het kruispunt tussen Amerikalei en Kasteelpleinstraat, heeft de overgang van de Terninckstraat naar de Kasteelpleinstraat dezelfde schakel in dimensionering wat een hoekaccent mogelijk en visueel zelfs nuttig maakt.
- De verantwoordingsnota bevat alleszins een objectieve beschrijving van de buurt, de vergelijking van hoogtes en architecturale verschijningsvormen van de gevels om te kunnen vaststellen of de omgeving een dissonantie of homogeniteit vertoont. Ondanks het feit dat de desbetreffende panden niet beschermd, noch geïnventariseerd zijn werd er besloten om het bestaande gebouw Terninckstraat 3 integraal te behouden.
- Volgens de resultaten van de zonnestudie (zie bijlage) heeft het ontworpen gebouw geen nadelige impact op de terrassen en ramen van de naastgelegen woningen én dus alleszins ook niet op de straat én de gelijkvloerse verdiepingen.
- Als reactie op ongunstige adviezen diensten Mobiliteit en Publieke Ruimte werd de inrit naar de parkeergarage verplaatst naar de Terninckstraat. Hierdoor blijft alleszins ook het plein intact.
- Het weze echter ook opgemerkt dat alle externe adviezen m.b.t. de bestreden weigeringsbeslissing in se gunstig – geen tijdig advies – én/of voorwaardelijk gunstig waren.
- Middelen (Beroep):

- Schending van onder meer de beginselen van het behoorlijk bestuur ... doch ook schending van de uitdrukkelijke formele/materiële motiveringsplicht.
- Artikel 2.1.1 Culturele, historische en/of esthetische waarde: In tegenstelling tot de eerder geweigerde aanvraag, wordt niet meer geopteerd voor de sloop van Terninckstraat 3, alsook om de binnenstructuur én het interieur ervan integraal te behouden.
- Artikel 2.1.2 Harmonieregel en referentiebeeld - zie infra - artikel 2.1.3 Bouwvolume bouwlijn, bouwdiepte en artikel 2.1.4 Hoogte van het gebouw: Als we zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving van het aangevraagde project bekijken, zien we regelmatig gebouwen van 5 en meer bouwlagen én dit meestal net aan de hoeken waar twee straten samenkomen. Het gebouw an sich - zoals actueel beoogd - vormt net een 'sluitstuk' tussen de Kasteelpleinstraat en de Terninckstraat en streeft dus na om de kenmerken van beide straten in zich te integreren. Er is hier sprake van een aanvaardbare dissonante harmonie.
- Artikel 2.1.5 Gevelbreedte: Gelet op het feit dat de POA eerder al verwees naar de smalle percelering van de 19de -eeuwse woningen in de omgeving, werd het nieuwe ontwerp van de gevels hierop afgestemd. Twee woningen verder langs de Terninckstraat (nr 13 en 22) zien we trouwens ook gebouwen terug met een veel bredere gevel dan het voorgestelde ontwerp.
- Artikel 2.2.1 Draagkracht: In de onmiddellijke omgeving treft men wél meer gebouwen met een groot aantal wooneenheden aan. Slechts toename 7 wooneenheden. Voorheen 0 autostaanplaatsen, nu in beroep 20.
- De plannen werden aangepast, waardoor het ontwerp aan de opmerkingen inzake toegankelijkheid voldoen.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen → nu ok. Beroeper blijft de mening toegedaan dat het aangevraagde wél degelijk aldaar inpasbaar is in het straatbeeld én dat het aangevraagde volume én programma geenszins disproportioneel is. Welk trouwens o.m economisch gezien noodzakelijk is om het Project te kunnen realiseren, meer bepaald opdat er kan voorzien worden in een ondergrondse parking op 2 niveaus
- Sectorale wetgeving: ok
- De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
 - Terecht wordt er vastgesteld dat er actueel nu een deel (+/- 15 %) onbebouwd blijft (+/- 100m²). Het weze echter nogmaals opgemerkt dat actueel alles VOL-gebouwd is.
 - De uitwerking van de dakkapellen kan worden bekeken en eventueel in geschilderd hout worden uitgevoerd (voorwaarde ?). De borstwering kan eventueel naar achter worden geschoven, waardoor deze vanuit de straat niet zichtbaar zal zijn. Het schrijnwerk zal in hout naar historisch model worden uitgevoerd. De gevel zal worden geschilderd met een gladde bepleistering, dus niet met crepi bekleed. Op de architectuurplannen staat het ook wel aangeduid dat er een toegang is tot het bestaande gebouw Terninckstraat 3, dit via de bestaande poort.
 - Het weze nogmaals opgemerkt dat in de actuele vergunde bestaande situatie voor de handelsruimte én de 14 wooneenheden er 0 autostaanplaatsen voorhanden zijn én in de toekomst er 20 voorhanden zullen zijn, dewelke de leefbaarheid aldaar enkel én alleen maar substantieel ten goede kan komen ! Verzoekster heeft alleszins in graad van beroep gevolg gegeven aan het advies van mobiliteit qua situering van de inrit, welk ook verkeersleefbaarheid en -veiligheid ten goede komt.
 - In graad van beroep wordt er in 62 fietsstaanplaatsen voorzien, welk dus toereikend is.

De **nota van de aanvrager met bijhorende gewijzigde projectinhoud** van 24 oktober 2024 luidt (samengevat) als volgt:

- Aan alle voorgestelde voorwaarden van de Brandweer werd tegemoet gekomen in de aangepaste plannen.
- Ook werd er alleszins al gevolg gegeven aan o.m. het advies van de Dienst Mobiliteit om de inen uitrit te verplaatsen naar de Terninckstraat, welke zich circa op 26m bevindt van het kruispunt aldaar. Ook zal er steeds rekening - cfr. Advies - worden gehouden, met voorrang voor inrijdend verkeer (aangebracht op de Plannen).
- Hierdoor werd echter vanzelfsprekend de indeling van de parking door gewijzigd én werd er van deze wijziging gebruik gemaakt om ook te voorzien in parkeerplaatsen voor mindervaliden, dit naast de circulatieruimtes (lift en trap).
- Het weze ook nogmaals opgemerkt, dat er wél degelijk al van bij aanvang in graad van beroep al maximaal tegemoet werd gekomen aan de opmerkingen van Monumentenzorg¹ → het weze echter ook opgemerkt, dat er in graad van beroep GEEN advies Agentschap Onroerend Erfgoed werden bekomen !
 - Zo worden de ramen bvb. in hout naar historisch model uitgevoerd (én waterdukbestendig), de bepleistering van de gevel is niet in crepi, maar wél een gladde bepleistering én de arduinen sokkel (behouden) wordt van verflagen ontdaan . Ook de voordeur blijft behouden.
 - Wat betreft de interieurelementen worden ook de schouwen op de verdiepingen 1 én 2 behouden! Kortom, alle waardevolle elementen van het interieur zullen worden bewaard en hersteld.
 - Eerder werd in graad van beroep de verdiepingshoogte van het bovenste app. Terninckstraat 3 verlaagd, waardoor de hoogte van het mansardedak 1 m lager werd (vorige nokhoogte: 16,7 m, huidige: 15,7 m). In concreto werd de hoogte binnenin verlaagd tot 2,7m. Zo is dit nu t.o.v. het gebouw meer in verhouding.
 - Het dak zal ook niet meer als dakterrassen worden gebruikt, maar zal wél worden uitgevoerd als groendak. Het dak en de dakkapellen worden afgewerkt met leien (daar dit typisch voor de omgeving daar is, lees het daar het meest voorkomt). Alleszins kan dit ook nog aangepast worden indien de POA een andere afwerking verlangt, b.v.b. dakpannen ? Welk in voorkomend geval als voorwaarde kan worden opgelegd.
- Inzake gebruiksgenot zal er gevolg worden gegeven aan de opmerking m.b.t. de 3 ramen in de achtergevel van de handelsruimte, die dus in melkglas voorzien zullen worden, hierdoor zal er vanuit de handelsruimte geen inkijk mogelijk zijn in de tuin (die door de bewoners zal gebruikt worden).
- Het gevelaanzicht werd dus ook gewijzigd, de hoek van Kasteelpleinstraat – Terninckstraat werd verlaagd. Indien men het profiel van de bestaande toestand over de nieuwe toestand legt, kan men niet anders dan vaststellen dat het nieuwe gabarit het huidige volgt. Het enige verschil met het bestaande profiel is de totale hoogte van het middelste gedeelte dat 2 meter hoger is dan de nok van het bestaande gebouw. Maar aangezien dit stuk naar achter verspringt en een lichte(re) kleur heeft, zal het vanuit beide straten amper te zien zijn en vormt het eerder een subtiele overgang naar de pleinwand toe.
De gevel aansluitend aan Kasteelpleinstraat nr. 7 telt 5 bouwlagen in de nieuwe toestand, maar heeft dezelfde kroonlijsthoogte als de 4 bouwlagen van het bestaande gebouw. Alleszins heeft actueel verzoekster tegemoet gekomen aan de opmerking van de POA om de aangevraagde bouwhoogte te reduceren, welk alleszins ook de draagkracht ten goede komt.
- Ook ondervangt dit alleszins elke kwestie qua fietsenstalling én autostalplaatsen. Het weze wel nogmaals benadrukt dat het laatst aangehaalde, alleszins geen issue is, méér

zelfs actueel zijn er slechts 0 autostalplaatsen voorzien. Kortom, het project komt de omgeving ten goede én ontlast het openbaar domein.

Ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag zijn er 2 x 3-slaapkamerappartementen minder, terwijl op de bovenste verdieping een 2-slaapkamersappartement een 3-slaapkamersappartement geworden is. Er is één bouwlaag minder. In totaal worden er 19 appartementen aangevraagd in plaats van de oorspronkelijke 21

- Gelet op voormeld historisch tekort dient men dus in principe slecht in 9 autostaanplaatsen te voorzien. Het project voorziet echter in 20 autostaanplaatsen. Dus 11 op overschot.
- Voor het project zijn er dus 54 fietsstaanplaatsen in totaal vereist. Het Project voorziet echter in 62 fietsstaanplaatsen in totaal. Dus 8 fietsstaanplaatsen op overschot
- Het wordt nogmaals benadrukt dat het ontwerp wél degelijk voorziet in een zeer duidelijke verdeling, net opdat het niet als een grote horizontale blok, maar als aparte percelen wordt ervaren.
Volledigheidshalve doet de Architect nogmaals opmerken, dat zijn inziens er gewaakt moet worden over het feit, dat bij verdere opdeling of verschil in kleur en materiaal men geen complete dissonantie bekomt, doch het weze nogmaals herhaald dat verzoekster bereid is om waar mogelijk maximaal gevolg te geven aan eventuele voorwaarden die hieromtrent zouden worden opgelegd (om wat er werd opgemerkt mbt. verdelingswijze, korrelmaat, ...)
- Om mogelijke overstroming tegen te gaan, wordt er in een waterdichte, aansluitend schot voorzien die in de dagkanten van het schrijnwerk wordt ingewerkt. Dit schot zal dan worden geplaatst bij felle regen en als er wordt vastgesteld dat er een grote kans op overstroming is.
Indien de POA het alsnog wenselijk acht om de handelsruimte met 10-20 cm te verhogen, kan dit alsnog door middel van een voorwaarde worden opgelegd. Verzoekster zal zich hier dan ook vanzelfsprekend aan conformeren.
Zekerheidshalve zullen ook de twee bestaande keldergaten ter hoogte van Terninckstraat 3 worden dichtgemaakt (cfr. Advies POA), omdat deze bij felle regen de kelder kunnen laten overstromen.
- Er wordt ook een ingedeelde inrichting of activiteit aangevraagd voor het plaatsen van warmtepopen aangezien het vermogen boven 5 kW ligt.
- Wat de opmerking betreft qua septische put, dient er te worden opgemerkt dat een (af)splitsing niet beoogd wordt én zeer weinig waarschijnlijk is, dit gelet op onder meer de gemeenschappelijk tuin / parking. Alleszins werd er op de plannen aangeduid (aan de hand van een cirkel) waar er desgevallend voorzien kan worden in een afzonderlijke septische put in de achtertuin, doch dewelke actueel nog niet zal worden uitgevoerd bij eventuele vergunning.
- Actueel wordt er ook een Technische Nota m.b.t. de voorgestelde bemaling bijgebracht, met als conclusie (Effect : verwaarloosbaar).

Op 19 december werd een **gewijzigde projectinhoud overgemaakt met toevoegen van een mobiliteitsstudie.**

ADVIEZEN¹

College van burgemeester en schepenen

Tijdens de beroepsprocedure: ongunstig advies ontvangen op 4 juli 2024.

Tijdens de beroepsprocedure na wijziging van de aanvraag: ongunstig advies verleend op 7 februari 2025.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Laatste PIV 3 in beroep ingediend:

Belangrijkste verschillen met PIV 2:

- 5+1 BL ipv 6+1BL
- Ingang naar garage verplaatst van Kasteelpleinstraat naar Terninckstraat
- 19 appartementen ipv 21

Verslag POA 3/10/2024:

In voorgaande in beroep geweigerde aanvraag oordeelde deputatie ook dat het college gevolgd kan worden dat een bouwhoogte van 6 bouwlagen niet aansluit bij de panden in de directe omgeving en zelfs eerder vreemd is van het referentiebeeld in de ruimere omgeving.

Er werd geoordeeld dat een beperkte uitbreiding met een 5de teruggetrokken daklaag eventueel zou overwogen kunnen worden.

Conclusie:

Er werd meermaals zowel door het college als de deputatie geopperd dat een volume van vier bouwlagen met een vijfde laag op de hoek aanvaardbaar zou zijn. In het laatste voorstel wordt echter uitgegaan van vijf à zes bouwlagen aan de kant van de buurpercelen aflopend naar vier à vijf op de hoek. Dit is de omgekeerde beweging: ipv van een basisvolume van 4 +1 op de hoek gaat het nu van 6 naar 5 op de hoek. Dit geeft een onevenwicht in het straatbeeld zowel aan de zijde Kasteelpleinstraat als zijde Terninckstraat.

Bijkomend willen we nog aanhalen dat ook de architecturale uitwerking van de gevels te wensen overlaat. We zien een vreemde combinatie van vormen, materialen en verhoudingen die nergens corresponderen met de omgeving. Dit werd ook opgemerkt door de stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer Architectuur, maar deze discussie werd nooit ten gronde gevoerd zolang de volumes niet aanvaardbaar waren, en omdat er nooit een poging tot overleg is geweest vanuit de bouwheer. We willen hier nogmaals aandringen op een dialoog tussen bouwheer/architect enerzijds en de stadsdiensten en de Kwaliteitskamer anderzijds.

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Verslag eerste aanleg: ongunstig advies, inhoud overgenomen in besluit CBS.

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

Tijdens de beroepsprocedure: advies niet ontvangen.

Veiligheidscommissie All-round Semi-cellular Trunking Radio communication system with Integrated Dispatchings (ASTRID)

Tijdens de beroepsprocedure: gunstig advies ontvangen op 4 juli 2024.

Tijdens eerste aanleg: gunstig advies ontvangen op 12 september 2023.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Gezien de beperkte oppervlakte, het private karakter en de beperkte bezetting, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.

Aquafin

Tijdens de procedure in eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 26 oktober 2023.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Addendum dd. 10/2023 – P23007256 Er is een aangepast dossier ingediend.

Er wordt een septische put geplaatst met een inhoud van 16.100 l. Het project bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen met een gemeenschappelijke garage. Indien de mogelijkheid bestaat dat de eigendom opgesplitst wordt, dient elk gebouw van een eigen septische put voorzien te worden.

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

- *Verharde oppervlakte van overdekte constructies (excl. groendak): 292 m²*
 - *Verharde oppervlakte van overdekte constructies uitgevoerd als groendak: 226 m²*
- De terrassen en luifels wateren af naar een hemelwaterput van 10.000 l voor de spoeling van de toiletten bij de commerciële ruimte en buitenkranen. De overloop van de hemelwaterput en de groendaken wateren af naar een infiltratievoorziening van 8474 l en een infiltratie-oppervlak van 13.5 m². Hiermee kan akkoord gegaan worden.*

De Vlaamse Waterweg

Tijdens de procedure in beroep: geen advies verleend op 20 augustus 2024.

Tijdens de procedure in eerste aanleg: geen advies verleend op 21 oktober 2023.

Tijdens de procedure in eerste aanleg: geen advies verleend op 3 maart 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende hemelwaterverordening (en bijhorend technisch achtergronddocument) en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. De aanvraag

dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Water-link

Tijdens de procedure in eerste aanleg: geen reactie op adviesvraag

Proximus

Tijdens de procedure in eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 27 oktober 2023.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.*

<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>

o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Fluvius

Tijdens de procedure in eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 13 september 2023.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa

(15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Brandweer

Tijdens de procedure in eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 24 oktober 2023.
Tijdens de procedure in eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 21 februari 2023.

Tijdens de procedure in beroep: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 11 december 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

GUNSTIG brandpreventieverslag mits naleving van de bijgevoegde opmerkingen en voorwaarden in hoofdstukken F en G.

Provinciale omgevingsambtenaar

Verslag beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig op basis van laatste projectinhoud.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden 32 bezwaarschriften ontvangen. De bezwaren luiden (samengevat) als volgt:

- **Bouwhoogte en volume onaanvaardbaar:** Het geplande gebouw met 21 appartementen steekt te hoog boven alles uit. Het perceel in de smalle Terninckstraat vraagt niet om een hoge blikvanger, integendeel. Het nieuwe gebouw zal met een hoogte van liefst 23 meter ver boven de huidige bebouwing uitsteken en drie extra verdiepingen tellen. Het vormt daarmee een muur, geen 'sluitstuk', maar een gebouw dat buiten proporties is. Doorheen de ganse verantwoordingsnota wordt gegoocheld met hoogtes teneinde het beoogde project normaal/inpasbaar te doen lijken. Dit wordt bekomen door vaak de nokhoogtes van de bestaande zadeldaken - die net omwille van hun schuinte de inpasbaarheid van de (hoek)percelen aanvaardbaar maken, zowel vanop straat als vanuit overstaande bebouwing - te vergelijken met de nieuwe totale hoogte van de woontoren. In werkelijkheid verdubbelt het project haast de bestaande hoogte, en aangezien er én een stuk hoger gebouwd zal worden én dan nog met een plat dak,

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

zullen vele terrassen bovendien plots de privacy van overstaande bebouwing onbetwistbaar aantasten. Ook het systematisch gebruik van overschatte termen als 'hoogtes van 15-20 meter', '1 oude verdieping komt overeen met 1,5 a 2 nieuwe' en verwijzingen naar niet-representatieve - en dus nietwenselijke - referentiehoekgebouwen met plat dak in de omgeving, zoals KasteelpleinstraatVrijheidstraat 1 met een hoogte van 16,9 m, wil de inplanting van een wooncomplex dat de kroonlijst met 8 tot 10 meter verhoogt rechtvaardigen. De werkelijkheid gebiedt echter te erkennen dat de meerderheid van de 19e-eeuwse burgerhuizen in onze fijne woonbuurt zijn opgebouwd uit eerder 2 (vaker dan 3) etages en een zadeldak. Het meest belangrijke is daarbij de kroonlijsthoogte die doorgaans de 13 meter niet overstijgt.

- Foutieve benadering van het hoekperceel: In plaats van zich te willen spiegelen aan irrelevante hoekaccenten, zoals: 1) Kasteelpleinstraat-Amerikalei: irrelevant wegens het grote verschil in dimensionering van beide straatprofielen gevormd door de Leienstadsas (cf nota p5); 2) Kasteelpleinstraat-Vrijheidstraat 1: irrelevant wegens het verschil in perceelvorm door de insnijding van de omliggende straten – belangrijke noot: dit 'vrijstaande' kopsgebouw met 4 etages behoort tot de hoogste gebouwen in de onmiddellijke omgeving, en is nog steeds lager dan het aangevraagde project; zouden beter de kenmerken van de aangehaalde "19de-eeuwse straten" die volgens de nota op p4 in de ruime omgevingscontext bekeken werden, zorgvuldig bewaard en gekoesterd worden. Dit wordt gestoffeerd met een aantal voorbeelden en foto's van hoekpanden in de onmiddellijke omgeving. Op deze site een hoger hoekaccent inplanten druist volledig in tegen de ligging van het perceel. Hoe belangrijk het project zich ook wil voordoen, het ligt níet op een prominente plaats en vraagt dan ook níet om een eyecatcher te zijn. Het (eerste) zicht vanuit de Kronenburgstraat zou op deze plek enkel het bomengroen mogen zijn, waarvan elke bewoner en voorbijganger sinds kort in ons nieuwe buurtplein-parkje kan genieten. Het is een bewust horizontale groene buffer, die net de broodnodige visuele rust geeft wanneer je langs de hoge Fierensblokken en AP-hogeschooltoren heen kijkt richting het begin van de Theaterbuurt (en dus niet het Zuid).
- Wenselijkheid van behoud van de bestaande panden: Het perceel vraagt om het respecteren van de bestaande gevelstructuur. Het is geen "sluitstuk" (cfr. nota p3), maar moet net een weinig opvallend verlengde zijn van 2 woonstraten. Het is namelijk dit eerste stukje Kasteelpleinstraat dat letterlijk naadloos overgaat in de steeds smaller wordende Begijnenstraat. Op p8 wordt in de nota aangehaald "In de onmiddellijke omgeving worden er geen gebouwen waargenomen die een horizontale opbouw hebben". Dit totaal incorrecte uitgangspunt wordt aangegrepen om te refereren aan de verticale ritmiek die terug te vinden is in het Sint-Lievenscollege te Kasteelpleinstraat 31, en om zich te spiegelen aan de verticale art-deco ritmiek van het gebouw te Kasteelpleinstraat 9 - dat enerzijds waardevol genoeg is om uitvergroot gereproduceerd te worden, en dat anderzijds toch afgebroken wordt. Alle gevels en de dakopbouw behouden zonder verhogingen kan dan ook de enige aanvaardbare beslissing zijn. De vorm van het hoekzadeldak en de kroonlijsthoogte moeten behouden blijven. Een grootscheepse renovatie met behoud van alle gevels is hier meer op zijn plaats.
- Nadelige impact op beleving en bezonning in de smalle Terninckstraat: Wanneer we het horizontalisme in de buurt onder de loep nemen, kunnen we niet anders dan objectief vaststellen dat nagenoeg de helft van de Terninckstraat horizontaal opgebouwd is. Dat horizontalisme gecombineerd met slechts 2 etages zorgt in deze smalle enkelrichtingsstraat voor een luchtige en leefbare woonomgeving. Daarbij reikt de

ochtendzon nu nog tot vooraan de even huisnummers, terwijl de dieperliggende achterhuisterrassen van onder meer het zorgvuldig uitgewerkte renovatieproject op nummer 13 nog kunnen genieten van namiddag- en avondzon. Dat zal niet langer het geval zijn door het optrekken van de kroonlijst van 12,5 tot haast 23m. Zelfs indien de penthouse weggelaten zou worden, zou het verhogen van de kroonlijst met 8m nog steeds een te grote impact hebben op een aanzienlijk deel van onze buurtbewoners. Het wegnemen van het hoekzadeldak creëert daarbij een gigantische muur. De hinder-minimalisering vermeld op p14 van de nota slaat dan ook met verstomming: "De op te richten meergezinswoning houdt dankzij zijn vorm en inplanting rekening met de aangrenzende eigendommen voor wat betreft lichtinval, bezonning en inkijk (privacy)". Het feit dat de overstaande bebouwing (Terninckstraat 2-8) of inbreidingsterrassen (zowel Terninckstraat als Kasteelpleinstraat) niet eens vermeld worden, is tekenend.

- Impact van de garage-inrit op de verkeersveiligheid en het pleintje: De inrit voor de ondergrondse parkeergarage wordt hier zonder verdere uitleg ingetekend naast de voordeur van Kasteelpleinstraat 7. Dat wil zeggen dat 22 auto's daarbij dwars door het midden van ons groene parkpleintje met volwassen bomen en zitbanken zullen moeten rijden, en een drukke fietsas moeten doorkruisen, om dan ergens in de bocht Begijnenstraat/Kronenburgstraat/Kasteelpleinstraat aansluiting met de rijbaan te vinden. In de nota werd reeds het Sint-Lievenscollege vermeld. Wat niet vermeld wordt, is dat deze school duizend leerlingen heeft, die dagelijks in spitsmomenten (dus wanneer de auto's het gebouw in- of uitrijden) gebruik maken van de omgeving. Evenveel leerlingen gaan naar het nabije Sint-Ludgardis, de Musica kleuter- en lagere school, de Leerexpert en APhogeschool... Het groene pleintje is dan ook een "veilige" doorgangsweg voor jonge fietsers en voetgangertjes en een "rustige" ontmoetingsplek tijdens de lunch voor talrijke adolescenten. Het behoeft dan ook geen verder betoog dat een ondergrondse garage-ingang hier eenvoudigweg niet bespreekbaar kan zijn.
- Privacy en inkijk: Onze privacy komt in het gedrang door de vele en hoog gelegen terrassen.
- Hinder tijdens de werken: Opnieuw minstens twee jaar in een megawerf met lawaai en stof (na werken heraanleg en andere bouwprojecten in de straat) zitten schaadt mijn mentale gezondheid en heeft ook een weerslag op de aanwezige horeca en winkels in de buurt.
- Gentrificatie en betaalbaar wonen: Dit bouwproject zal de gentrificatie in de hand werken en betaalbaar wonen doen verdwijnen.

In de beroepsprocedure is omwille van de wijziging van de vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ontvangen. De bezwaren luiden (samengevat) als volgt:

- Worden veelvuldig geconfronteerd met de bouw van grote projecten in de omgeving.
- 5 verdiepingen + teruggetrokken dakverdieping te hoog, drukke geveluitstraling.
- Sint-Lievenscollege is door historische karakter geen referentie.
- Draagkracht omgeving overschreden.
- De goede ruimtelijke ordening wordt ernstig geschonden, aangezien men de harmonie in de poort op de Kasteelpleinstraat wegneemt. Aantasting goede ruimtelijke ordening.
- Het slechts denkbare maximaal toelaatbare scenario zou zijn dat de project zich beperkt tot maximaal 16m hoogte zonder optopping, immers is de Kasteelpleinstraat 9 reeds het hoogste gebouw aan dit gedeelte van het plein.
- De aangevraagde vervanging van het zadeldak door een optopping van 2 bouwlagen tov de kroonlijst voor ons buurtbewoners onaanvaardbaar. Ook de aangevraagde

optopping te Kasteelpleinstraat 9 getuigt van bouw-opportunisme en houdt helemaal geen rekening met het bestaande gabarit en dus de inpassing in de omgeving.

- De reeds door het stadsbestuur geargumenteerde relatie met de "2 à 3 bouwlagen met een klassieke 19de-eeuwse opbouw" is hier helemaal zoek.
- Door schaal geen harmonieuze inpassing in omgeving.
- Ternickstraat slechts 10,5m breed.
- Vorm huidige hoekzadeldak te behouden.
- Aantasting authentieke karakter door moderne stijl + schaal.
- Aantasting lichtinval omwonenden.
- Aantasting privacy omwonende.
- Verdere belasting Ternickstraat door locatie inrit.
- Vragen omtrent trillingen/stabiliteit omliggende historische/oude gebouwen – mogelijke schade.

HOREN VAN DE PARTIJEN

- Alexander Martens, vergunningsaanvrager, bijgestaan door Kristof Bossuyt, advocaat en Johan Rijckaert, architect.
- Katrine Leemans, gemeentelijke omgevingamtenaar.

PROCEDURELE BEOORDELING

GEMOTIVEERD VERZOEK TOT TERMIJNVERLENGING

De aanvrager diende een verzoek tot termijnverlenging in

De deputatie besliste op 3 oktober 2024 om niet in te gaan op het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar tot het weigeren van de aanvraag, maar om het gemotiveerde verzoek van de aanvrager te aanvaarden.

Overeenkomstig artikel 66§2/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager eenmalig met zestig dagen verlengd.

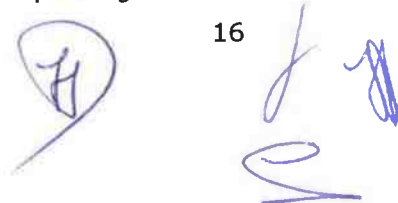
WIJZIGINGEN AAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP

De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep zodanig dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is.

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is vereist omdat niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend (en/of)
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee

De laatste projectinhoud voorziet belangrijke wijzigingen aan het in beroep voorgebrachte



ontwerp (schaal gebouw + wijzigen locatie inrit). Ook is een mobiliteitsstudie toegevoegd en een screening naar de mogelijke effecten van de bronbemaling. Op basis van de doorgevoerde wijzigingen is het noodzakelijk om deze opnieuw aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

Omdat niet voldaan is aan bovenvermelde voorwaarden, besliste de deputatie op 7 november 2024 om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren.

Wanneer met toepassing van artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet een openbaar onderzoek georganiseerd wordt, wordt overeenkomstig artikel 66§2 de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen verlengd en worden de adviesinstanties en het college van burgemeester en schepenen opnieuw om advies gevraagd.

AANVULLENDE INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Het projectgebied valt niet binnen een deelplan van het GRUP waarvoor aanvullende voorschriften van toepassing zijn.

Het project is op basis van de projectinhoud PIV4 in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Binnenstad, goedgekeurd op 26 april 2012.

Volgens dit plan ligt het eigendom in de volgende zones: culturele, historische en/of esthetische waarde, overdruk - detailhandel (dh) en artikel 1: zone voor wonen - (wo1).

Volgende relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- **Artikel 1: Zone voor wonen - (Wo1) 1.1 BESTEMMING**
De volgende functies zijn toegelaten:
 - *Wonen is toegelaten*
 - *Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten*
 - *Reca is op het gelijkvloers toegelaten met een maximale netto handelsoppervlakte van 200m²*
 - *Kantoren en diensten zijn op 1 bouwlaag toegelaten*
 - *Vrije tijdsvoorzieningen zijn op het gelijkvloers toegelaten*
 - *Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten*
 - *Hotels zijn toegelaten, mits volgende beperking: Bij nieuwbouw en verbouwing met volume-uitbreiding geldt de harmonieregel zoals beschreven in punt 2.1.2 voor de bepaling van de gevelbreedte en dus voor de grootte van het hotel en het aantal kamers. Bij verbouwing zonder volumewijziging is het de schaal van het bestaande gebouw dat de grootte van het hotel en het aantal kamers bepaalt. De grootte van het hotel en het aantal kamers kan echter enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de omgeving zoals beschreven in punt 2.2.1.*
 - *Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten*

- *Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten*

Artikel 9: Overdruk - Detailhandel (dh)

9.1 BESTEMMING

Bovenop de functies die toegelaten zijn in de specifieke bestemmingszones geldt:

- *detailhandel is toegelaten op het gelijkvloers, in de kelder en op de eerste verdieping*
- *indien de overdruk detailhandel en de zone voor centrumfuncties - stedelijke functies (Ce6) samenvallen, is detailhandel toegelaten in heel het gebouw.*

Op het gelijkvloers wordt een handelsruimte met netto oppervlakte 335,1m² voorzien. Voor het overige worden 19 wooneenheden voorzien.

De gevraagde functies zijn in overeenstemming met de bestemmingsbepalingen van het RUP Binnenstad.

- **2.1.1 CULTURELE, HISTORISCHE EN\OF ESTHETISCHE WAARDE**

Het hele plangebied is een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur en het interieur van gebouwen, als voor de bijhorende buitenruimten. De culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De toepassing van de andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden.

De aanvraag omvat het afbreken van bestaande panden (Kasteelpleinstraat 9 en Terninckstraat 1) en het verbouwen en uitbreiden van Terninckstraat 3.

De panden zijn niet geïnventariseerd als bouwkundig element of monument. Wel dient gelet op de ligging in het CHE-gebied de bestaande toestand onderworpen te worden aan de wenselijkheid van het behoud.

Bij de aanvraag werd het slooppopvolgingsplan, CHE-rapport en de archeologienota toegevoegd

Het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg uit eerste aanleg was ongunstig:

"Men wenst een nieuwbouw te realiseren met gedeeltelijk behoud van het pand Terninckstraat 3. Op het pand wordt een mansardedak voorzien met nog een borstwering t.h.v. het dakterras. Een bijkomende daklaag kan onderzocht worden. De vrije hoogte van de woonunit in het nieuw volume die intern +/- 3,5 meter bedraagt, heeft tot gevolg dat het nieuwe dak erg hoog is en erg atypisch wordt qua vormgeving. Ook de uitwerking van de dakkapellen (omkasting bekleed met leien?) in combinatie met een glazen borstwering is vanuit erfgoed oogpunt niet aanvaardbaar. Ook die borstwering die nog eens bijkomend op deze daklaag wordt geplaatst lijkt ons geen aanvaardbare oplossing. We gaan uit van herstel van de bestaande kroonlijst of nieuw naar bestaand model. Het schrijnwerk in de voorgevel wordt in aluminium voorzien. Voor dit type van panden vragen we houten schrijnwerk naar historisch model qua indeling en profilering. Detailtekeningen moeten worden voorgelegd voor verder advies. Voor de voordeur gaan we uit van behoud en herstel gelet op de historische waarde ervan. Er dient een onderzoek gedaan te worden naar een correcte kleurstelling van de gevel en de gevelmaterialen. Er wordt gesteld dat de volledige gelijkvloerse gevel wordt vrijgelegd maar vermoedelijk is het bossagewerk gewoon bepleistering en geen natuursteen. De natuurstenen elementen dienen ontdaan te worden van alle

verflagen. In de legende op de gevelplannen nieuwe toestand staat dat de gevel is afgewerkt in crepi. Dit is niet correct: de gevel is afgewerkt met een gladde bepleistering, deze dient hersteld te worden. Een afwerking in crepi is niet aanvaardbaar aangezien deze afwerking een korrelige structuur heeft die niet kenmerkend is voor dit type van panden. Als voorwaarde zal opgelegd worden dat er verder onderzoek naar de materialen en afwerkingslagen van de gevel dienen te gebeuren en er een voorstel moet worden voorgelegd waarbij duidelijk is welke gevelmaterialen worden vrijgelegd en welke kleur de gevel als afwerkingslaag krijgt.

Voor het interieur gaan we uit van behoud van de bestaande draag- en kamerstructuur zoals in de huidige plannen wordt voorop gesteld. We gaan ook uit van behoud van alle interieurelementen met erfgoedwaarde (trap, binnenschrijnwerk, volledig herstel van de afwerking (muren en plafonds) in de doorgang gelijkvloers, behoud van de schouwen in de kamer vooraan eerste en tweede verdieping (niet op plan maar wel in cheraport). Dit zal als voorwaarde mee opgelegd dienen te worden.

Op basis van het CHE-rapport kan geconcludeerd worden dat het hoekpand en het naastgelegen pand aan de Kasteelpleinstraat reeds sterk verbouwd werden, hoewel er zeker nog elementen aanwezig zijn met een hoge erfgoedwaarde. Aan de ontwerper werd meegegeven dat sloop van het hoekpand en het appartementsgebouw aan de Kasteelpleinstraat aanvaardbaar is mits een vervangbouw in de plaats komt die de beeldondersteunende waarde van beide panden behoudt en het volume zich inpast in deze historische context. Op basis van het ingediende voorstel kunnen we besluiten dat het nieuwbouwvoorstel zich niet inpast in de historische context noch qua volume, noch qua materiaalgebruik. Vanuit erfgoed oogpunt gaan we namelijk uit van een volume dat zich aanpast aan de korrel en bouwhoogtes langs deze zijde van de Kasteelpleinstraat. In de Terninckstraat is een bouwhoogte van 3 lagen onder een dak kenmerkend voor de historische bebouwing die hier aanwezig is. Het nieuwbouwvolume overschrijdt de kenmerkende hoogtes in deze historische context sterk en kan niet als hoekaccent beschouwd worden. De beeldondersteunende functie van de nieuwbouw die gevraagd werd in 2020 en ook in ons advies op de vorige aanvraag uit 2021 werd herhaald, kunnen we niet terugvinden in het huidige voorstel. Wij zijn van mening dat het nieuwbouwvolume rekening moet houden met de historische context en zich moet aanpassen qua volume en uitwerking aan de context. Verder moeten het volume en de uitwerking naar welstand beoordeeld worden door de Kwaliteitskamer."

Naar aanleiding van de huidige aanvraag werd in eerste aanleg tevens een ongunstig advies van de Kwaliteitskamer Architectuur ontvangen:

"De Kwaliteitskamer betreurt dat het project wederom zonder vooroverleg werd ingediend. We handhaven wederom onderstaande vorig advies en sturen aan op een vooroverleg: 'De Kwaliteitskamer betreurt dat de voorgaande ongunstige adviezen, zowel van de stedelijke dienst Monumentenzorg, de dienst Omgevingsvergunningen als het advies van de stadsbouwmeester, volstrekt genegeerd werden. De adviezen, zoals in het verleden geformuleerd, impliceerden de basisuitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden om tot een gedragen bouwenvolp te komen die zich inpast in de waardevolle omgeving, om dan vervolgens in dialoog te treden over de architecturale uitwerking van het project. Het voorstel voorziet in de sloop van de volledige hoekbebouwing, inclusief een wenselijk te behouden erfgoedpand aan de Terninckstraat. De nieuwbouw, die alle smalle panden samenvat, leidt tot een horizontale schaalvergroting hetgeen niet in harmonie is met de kenmerkende bebouwing in de omgeving. De pleinwand kenmerkt zich immers door een smalle, verticaal geritmeerde historische perceelstructuur. Gelet op de lange zichtlijnen vanaf de omliggende straten, domineert het hoekproject de onmiddellijke omgeving, zowel naar schaal, breedte, geleding en hoogte. Ook al lijkt de maat van de openbare ruimte een hoger gebouw te verdragen, bepleit de Kwaliteitskamer op deze locatie het behoud van de kenmerkende perceelsbreedte, de verticale percclering, de kenmerkende

hoogte (4 bouwlagen + daklaag) en in het bijzonder het behoud van het erfgoedpand (zijde Terninckstraat). Een eventuele optopping van dit erfgoedpand onder de vorm van 'weiterbauen' bij een eventuele transformatie is bespreekbaar, om de levensvatbaarheid en de integratie van dit waardevol pand binnen het totaalproject te garanderen. De Kwaliteitskamer betreurt dat de ontwerper en/of opdrachtgever de voorgaande adviezen naast zich neergelegd heeft en benadrukt dat deze werkwijze niet de juiste weg is om tot een kwaliteitsvol project te komen in de binnenstad. Gelet op het feit dat het project zich stedenbouwkundig niet inpast wordt dan ook niet in detail getreden over de algehele beeldkwaliteit van het voorstel, doch merkt de Kwaliteitskamer op dat grammatica van de nieuwe gevel en de kleurstelling zeer atypisch zijn voor de Antwerpse binnenstad.'"

In voorliggende aanvraag wordt uitgegaan van de afbraak van bestaande panden (Kasteelpleinstraat 9 en Terninckstraat 1) en het verbouwen en uitbreiden van Terninckstraat 3. Het behouden van het pand op Terninckstraat 3 is uiteraard gunstig te noemen.

Het erfgoedadvies uit eerste aanleg stelt enerzijds met betrekking tot Terninckstraat 3 dat er verder onderzoek naar de materialen en afwerkingslagen van de gevel dient te gebeuren. Er moet een duidelijk voorstel gedaan worden welke gevelmaterialen worden vrijgelegd en welke kleur de gevel als afwerkingslaag krijgt. Het schrijnwerk dient in hout voorzien te worden naar historisch model qua indeling en profilering. Voor de voordeur dient behoud en herstel vooropgesteld te worden. Voor het pand op Terninckstraat 3 dienen alle waardevolle interieurelementen behouden te worden.

Het uitbreiden van Terninckstraat 3 wordt mogelijk geacht, maar niet op voorgestelde wijze. Op het pand wordt een mansardedak voorzien, dat echter in verhouding zeer hoog is en atypisch qua vormgeving. Hier bovenop wordt nog een dakterras ingericht met glazen balustrade en het dak wordt afgewerkt in leien. Tegen de materialisatie wordt in het erfgoedadvies ook bezwaar geuit. Minstens zijn dus verduidelijkingen/aanpassingen aan de aanvraag noodzakelijk.

Het oprichten van een nieuwbouw op Kasteelpleinstraat 9 en Terninckstraat 1 wordt mogelijk geacht gelet op de vele verbouwingen die in het verleden gebeurden. Op basis van het ingediende voorstel besluit de Dienst Monumentenzorg dat het nieuwbouwvoorstel zich niet inpast in de historische context noch qua volume, noch qua materiaalgebruik:

"Vanuit erfgoeddoogpunt gaan we namelijk uit van een volume dat zich aanpast aan de korrel en bouwhoogtes langs deze zijde van de Kasteelpleinstraat. In de Terninckstraat is een bouwhoogte van 3 lagen onder een dak kenmerkend voor de historische bebouwing die hier aanwezig is. Het nieuwbouwvolume overschrijdt de kenmerkende hoogtes in deze historische context sterk en kan niet als hoekaccent beschouwd worden".

Het advies van de Kwaliteitskamer besloot op de basis van de in beroep voorgebrachte aanvraag:

"Ook al lijkt de maat van de openbare ruimte een hoger gebouw te verdragen, bepleit de Kwaliteitskamer op deze locatie het behoud van de kenmerkende perceelsbreedte, de verticale percelering, de kenmerkende hoogte (4 bouwlagen + daklaag) en in het bijzonder het behoud van het erfgoedpand (zijde Terninckstraat). Een eventuele optopping van dit erfgoedpand onder de vorm van 'weiterbauen' bij een eventuele transformatie is bespreekbaar, om de levensvatbaarheid en de integratie van dit waardevol pand binnen het totaalproject te garanderen".

In voorgaande in beroep geweigerde aanvraag oordeelde de deputatie ook dat het college gevolgd kan worden dat een bouwhoogte van 6 bouwlagen niet aansluit bij de panden in de directe omgeving en zelfs eerder vreemd is van het referentiebeeld in de ruimere omgeving.

Er werd geoordeeld dat een beperkte uitbreiding met een 5^{de} teruggetrokken daklaag

eventueel zou overwogen kunnen worden.

In laatste projectinhoud PIV4 die in beroep opnieuw aan een openbaar onderzoek onderworpen werd, zijn volgende wijzigingen voorzien.

Met betrekking tot het erfgoedaspect:

- De ramen worden in hout naar historisch model uitgevoerd (én waterdukbestendig), de bepleistering van de gevel is niet in crepi, maar wél een gladde bepleistering én de arduinen sokkel blijft behouden en wordt van verflagen ontdaan.
- Ook de voordeur blijft behouden.
- Wat betreft de interieurelementen worden ook de schouwen op de verdiepingen 1 en 2 behouden. Alle waardevolle elementen van het interieur zullen worden bewaard en hersteld.
- De verdiepingshoogte van het bovenste app. Terninckstraat 3 werd verlaagd, waardoor de hoogte van het mansardedak 1m lager werd (vorige nokhoogte: 16,7m, huidige: 15,7m). De hoogte binnenin werd verlaagd tot 2,7m. Het dak zal ook niet meer als dakterras worden gebruikt.

In beroep werd op basis van laatste planwijziging een bijkomend advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Er werd echter geen advies ontvangen.

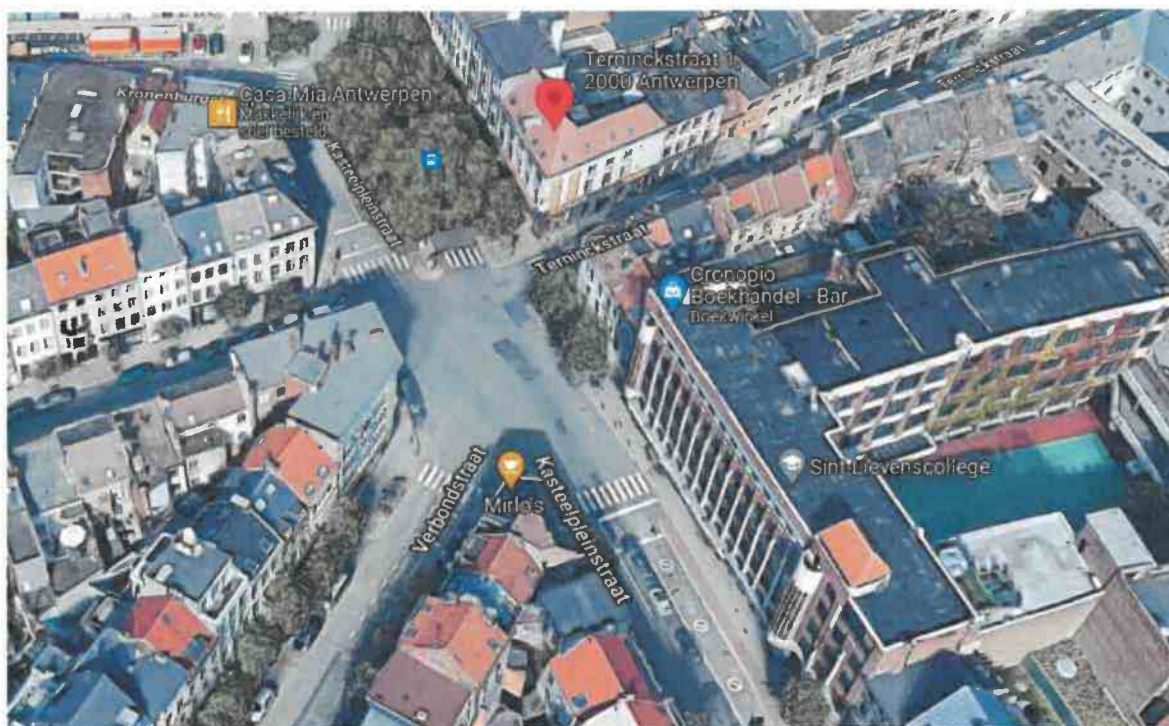
De aanvrager levert in de PIV4 effectief belangrijke inspanningen om zich te schikken naar het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg uit eerste aanleg. Er wordt voldaan aan 2.1.1 CULTURELE, HISTORISCHE EN\OF ESTHETISCHE WAARDE.

• 2.1.2 HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD

Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dient te worden, geldt de harmonieregel: Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom alle uiterlijke kenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.



Handwritten signatures and initials in blue ink.



Het betreft ter plaatse een dens bebouwde stedelijke omgeving, met een grote diversiteit aan functies (wonen, handel, diensten, gemeenschapsfuncties,...), variërende bouwhoogtes, aantal bouwlagen en dakvormen, bouwdieptes, afwerkingsmaterialen, bouwstijlen e.a.

Voor de beoordeling van de belangrijkste harmonische kenmerken dient in eerste instantie getoetst te worden aan de karakteristieken van de direct aangrenzende panden. Bij uitbreiding kunnen de aan de hoek aanliggende straten betrokken worden, de overliggende hoeken en slechts in laatste orde de ruimere omgeving.

Aan de Kasteelpleinstraat wordt aangesloten op een pand met 4 bouwlagen onder een plat dak, aan de zijde van de Terninckstraat wordt aangesloten op een pand met 2 bouwlagen en een hellende dak.

Het aanliggende straatdeel van de Kasteelpleinstraat bestaat overwegend uit een referentiebeeld van panden met 4 bouwlagen met een plat dak ofwel 3 bouwlagen onder een hellende dakvorm.

Ook het aanliggende straatdeel van de Terninckstraat wordt getypeerd door een referentiebeeld van panden met 3 bouwlagen en een hellend dak of mansardedak, alsook 4 bouwlagen onder een plat dak. Slecht op de uiterste straathoek met Bervoetstraat wordt een pand met 4 bouwlagen en een mansardedak waargenomen. Laatst vernoemd pand heeft weliswaar geen enkele directe relatie met de aanvraag, uitgezonderd dat het ook een hoeksituatie betreft.

Op de overliggende straathoeken worden 3 panden met 3 bouwlagen en een mansardedak waargenomen, 1 hoekpand (hoek Verbondstraat – Vrijheidstraat) telt 5 bouwlagen onder een plat dak.

De aanvraag initiële in beroep voorgebrachte aanvraag realiseert ter hoogte van de af te breken panden op Kasteelpleinstraat 9 en Terninckstraat 1 een gevel van 5 bouwlagen + dakterras, oplopend tot 6 bouwlagen met 7de teruggetrokken daklaag.

Aan de zijde van de Terninckstraat wordt tot aan het te behouden pand op nr. 3 dezelfde schaal gehanteerd en het waardevolle pand wordt nog uitgebreid met een hoog mansardedak + dakterras.

[Handwritten signatures and marks]

Visualisatie aanvraag PIV2:



De schaal van het project zoals voorzien in de PIV2 werd ongunstig beoordeeld. De aanvrager ging eerder selectief op zoek naar panden in de (ruime) omgeving, vaak geheel voorbijgaand de eigenheid van het pand zelf (erfgoedwaarde, functie,...), alsook aan de plaatselijke context (karakteristieken) openbaar domein. Toetsing voorzien in initiële verslag van de POA:

- Zo is de context aan de Britselei op zowel ruimtelijk vlak (breedte openbaar domein), als op vlak van bestaande bouwhoogtes en aantal bouwlagen (beduidend

- grotere schaal), niet te vergelijken met de context ter hoogte van de aanvraag.*
- *De Ternickstraat is een smalle eenrichtingsstraat, terwijl ook aan deze zijde tot op 7 bouwlagen hoog gebouwd wordt. Het ontwerp gaat dan ook geheel voorbij aan de ruimtelijke kenmerken van de betreffende straat. Rekening houdende met deze smalle straat, en zeker wanneer hierlangs een inrit zou worden voorzien, is een belangrijke aanpassing aan het bouwprogramma noodzakelijk om de draagkracht tav de omgeving te kunnen verzekeren.*
 - *Ook het waardevolle Sint-Lievenscollege (bouwkundig element) verder aan de Kasteelpleinstraat vormt duidelijk op vlak van gebouwbreedte aan de straatwand, ruimtegebruik en schaal, een specifieke eigenhoek in de omgeving. Ook functioneel is er met het voorwerp van de aanvraag geen vergelijken mogelijk.*
 - *De direct aanliggende straten op de straathoek zijn opgebouwd uit individuele herkenbare panden, gebouwd volgens de perceelstructuur. Ondanks de betrachting tot het realiseren van een indeling overheerst duidelijk een grootschalig voorkomen als geheel.*
 - *De context aan de Kronenburgstraat is ook geheel verschillend te noemen van deze aan het projectgebied. Er wordt verwezen naar een grootschalig wooncomplex, dat echter aansluit op de Hogeschool Campus Kronenburg met een nog grotere gevelbreedte. Hierop volgen aan dezelfde straatzijde ook de gebouwen van het Tropische instituut voor geneeskunde, zodat terecht besloten kan worden dat ook de context in deze straat in geen geval vergelijkbaar is met deze ter hoogte van het projectgebied.*

In de projectinhoud PIV4 werden gunstige aanpassingen doorgevoerd die leiden tot een aanvaardbare inpassing van het gevraagde in de omgeving:

- Er wordt namelijk 1 bouwlaag minder gerealiseerd.
- De gevelindeling en materialisatie is ook aangepast.
- Het volume op de straathoek is 4 bouwlagen hoog en zoekt toenadering tot de kroonlijsthoogte van het bestaande hoekpand. Het nieuwbouwgedeelte houdt de bouwhoogte aan die reeds waarneembaar is aan Kasteelpleinstraat nr. 9 (linkerzijde). Binnen deze bouwhoogte worden 5 bouwlagen gerealiseerd. Aan de zijde van de Terninckstraat springt de bouwlaag terug doordat er aan deze zijde terrassen worden ingericht. Het pand op Ternickstraat 3 blijft omwille van zijn erfgoedwaarde behouden en middels een bijkomende bouwlaag opgetopt. Het kan bijgetreden worden dat de uitvoering van de daklaag nu wel afgestemd is op de ondergevel en aanvaard kan worden. Na toevoegen van de nieuwe daklaag op Ternickstraat 3 wordt op vlak van bouwhoogte aangesloten op de 5^{de} bouwlaag van het nieuwbouwgedeelte (Ternickstraat 3 hoogte 15,78m, nieuwbouw 16,14m). Enkel op de straathoek wordt een teruggetrokken 6^{de} verdieping voorzien. Ten opzichte van de PIV2 is de omvang van de daklaag ook kleiner uitgevoerd en voorzien in een licht grijze gevelsteen. De teruggetrokken uitvoering en materialisatie maakt dat er nu wel sprake is van de uitvoering van een aanvaardbaar en inpasbaar hoekaccent.
- De Kwaliteitskamer oordeelde dat aangesloten zou moeten worden bij de kenmerkende bouwhoogte van 4 bouwlagen, maar dat de uitvoering van een bijkomende daklaag aanvaardbaar is. In dezelfde lijn oordeelde deputatie in voorgaande geweigerde aanvraag dat een beperkte uitbreiding met een 5^{de} teruggetrokken daklaag eventueel overwogen zou kunnen worden. In voorliggende aanvraag wordt dit uitgangspunt gehanteerd, dit door de bestaande Bouwhoogte aan Kasteelpleinstraat 9 als uitgangspunt te nemen voor het nieuwe volume en slechts op de straathoek een teruggetrokken hoekaccent uit te voeren.
- Dat er inzake de verdiepingshoogte en aantal bouwlagen een contrast ontstaat met naburige panden van vroegere oprichtingsperiodes is op zich niet ongewoon en in de stedelijke omgeving frequent waarneembaar. De aanvraag voorziet op het gelijkvloers een verdiepingshoogte van 3,28m, op verdiepingen +1 tot +4 een hoogte van 2,68m en op de daklaag een hoogte van 2,8m. Er wordt voldaan aan

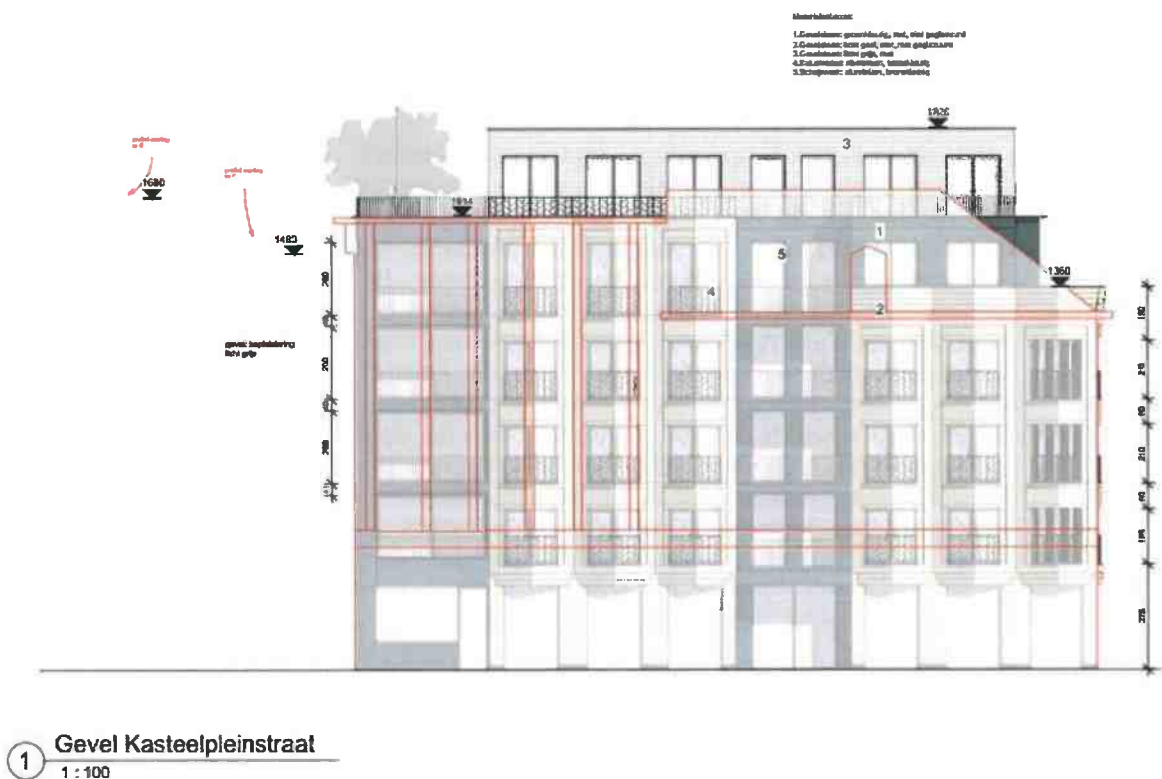
het artikel 21 van de Bouwcode en er worden niet louter minimale verdiepingshoogtes voorzien. De hoger uitgevoerde gelijkvloerse bouwlaag met handelsruimte maakt dat er sprake is van een voldoende aansluiting bij panden met soortgelijke functie op het gelijkvloers.

Het klakkeloos kopiëren van de kenmerken (bouwstijl, verdiepingshoogtes, detaillering,...) van oudere panden zou net afbreuk doen aan het historische erfgoed en ook de leesbaarheid van de stedelijke omgeving aantasten.

Dat er binnen eenzelfde bouwhoogte volgens een moderne bouwstijl meer bouwlagen gerealiseerd worden is op zich niet ongewoon en mag inderdaad geen fixatie vormen. Op basis van de planversie PIV2 was dit element wel duidelijk mede doorslaggevend voor de vaststelling dat er louter een maximalisatie beoogd werd. Middels de gewijzigde gevelindeling, aangepaste bouwhoogte en gewijzigde materialisatie, wordt nu wel aansluiting gevonden bij de toestand in de omgeving. In de directe omgeving is op vlak van bouwstijlen en afwerkingsmaterialen tevens een grote verscheidenheid waarneembaar.

Er kan op de basis van de PIV 4 gunstig getoetst worden aan het artikel 2.1.2 HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD

Visualisatie aanvraag PIV4 (met aanduiding contour bestaande bebouwing in rood):





1 Gevel Terninckstraat
1:100

2.1.4 HOOGTE VAN HET GEBOUW

De bouwhoogte moet in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals nader bepaald in punt 2.1.2. Inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte kan in geen geval gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten die de harmonische samenhang van het referentiebeeld of het bouwblok in het gedrang brengen. De bouwhoogte van een gebouw met hellend dak mag maximaal 6 meter hoger zijn dan de kroonlijsthoogte. Er dient integraal verwezen te worden naar de toetsing gedaan onder voorgaand onderdeel artikel 2.1.2 HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD.

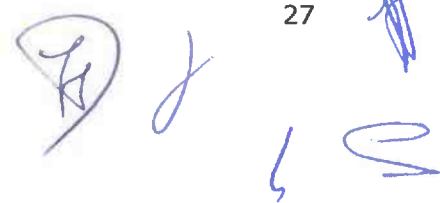
De hoogte van het gebouw is voldoende afgestemd op de bestaande toestand en voegt hieraan een aanvaardbaar accent toe (onder de vorm van een teruggetrokken daklaag uitgevoerd met plat dak).

2.1.5 GEVELBREEDTE

De korrelmaat en gevelbreedte moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt 2.1.2. Bij samenvoeging van percelen zal de schaal van de oorspronkelijke bebouwing (of een daaraan benaderende schaal) tot uiting komen door het gebruik van het gebouw op te delen in kleinere entiteiten. Dit wordt bekomen door de functies die ondergebracht zijn in het gebouw aan te passen, de plaatsing van de toegangen, de verhouding open/gesloten en het materiaalgebruik.

Het in de PIV4 aangepaste project wordt op aanvaardbare wijze opgedeeld. Eerst en vooral het waardevolle pand op Terninckstraat 3 in haar oorspronkelijke waarde herstelt en op aanvaardbare wijze met een nieuwe daklaag uitgebreid. In de nieuwbouw wordt een hoeksegment voorzien met 4 bouwlagen in licht gele gevelsteen. Verder is er sprake van een overgang naar een gevellaag van 5 bouwlagen hoog, met een afwisseling van delen in groenkleurige gevelsteen en delen in licht gele gevelsteen. De daklaag, die teruggetrokken wordt uitgevoerd, wordt in een licht grijze gevelsteen uitgevoerd.

Binnen de geveldelen zorgt de uitvoering op vlak van vorm, detaillering en raamopeningen in een voldoende grote indeling van het gevelbeeld, zonder hierbij de samenhang te verliezen. Er kan op basis van de PIV4 gunstig getoetst worden aan het



artikel 2.1.5 GEVELBREEDTE.

- 2.1.7 GEVELMATERIALEN

Het materiaalgebruik van alle gevels (voor-, zij- en achtergevels) moet uitgevoerd worden in natuurlijke, kwalitatieve materialen die inzake uiterlijk en kleur in harmonie moet zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt 2.1.2. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende, nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, -schrijnwerken, -beglazingen en -schilderingen zijn niet toegestaan. Gevels die oorspronkelijk als bepleisterde gevels opgetrokken zijn, mogen alleen afgekapt worden met het oog op het aanbrengen van een nieuwe pleisterafwerking. Bij het schilderen, pleisteren of kaleien van een gevel dienen elementen, decoraties en volledige gevels die historisch niet bedoeld waren om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten, dorpels en typische zand- en baksteenarchitectuur, ongepleisterd, ongeschilderd en ongecaleid te blijven, tenzij dit vanuit historisch oogpunt aangewezen is of omwille van bouwfysische redenen. Indien deze in het verleden geschilderd, gepleisterd of gekaleid werden, dient deze afwerking indien mogelijk verwijderd te worden.

De gevelmaterialen zijn voldoende kwalitatief. Er dient opnieuw verwezen te worden naar de toetsing onder het artikel 2.1.5 GEVELBREEDTE.

- 2.2.1 DRAAGKRACHT

De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. De functie kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden. Bedrijven die hinderlijk zijn voor een woonomgeving zoals opslagplaatsen in brandbare, giftige of explosieve stoffen of bedrijven die lawaai-, stof- of geurhinder ontwikkelen zijn over het hele plangebied niet toegelaten.

Het college haalt in haar weigering aan dat er in de geacht vergunde toestand sprake is van 12 wooneenheden.

In de PIV2 werd geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving werd overschreden door het grootschalige karakter van het gebouw en het feit dat geen aanvaardbare ontsluiting voor het project werd voorzien. Een inrit langs de Kasteelpleinstraat was door de nieuwe aanleg ook niet mogelijk zodat de parkeerdruk geheel op de omgeving werd afgewenteld.

In de PIV4 wordt op vlak van schaal wel op harmonische wijze aangesloten bij de karakteristieken van de omgeving. Er wordt een bouwlaag minder voorzien waardoor 2 appartementen verdwijnen. De ontsluiting wordt nu voorzien aan de zijde van de Terninckstraat. In de PIV4 is ook een mobiliteitstoets bijgebracht die op vlak van mobiliteit geen negatieve effecten voorziet.

Het betreft een omgeving waarin diverse functies waarneembaar zijn en die binnen hetzelfde pand ook vaak gecombineerd worden. Gezien de mobiliteitsimpact op het eigen perceel wordt opgevangen en de aanvraag op vlak van schaal in gunstige zin werd aangepast, wordt gunstig getoetst aan het artikel 2.2.1. DRAAGKRACHT.

- 2.2.5 ONBEBOUWDE RUIMTE EN TUINEN

De onbebouwde ruimte en de beplanting van de aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten zorgvuldig bewaard blijven. Bij verbouwingen moet het percentage onbebouwde ruimte/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven. Voor

nieuwbouw moet een oppervlakte van minimum 15% van de perceelsoppervlakte voorzien worden als onbebouwde ruimte. Uitzonderingen worden enkel toegestaan op hoekpercelen. In deze gevallen wordt de oppervlakte onbebouwde ruimte vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen. De harmonieregel, zoals beschreven in punt 2.1.2 en 2.1.3 kan door de bepaling van de achtergevelbouwlijn meer open ruimte opleggen.

Er wordt 15% openruimte voorzien op de achterzijde van het pand op Terninckstraat 3.

Het project is op basis van de projectinhoud PIV4 in overeenstemming met de verordening inzake toegankelijkheid.

Aan volgende opmerkingen werd tegemoet gekomen:

- artikel 24: De buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte raakt aan de duwzijde van de toegangsdeur van het appartement op de zesde verdieping het gesloten deurvlak niet.
- artikel 27: De aangepaste parkeerplaatsen worden niet allebei zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening ingericht.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 10.00 liter. Hergebruik is voorzien voor de kranen in de parking, spoeling van de WC in de commerciële ruimte en mogelijks voor kranen bij terrassen.

Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst van 13,55m².

Het project is niet in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bouwcode.

- Artikel 5 Cultuurhistorisch erfgoed

Er kan verwezen worden naar de toets van het onderdeel van het RUP Binnenstad.

- Artikel 6 Harmonie en draagkracht, artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte

Er kan verwezen worden naar de ongunstige toets van het onderdeel van het RUP Binnenstad.

- Artikel 27 Open ruimte

Beoordeling RUP artikel 2.2.5 "Onbebouwde ruimte en tuinen" primeert boven het artikel 27 van de bouwcode (zie eerdere beoordeling).

De Raad oordeelde in haar arrest RvVb/A/2021/0647 van 11.2.21 dat het RUP bij conflict primeert boven de voorschriften van de gemeentelijke verordening:

"De geciteerde bepaling [art. 2.3.3 VCRO] regelt formeel enkel de verhouding tussen ruimtelijke uitvoeringsplannen en al bestaande stedenbouwkundige verordeningen van vroegere datum, maar geeft in algemene zin de plaats weer die de stedenbouwkundige verordeningen in verhouding tot de ruimtelijke uitvoeringsplannen innemen. Artikel 2.3.3 VCRO gaat terug tot artikel 56 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de

organisatie van de ruimtelijke ordening. De parlementaire voorbereiding van die bepaling licht toe dat de "voorschriften van de uitvoeringsplannen primeren op die van de stedenbouwkundige verordeningen", wat in het licht van de inhoud van elk van beide instrumenten voor de hand liggend genoemd wordt. Vermeld wordt nog dat de voorrang van de ruimtelijke uitvoeringsplannen op de verordeningen vooral speelt in de verhouding van plannen tot verordeningen op hetzelfde bestuursniveau (memorie van toelichting, Parl.St. VI.Parl., 1998-99, nr. 1332/1, 39).

Daaruit volgt dat de Antwerpse Bouwcode, die voor het hele grondgebied van de stad als een *lex generalis* geldt, enkel een aanvullend karakter kan hebben ten opzichte van de voorschriften van het gemeentelijk RUP, die een *lex specialis* voor zijn beheersingsgebied zijn. De toepasselijkheid van de Antwerpse Bouwcode moet wijken voor de toepassing van het gemeentelijk RUP als, voor eenzelfde aangelegenheid, de verordening een regeling bevat die strijdig is met de voorschriften van het gemeentelijk RUP. Het is niet mogelijk om met toepassing van de Antwerpse Bouwcode handelingen te verbieden die het gemeentelijk RUP toelaat."

- Artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen

Voor de 19 appartementen moeten er 60 fietsstalplaatsen voorzien worden:

- 5 appartementen met 1 slaapkamer = 5×2 (1 slaapkamer + 1 extra) = 10
- 8 appartementen met 2 slaapkamers = 8×3 (2 slaapkamers + extra) = 24
- 6 appartementen met 3 slaapkamers = 6×4 (3 slaapkamers + 1 extra) = 24

Voor het personeel van de handelsfuncties moeten er 2 fietsstalplaatsen voorzien worden ($0,60/100 \text{ m}^2$).

In het totaal zijn er 60 fietsstalplaatsen nodig.

Er worden 62 fietsstalplaatsen voorzien. Via de autolift zijn de fietsstalplaatsen in de kelder bereikbaar.

- Artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen

De parkeerbehoefte wordt bepaald op het nieuw bouwen van een meergezinswoning met 19 appartementen en een handelsgelijkvloers:

- 5 appartementen $< 60 \text{ m}^2$ met parkeernorm 1,05: $5 \times 1,05 = 5,25$
- 5 appartementen tussen 60 m^2 en 90 m^2 met parkeernorm 1,2: $5 \times 1,2 = 6$
- 9 appartementen $> 90 \text{ m}^2$ met parkeernorm 1,35: $9 \times 1,35 = 12,15$

Voor de appartementen moeten er 26 parkeerplaatsen voorzien worden.

Op het gelijkvloers komt een handelsruimte van $335,1 \text{ m}^2$. Door de ligging nabij het centrum en beperkte oppervlakte moeten er voor de handelsruimte geen parkeerplaatsen voorzien worden.

De werkelijke parkeerbehoefte is 23,4.

De plannen voorzien in 20 nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen indien parkeerplaats 4 wordt voorzien van een breedte van 2,8m.

De berekende parkeerbehoefte van het nieuwe project kan verminderd worden met het aantal parkeerplaatsen van de laatst vergunde toestand dat reeds afgewenteld werd op het openbaar domein. Dit op voorwaarde dat realisatie niet mogelijk is.

Het college geeft aan dat er in de laatst vergunde toestand sprake is van 12 appartementen. Bij gebrek aan informatie over de oppervlaktes van de vergunde appartementen gaan we uit van de gemiddelde norm 1,2 ppl/wooneenheid. Het aantal parkeerplaatsen van de laatst vergunde toestand dat reeds afgewenteld werd op het openbaar domein is 14. Het bijgestelde aantal ontbrekende parkeerplaatsen bedraagt dan $4 - 14 = 0$.

Er worden geen parkeerplaatsen afgewenteld op het openbaar domein en er dient geen compensatie betaald te worden.

VLAREM

De meldingsplichtige inrichting/activiteit dient te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem.

De indeling van warmtepompen in rubriek 16.3.2.a van de indelingslijst is gebaseerd op de geïnstalleerde totale drijfkracht. De definitie voor geïnstalleerde totale drijfkracht in artikel 1.1.2 van titel II van het Vlarem is "het gezamenlijk vermogen van de (vast opgestelde) motoren, rechtstreeks gerelateerd aan de activiteit in de rubriek". Dit betreft dus het maximale, geïnstalleerde elektrische vermogen van de warmtepompen. Hierbij dienen de vermogens van alle aangevraagde warmtepompen/units bij elkaar opgeteld te worden.

Warmtepompen die onderling gekoppeld zijn aan een gemeenschappelijk systeem dat zich binnen de inrichting bevindt en onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, dienen samengeteld te worden. Individuele warmtepompen ten behoeve van afzonderlijke wooneenheden binnen bv. een appartementsgebouw daarentegen worden beschouwd (dus samengeteld) per wooneenheid. Hiervoor kunnen dus afzonderlijke vergunningen aangevraagd/meldingen gedaan worden per wooneenheid (voor zover het indelingscriterium overschreden wordt).

Voor de rubricering dient te worden gekeken naar het elektrisch opgenomen vermogen. Indien er echter rekening wordt gehouden met het elektrisch opgenomen vermogen van de bewuste installatie is duidelijk dat deze zich onder het indelingscriterium bevindt.

Voor wat betreft het milieuluik is deze aanvraag eigenlijk niet ingedeeld.

Betreft de bemaling zijn de risico's goed onderzocht op één na. Men wenst gebruik te maken van een waterremmende wand om zowel het debiet van de bemaling, het risico op het aantrekken van verontreiniging alsook het risico op zettingen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Echter, zoals de studie zelf opmerkt is het onduidelijk of het geborgen water op de locatie zelf niet verontreinigd is. In de onmiddellijke omgeving werd veel bodemverontreiniging aangetroffen en de inrichting bevindt zich ook in een PFAS no regretzone. Om ook de kwaliteit van het grondwater op de locatie zelf te achterhalen had er een peilbuis moeten worden geplaatst waarbij het grondwater dient te worden geanalyseerd op de onderzoekslocatie zelf om hierover uitsluitsel te geven. Dit is zeker een aspect dat tijdens de aanvraag voor de bemaling zelf verder onderzocht dient te worden.

WEGENIS

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

NUTSVOORZIENINGEN

De betrokken adviesinstanties gaven voorwaardelijk gunstige adviezen.

De adviezen van Aquafin, Proximus en Fluvius dienen strikt nageleefd te worden.

FUNCTIE

Gezien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een RUP, waarvan niet afgeweken wordt, en hierin voorschriften staan die de functionele inpasbaarheid behandelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Er wordt voldaan aan de bestemmingsbepaling zoals voorzien in het RUP Binnenstad. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

Het advies van de stedelijke dienst Business en Innovatie was in eerste aanleg tevens gunstig:

"In de nieuwe toestand blijft een aantrekkelijke handelsruimte op het gelijkvloers behouden (netto oppervlakte 337,5 m²). De Beleidsnota Detailhandel 2020 stelt dat in deze zone behoud van de commerciële ruimten mogelijk is en dat optimalisatie ervan gunstig wordt geadviseerd."

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

Gezien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een RUP en een voldoende gedetailleerde verordening, waarvan niet afgeweken wordt, en hierin voorschriften staan die de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen behandelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Voor de beoordeling van de vermelde aspecten dient verwezen te worden naar de toets aan het RUP Binnenstad, aangevuld met de relevante criteria van de bouwcode.

In de projectinhoud PIV4 werden gunstige aanpassingen doorgevoerd die leiden tot een aanvaardbare inpassing van het gevraagde in de omgeving:

- Er wordt namelijk 1 bouwlaag minder gerealiseerd.
- De gevelindeling en materialisatie is ook aangepast.
- Het volume op de straathoek is 4 bouwlagen hoog en zoekt toenadering tot de bestaande kroonlijsthoogte van het bestaande hoekpand. Het nieuwbouwgedeelte houdt de bouwhoogte aan die reeds waarneembaar is aan Kasteelpleinstraat nr. 9. Binnen deze bouwhoogte worden 5 bouwlagen gerealiseerd. Aan de zijde van de Terninckstraat springt de bouwlaag terug doordat er aan deze zijde terrassen worden ingericht. Het pand op Terninckstraat 3 blijft omwille van zijn erfgoedwaarde behouden en middels een bijkomende bouwlaag opgetopt. Het kan bijgetreden worden dat de

uitvoering van de daklaag nu wel afgestemd is op de ondergevel en aanvaard kan worden. Na toevoegen van de nieuwe daklaag op Ternickstraat 3 wordt op vlak van bouwhoogte aangesloten op de 5^{de} bouwlaag van het nieuwbouwgedeelte (Ternickstraat 3 hoogte 15,78m, nieuwbouw 16,14m).

Enkel op de straathoek wordt een teruggetrokken 6^{de} verdieping voorzien. Ten opzichte van de PIV2 is de omvang van de daklaag ook verkleind en uitgevoerd in een licht grijze gevelsteen. De teruggetrokken uitvoering en materialisatie maakt dat er nu wel sprake is van de uitvoering van een aanvaardbaar en inpasbaar hoekaccent.

- De Kwaliteitskamer oordeelde dat aangesloten zou moeten worden bij de kenmerkende bouwhoogte van 4 bouwlagen (zoals reeds waarneembaar aan Kasteelpleinstraat 9), maar dat de uitvoering van een bijkomende daklaag aanvaardbaar is. In dezelfde lijn oordeelde deputatie in voorgaande geweigerde aanvraag dat een beperkte uitbreiding met een 5^{de} teruggetrokken daklaag eventueel overwogen zou kunnen worden.

In voorliggende aanvraag wordt dit uitgangspunt gehanteerd, dit door de bestaande Bouwhoogte aan Kasteelpleinstraat 9 als uitgangspunt te nemen voor het nieuwe volume en slechts op de straathoek een teruggetrokken hoekaccent uit te voeren.

- Dat er inzake de verdiepingshoogte en aantal bouwlagen een contrast ontstaat met naburige panden van vroegere oprichtingsperiodes is op zich niet ongewoon en in de stedelijke omgeving frequent waarneembaar. De aanvraag voorziet op het gelijkvloers een verdiepingshoogte van 3,28m, op verdiepingen +1 tot +4 een hoogte van 2,68m en op de daklaag een hoogte van 2,8m. Er wordt voldaan aan het artikel 21 van de Bouwcode. De hoger uitgevoerde gelijkvloerse bouwlaag met handelsruimte maakt dat er sprake is van een voldoende aansluiting bij panden met soortgelijke functie.

Het klakkeloos kopiëren van de kenmerken (bouwstijl, verdiepingshoogtes, detaillering,...) van oudere panden zou net afbreuk doen aan het historische erfgoed en ook de leesbaarheid van de stedelijke omgeving aantasten.

Dat er binnen eenzelfde bouwhoogte volgens een moderne bouwstijl meer bouwlagen gerealiseerd worden is op zich niet ongewoon en mag inderdaad geen fixatie vormen. Op basis van de planversie PIV2 was dit element wel duidelijk mede doorslaggevend voor de vaststelling dat er louter een maximalisatie beoogd werd.

De gewijzigde gevelindeling, bouwhoogte en materialisatie, zoekt nu wel aansluiting bij de toestand in de omgeving en weet zich op aanvaardbare wijze in de omgeving in te passen.

Er kan op de basis van de PIV 4 gunstig getoetst worden aan het artikel 2.1.2 HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD

Het in de PIV4 aangepaste project wordt op aanvaardbare wijze opgedeeld. Eerst en vooral het waardevolle pand op Ternickstraat 3 dat in haar oorspronkelijke waarde herstelt wordt en op aanvaardbare wijze met een daklaag wordt uitgebreid. In de nieuwbouw wordt een hoeksegment voorzien met 4 bouwlagen in licht gele gevelsteen. Verder is er sprake van een overgang naar een gevellaag van 5 bouwlagen hoog, met een afwisseling van delen in groenkleurige gevelsteen en licht gele gevelsteen. De daklaag, die teruggetrokken wordt uitgevoerd, wordt in een licht grijze gevelsteen uitgevoerd. Binnen de geveldelen zorgt de uitvoering op vlak van vorm, detaillering en raamopeningen in een voldoende grote indeling van het gevelbeeld, zonder hierbij de samenhang te verliezen. Er kan op basis van de PIV4 gunstig getoetst worden aan het artikel 2.1.5 GEVELBREEDTE.

De gevelmaterialen zijn voldoende kwalitatief.

In de PIV4 wordt op vlak van schaal wel op harmonische wijze aangesloten bij de

kenmerken van de omgeving. De appartementen minder zijn ingericht en een ontsluiting werd voorzien aan de zijde van de Terninckstraat. In de PIV4 is ook een mobiliteitstoets bijgebracht die op vlak van mobiliteit geen negatieve effecten voorziet. Het betreft een omgeving waarin diverse functies waarneembaar zijn en die binnen hetzelfde pand ook vaak gecombineerd worden. Gezien de mobiliteitsimpact op het eigen perceel wordt opgevangen en de aanvraag op vlak van schaal in gunstige zin werd aangepast, wordt gunstig getoetst aan het artikel 2.2.1. DRAAGKRACHT.

Er wordt 15% openruimte voorzien op de achterzijde van het pand op Terninckstraat 3 conform het artikel 2.2.5 ONBEBOUWDE RUIMTE EN TUINEN.

GEBRUIKSGENOT

De aanvraag voldoet op basis van de PIV4 aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van gebruiksgenot.

Achteraan op Terninckstraat 3 wordt een gemeenschappelijke tuinzone voorzien, al zijn er 3 ramen met breedte van 1,8m, die vanuit de handelszaak hierop inkijken. In de PIV4 wordt aangeduid dat deze in melkglas uitgevoerd zullen worden zodat de privacy niet negatief wordt beïnvloed.

MOBILITEIT

De aanvraag is op basis van de PIV4 toelaatbaar op vlak van verkeersveiligheid en -doorstroming.

In de projectinhoud PIV4 werd een mobiliteitstoets toegevoegd. Deze vermeldt (samengevat) het volgende:

- De dichtstbijzijnde bushalte is Antwerpen Kronenburgstraat; deze halte ligt op 100m van de site. De halte wordt bediend door lijn 22. Deze lijn vormt een verbinding tussen Groenplaats - Valaer UZA. De bus heeft een frequentie van 4 ritten per uur.
 - Het treinstation Antwerpen-Centraal ligt op 1,9km fietsen van de site. Antwerpen Centraal is een van de drukste stations van het land. Van hieruit zijn er treinen beschikbaar naar heel het land.
 - De site ligt in een gebied met een zeer goede knooppuntwaarde. Dit betekent dat de site zeer vlot te bereiken is met het openbaar vervoer.
 - De Terninckstraat is een enkelrichtingsstraat met aan 1 kant een parkeerstrook. Aan beide kanten zijn er voetpaden aanwezig. Er geldt een snelheidsregime van 30km/u in de binnenstad van Antwerpen.
 - De Kasteelpleinstraat is een dubbelrichtingsstraat, aan beide kanten zijn er parkeerstroken, fietspaden en voetpaden. Er geldt een snelheidsregime van 30km/u in de binnenstad van Antwerpen.
 - In het historisch centrum kunnen enkel bewoners en vergunninghouders parkeren op straat. Bezoekers kunnen parkeren in een publieke parking of Park and Ride aan de stadsrand. De projectsite ligt net binnen de zone die is voorbehouden voor vergunninghouders.
 - ➔ De site is goed bereikbaar te voet: de straten in de omgeving hebben meestal degelijke stoepen. In Terninckstraat zelf zijn de stoepen eerder aan de smalle kant.
- De Kasteelpleinstraat is uitgerust met fietspaden, die in de Kronenburgstraat overgaan in fietssuggestiestroken. De Begijnenstraat is aangelegd als woonerf met gemengd verkeer. Terninckstraat zelf heeft geen fietsinfrastructuur. Alles samen kan de bereikbaarheid met de fiets als goed omschreven worden.

De bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer is zeer goed. De knooppuntwaarde is hoog, o.a. dankzij het uitgebreide OV-aanbod op de Leien.

De site is ook goed bereikbaar met de wagen.

- Voor het totale project worden in de ochtendspits 5 auto- en 2 fietsbewegingen berekend. In de avondspits gaat het om 8 auto- en 3 fietsbewegingen.
- Voor de auto wordt een totale parkeervraag berekend van 18 parkeerplaatsen. Voor de fiets gaat het om 36 fietsenstallingen.
- Besluit is dat het aanbod voldoet aan de berekende parkeervraag in deze toets, zowel voor fiets als auto.
- De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer verloopt via een autolift die toegankelijk is vanaf Terninckstraat. op de site. Aandachtspunt is voldoende plek waar een wagen kan wachten tot de autolift beschikbaar is.
- Het aantal bijkomende verkeersbewegingen zal erg beperkt zijn; inrijdend verkeer komt binnen vanaf Kasteelpleinstraat. Het verkeer dat de projectsite verlaat moet richting Schermersstraat.
- Het aantal bijkomende verkeersbewegingen zal erg beperkt zijn. Aandachtspunt is de wagen die op de weg moet wachten tot de autolift beschikbaar is om binnen te rijden.
 - ➔ Het parkeeraanbod voldoet aan de berekende parkeervraag in deze toets, zowel voor fiets als auto. Het parkeeraanbod voorziet (op 1 stalling na) ook aan de parkeernorm voor wat betreft de fiets. Volgens de Bouwcode kunnen bestaande parkeerplaatsen, ook de ontbrekende parkeerplaatsen, in mindering gebracht worden. In de bestaande toestand zijn er 14 appartementen zonder parkeerplaatsen. Dus deze 14 plaatsen worden in mindering gebracht ($23 - 14 = 9$). Er zouden dus maar 9 parkeerplaatsen voorzien moeten worden, maar in het project worden er 20 voorzien.
 - ➔ In de parkeernorm wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per wooneenheid, plus 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Wanneer we kijken naar het autobezit in de statistische zones waar het project ligt, merken we dat het autobezit duidelijk lager ligt dan de norm van 1 pp per wooneenheid. Ook de ratio in de parkeernorm van 0.3 pp/woonunit voor bezoekersparkeerplaatsen ligt te hoog.
 - ➔ Het aantal bijkomende verkeersbewegingen is laag en zal naar verwachting weinig of geen impact hebben op de verkeersafwikkeling en op verkeersveiligheid.

Er kan geen reden gevonden worden om het mobiliteitsonderzoek in twijfel te trekken. Voor wat betreft de behoefte aan autostaanplaatsen en fietsstaanplaatsen primeren de verordenende voorschriften van de Bouwcode wel boven de bevindingen geuit in het mobiliteitsonderzoek.

Er wordt een correct aantal parkeerplaatsen/fietsstalplaatsen voorzien.

Voor de beoordeling dient verwezen te worden naar de toets aan artikels 29 en 30 van de bouwcode.

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

De aanvraag is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de wetgeving op de brandveiligheid.

Uit het advies van de brandweer blijkt dat het aangevraagde mits voorwaarden in overeenstemming is met de wetgeving op de brandveiligheid.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

GUNSTIG brandpreventieverslag mits naleving van de bijgevoegde opmerkingen en voorwaarden in hoofdstukken F en G

- *Opmerkingen De ondergrondse parking en autolift dienen te voldoen aan de vereisten van bovenvermelde bijlage 7. De bouwheer kiest voor een type-oplossing met sprinklers.*
- *Niet in orde De afstand tot de evacuatiweg is niet in orde voor elk punt van de parkeergarage. Evacuatiweg aan te passen*

Aan bovenstaande opmerkingen dient strikt voldaan te worden. Indien een tegemoetkoming aan het advies van de brandweer een planaanpassing met vergunningsplichtige wijziging zou inhouden, is het aan de aanvrager om hiervoor alsnog het nodige te ondernemen.

Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.

HINDER OMWONENDEN

Visueel: aanvaardbaar op basis van PIV4 (zie eerdere toetsing).

Privacy: aanvaardbaar.

Ramen en terras voldoen aan de afstandsbepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het nemen van zichten op de naburige percelen.

Schaduw: aanvaardbaar.

Ondanks het afwijkende bouwvolume zal er gedurende het verloop van de dag voornamelijk schaduw ontvangen worden ter hoogte van de eigen achtergevels en op het eigen perceel. Het hoogste bouwvolume wordt gerealiseerd op de straathoek zodat de naburige panden hierdoor weinig schaduw hinder zullen ondervinden.

Wateroverlast: mits voorwaarden aanvaardbaar.

Zie beoordeling hemelwaterverordening + onderdeel water.

Verkeersoverlast: zie onderdeel 'mobiliteit'.

Veiligheid/gezondheid: mits het opleggen van voorwaarden.

Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.

Gemeenschappelijke muur

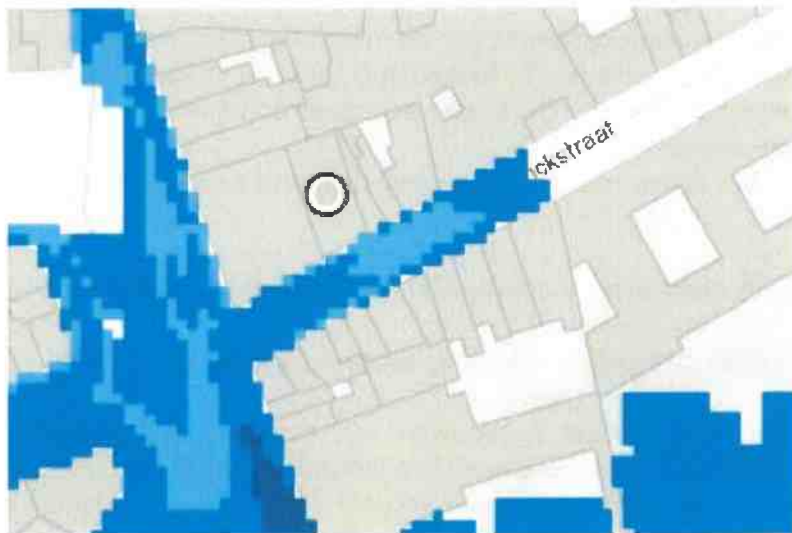
De aanvraag heeft betrekking op het oprichten, uitbreiden of afbreken van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Burgerrechtelijke aspecten

De omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Het is derhalve niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren. Bovenvermelde aspecten worden niet beoordeeld tijdens huidige procedure.

WATER

Er is een kleine kans (huidig klimaat) op fluviale overstromingen. Er is een middelgrote kans (toekomstig klimaat) op pluviale overstromingen.



Het college wees eerder op volgende aandachtspunten:

- *Op de snede en terreinprofielen wordt aangegeven dat het verschil tussen binnenpas en straatniveau 20 cm bedraagt. Dat blijkt niet uit de metingen. Dan is het verschil circa 5 cm.*
- *De Terninckstraat ligt lager dan de Kasteelpleinstraat. Daar spelen de waterdieptes een grotere rol en daar moet het vloerpeil binnen verhoogd worden. Het overstromingsveilig peil is 6,72 mTAW.*
- *Het schrijnwerk is niet gecertificeerd waterdrukbestendig.*
- *Bij de bestaande woning in de Terninckstraat worden de vloerplaten niet gewijzigd. De leefruimte ligt 85 cm boven straatniveau. Er zijn wel twee keldergaten, die gevaar op instroming hebben. Aangeraden is om te onderzoeken hoe de kelder op alternatieve wijze verlucht kan worden en de keldergaten beveiligd kunnen worden tegen instroom.*
- *Er moeten terugslagkleppen in de DWA-afvoer en RWA-afvoer worden geïnstalleerd.*

Het vloerniveau van Terninckstraat 3 kan door haar erfgoedwaarde niet worden aangepast. De bestaande erfgoedwaarde dient maximaal behouden te blijven. Ook dient rekening gehouden te worden met de verordening toegankelijkheid.

- ➔ De aanvrager geeft aan dat om mogelijke overstroming tegen te gaan, er voorzien wordt in een waterdicht, aansluitend schot dat in de dagkanten van het schrijnwerk wordt ingewerkt. Dit schot zal dan worden geplaatst bij felle regen en als er wordt vastgesteld dat er een grote kans op overstroming is.
- ➔ Zekerheidshalve zullen ook de twee bestaande keldergaten ter hoogte van Terninckstraat 3 worden dichtgemaakt (cfr. Advies POA), omdat deze bij felle regen de kelder kunnen laten overstromen.
- ➔ Om voldoende lucht te kunnen toevoeren, zullen er een aantal T-stukken in de binnentuin worden geplaatst (aangeduid op de plannen) en verbonden worden met de bestaande en met de nieuwe kelder. Voor de luchtafvoer zal er in de schacht, ter hoogte van de bestaande kelder, een buis met diameter 250 mm tot aan het dak van Terninckstraat 3 worden geplaatst. De lengte en dimensionering van de

afvoerbuizen zorgen voor een goede luchtdruk, waardoor natuurlijke ventilatie gegarandeerd wordt.

- Ook wordt er voorzien in gecertificeerd waterdrukbestendig schrijnwerk én werd het grondplan aangepast zodat de toegang in de gevel zichtbaar is

Voor wat betreft de handelsruimte wordt opgemerkt dat de inkom voorzien wordt aan de zijde van de Kasteelpleinstraat. De waterdiepte (in toekomstig klimaat) is aan deze zijde maximaal 19cm. De plannen geven een pasverschil tussen openbaar domein en nulpas aan van 20cm zodat de vloerpas zou moeten volstaan.

- Het is aan de aanvrager om zeker in het nieuwbouwgedeelte te bouwen boven het overstromingsveilig peil.

Ook ter hoogte van de parkeerlift dient men te voorkomen dat in geval van overstroming er water naar binnen loopt.

- Ook hier dient een waterdrukbestendige oplossing voorzien te worden.

Het project voorziet in de oprichting of het herbouwen van boven-of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen. De infiltratie van het hemelwater wordt plaatselijk beperkt/beïnvloed. De hemelwaterverordening is een belangrijk hulpmiddel om de effecten te milderen. De richtlijnen zetten in op maximaal hergebruik van regenwater om andere meer hoogwaardige bronnen zoals grondwater te beschermen en op voldoende infiltratie. Er wordt aan de hemelwaterverordening voldaan.

Er wordt geen bemaling aangevraagd. Deze blijkt wel noodzakelijk en zal later in een afzonderlijke aanvraag worden aangevraagd. In beroep werden de mogelijke effecten van de bronbemaling voldoende besproken.

BODEM

Het project grijpt op een aanvaardbare wijze in op het bodemreliëf.

Binnen de onbebouwde delen wordt geen wijziging aan het bodemreliëf voorzien.

NATUUR EN BOS

De algemene natuurtoets is positief.

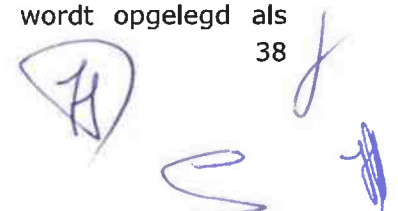
Gelet op de bestaande toestand en de stedelijke context zal er geen natuurwaarde negatief beïnvloed worden.

ERFGOED, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

De aanvraag is in overeenstemming met de archeologiereggeving.

Er diende een archeologienota opgemaakt te worden.

Een archeologienota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Hiervan werd (voorwaardelijk) akte genomen door het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed. Het naleven van de archeologienota en de maatregelen erin vervat is verplicht (en de voorwaarden bij de aktenamen moeten nageleefd worden). Dit wordt opgelegd als



vergunningsvoorwaarde.

De aanvraag brengt de aanwezige cultuurhistorische aspecten niet in het gedrang.

In laatste projectinhoud PIV4 die in beroep opnieuw aan een openbaar onderzoek onderworpen werd, zijn volgende wijzigingen voorzien.

Met betrekking tot het erfgoedaspect:

- De ramen worden in hout naar historisch model uitgevoerd (én waterdukbestendig), de bepleistering van de gevel is niet in crepi, maar wél een gladde bepleistering én de arduinen sokkel blijft behouden en wordt van verflagen ontdaan.
- Ook de voordeur blijft behouden.
- Wat betreft de interieurelementen worden ook de schouwen op de verdiepingen 1 en 2 behouden. Alle waardevolle elementen van het interieur zullen worden bewaard en hersteld.
- De verdiepingshoogte van het bovenste app. Terninckstraat 3 werd verlaagd, waardoor de hoogte van het mansardedak 1m lager werd (vorige nokhoogte: 16,7m, huidige: 15,7m). De hoogte binnenin werd verlaagd tot 2,7m. Het dak zal ook niet meer als dakterras worden gebruikt.

In beroep werd op basis van laatste planwijziging een bijkomend advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Er werd echter geen advies ontvangen.

De aanvrager levert in de PIV4 effectief belangrijke inspanningen om zich te schikken naar het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg uit eerste aanleg.

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd uitgevoerd.

De aanvrager geeft aan dat een bronbemaling noodzakelijk zal zijn. In de projectinhoud PIV3 werd de screening naar de mogelijke effecten van de bronbemaling toegevoegd.

In de projectinhoud PIV4 werd ook een mobiliteitstoets toegevoegd.

Op basis van de PIV4 werden de mogelijke milieueffecten voldoende onderzocht. Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. De bespreking van de effecten wordt in bovenstaande titels gedaan.

VOORSTEL TOT BESLISSING

Aan de deputatie wordt voorgesteld als volgt te beslissen:

Vergunning wordt verleend:

- Overeenkomstig de in beroep gewijzigde **stedenbouwkundige** plannen van 19 december 2024.

❖ Onder volgende voorwaarden:

- Het naleven van de adviezen van Aquafin, Proximus, en Fluvius.
- Het naleven van het advies van de brandweer.
- Parkeerplaats 4 dient met een breedte van 2,8m uitgevoerd te worden.
- Het naleven van de archeologienota en de maatregelen erin vervat is verplicht (en de voorwaarden bij de aktenaam moeten nageleefd worden).
- De aanvrager dient de erfgoedwaarde van het pand op Terninckstraat 3 maximaal te behouden en te herstellen (zie inhoud beslissing).
- Voorwaarden in het kader van de watertoets:
 - Voor wat betreft het pand op Terninckstraat 3 dient voorzien te worden in een waterdicht, aansluitend schot dat in de dagkanten van het schrijnwerk wordt ingewerkt en bij overstroming kan worden geplaatst.
 - de twee bestaande keldergaten ter hoogte van Terninckstraat 3 dienen dichtgemaakt te worden. Om voldoende lucht te kunnen toevoeren, dienen er een aantal T-stukken in de binnentuin worden geplaatst (aangeduid op de plannen) en verbonden worden met de bestaande en met de nieuwe kelder. Voor de luchtafvoer zal er in de schacht, ter hoogte van de bestaande kelder, een buis met diameter 250 mm tot aan het dak van Terninckstraat 3 worden geplaatst. De lengte en dimensionering van de afvoerbuis zorgen voor een goede luchtdruk, waardoor natuurlijke ventilatie gegarandeerd wordt.
 - Er dient voorzien te worden in gecertificeerd waterdrukbestendig schrijnwerk.
 - Het is aan de aanvrager om zeker in het nieuwbouwgedeelte te bouwen boven het overstromingsveilig peil.
 - Ook ter hoogte van de parkeerlift dient een waterdrukbestendige oplossing voorzien te worden.
- In de onmiddellijke omgeving werd veel bodemverontreiniging aangetroffen en de inrichting bevindt zich ook in een PFAS no regretzone. Tijdens de bemalingsaanvraag zelf dient er aandacht geschonken te worden aan deze situatie.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Er werd een omgevingsberoep (OMBER-2024-0489/OMV 2023083557) ingesteld tegen de weigering voor het slopen van een hoekpand, het oprichten van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en het verbouwen van een meergezinswoning te Antwerpen, Kasteelpleinstraat 9/Terninckstraat 1/Terninckstraat 3.

Vergunning wordt verleend:

- Overeenkomstig de in beroep gewijzigde **stedenbouwkundige** plannen van 19 december 2024.
- ❖ Onder volgende voorwaarden:
 - Het naleven van de adviezen van Aquafin, Proximus, en Fluvius.

- Het naleven van het advies van de brandweer.
- Parkeerplaats 4 dient met een breedte van 2,8m uitgevoerd te worden.
- Het naleven van de archeologienota en de maatregelen erin vervat is verplicht (en de voorwaarden bij de aktenaam moeten nageleefd worden).
- De aanvrager dient de erfgoedwaarde van het pand op Terninckstraat 3 maximaal te behouden en te herstellen (zie inhoud beslissing).
- Voorwaarden in het kader van de watertoets:
 - Voor wat betreft het pand op Terninckstraat 3 dient voorzien te worden in een waterdicht, aansluitend schot dat in de dagkanten van het schrijnwerk wordt ingewerkt en bij overstroming kan worden geplaatst.
 - de twee bestaande keldergaten ter hoogte van Terninckstraat 3 dienen dichtgemaakt te worden. Om voldoende lucht te kunnen toevoeren, dienen er een aantal T-stukken in de binnentuin worden geplaatst (aangeduid op de plannen) en verbonden worden met de bestaande en met de nieuwe kelder. Voor de luchtafvoer zal er in de schacht, ter hoogte van de bestaande kelder, een buis met diameter 250 mm tot aan het dak van Terninckstraat 3 worden geplaatst. De lengte en dimensionering van de afvoerbuis zorgen voor een goede luchtdruk, waardoor natuurlijke ventilatie gegarandeerd wordt.
 - Er dient voorzien te worden in gecertificeerd waterdrukbestendig schrijnwerk.
 - Het is aan de aanvrager om zeker in het nieuwbouwgedeelte te bouwen boven het overstromingsveilig peil.
 - Ook ter hoogte van de parkeerlift dient een waterdrukbestendige oplossing voorzien te worden.
- In de onmiddellijke omgeving werd veel bodemverontreiniging aangetroffen en de inrichting bevindt zich ook in een PFAS no regretzone. Tijdens de bemalingsaanvraag zelf dient er aandacht geschonken te worden aan deze situatie.

Bij de behandeling van dit agendapunt is gedeputeerde J. Beels afwezig.

De hieronder opgesomde plannen en bijlagen zijn een onderdeel van deze beslissing en behoren tot het voorwerp van de vergunning of weigering:

Documentnaam	SHA-256 hash
plannenset PIV4.pdf	2c1ed68b0d48358b2e06632c0c0a35c072663f31b1780391d403e2bee25bbe43
Adviesbrief_aanvrager (1).pdf	98b8f79de246f72d3e333b9f71c33677b674bc7f3954ba9fff0996d3b6e63062
aansluiting P23007256 Kasteelpleinstraat 9 addendum.pdf	f5ddc8140ad77bea74cba4c80f5519d24fcd53a45cdc2acdbb8c3474df7e59cd
G.03103.A7.0011_signed.pdf	c4207388c83051a0544b3eb2874c07770302f008e399e2b0be1dd39e25fabdfd

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld

in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen. De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijftienveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Postadres:

Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Bezoekersadres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Antwerpen, in zitting van 20 februari 2025.

Aanwezig: de heer Luk Lemmens, voorzitter, mevrouw Mireille Colson, de heer Jan De Haes, leden en de heer Maarten Puls, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:
De Provinciegriffier,
Maarten Puls

De Voorzitter,
Luk Lemmens

~~Digitaal handtekening 1}~~
door Maarten Puls
(Signature)
Datum: 27/02/2025
14:33:38

~~Digitaal handtekening 2}~~
door Lemmens Luk
Jan B
Datum: 04/03/2025
08:24:50

NE VARIETUR
aangenecht document
aan mijn akte van 13/11/2025
DE NOTARIS

OMBER-2024-0489



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE

FOD Financiën - Kantoor Rechtszekerheid
Afd.: Gaston Crommenlaan 6 bus 434 - 9050 Gent

Peter TIMMERMANS
Duboisstraat, 50
2060 Antwerpen

Uw bericht van: 17.11.2025 | Uw kenmerk: 2025/1758 | Ons kenmerk: 57-T-18/11/2025-13777

Pagina 1/1

Antwerpen 1, 18 november 2025

Relaas

Wij bevestigen dat de volgende overschrijving op 18 november 2025 overgeschreven werd op het kantoor ANTWERPEN 1.

Referentie: 57-T-18/11/2025-13777

Retributie:	285,00
Hypotheekrecht:	0,00
Divers recht:	0,00
Totaal in euro:	285,00
tweehonderdvijfentachtig euro	

Kantoor Rechtszekerheid
ANTWERPEN 1



Beheer uw dossier op
MYMINFIN.BE

Raadpleeg informatie op
FIN.BELGIUM.BE



Een vraag?
Bel ons op **02 572 57 57**