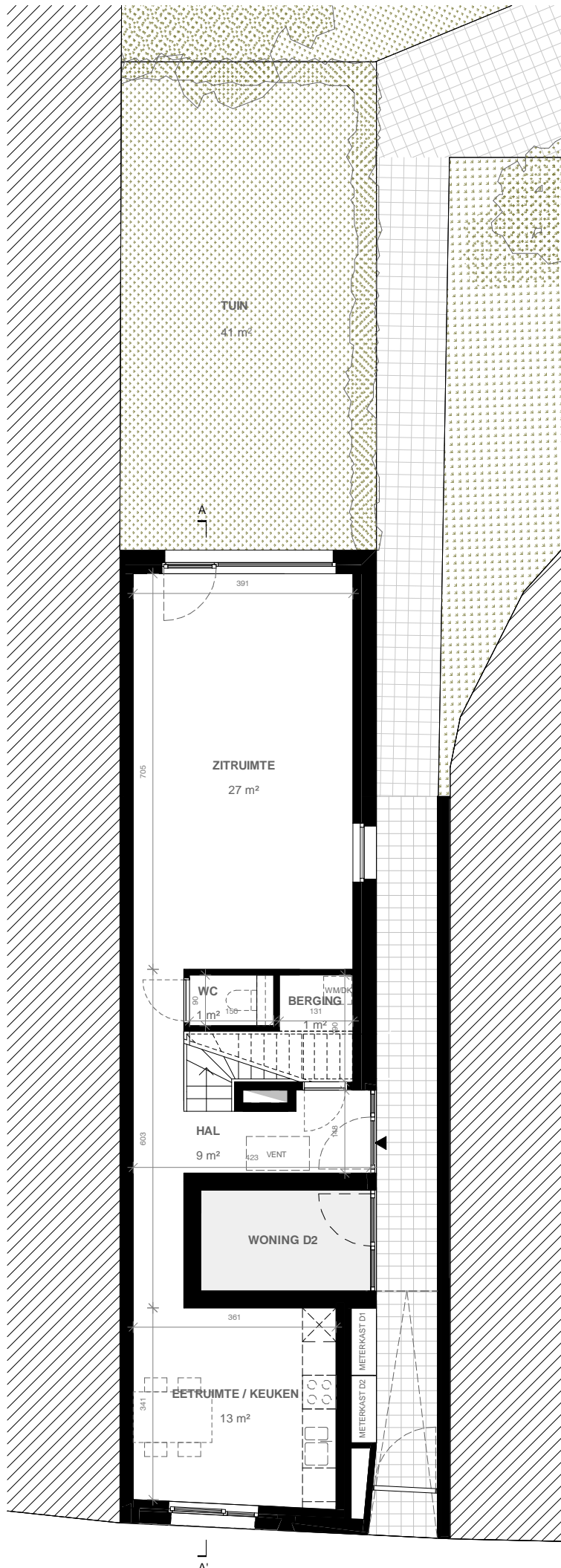


## ACHTERGRONDINFORMATIE

**Kerkstraat 163A, 2060 ANTWERPEN**

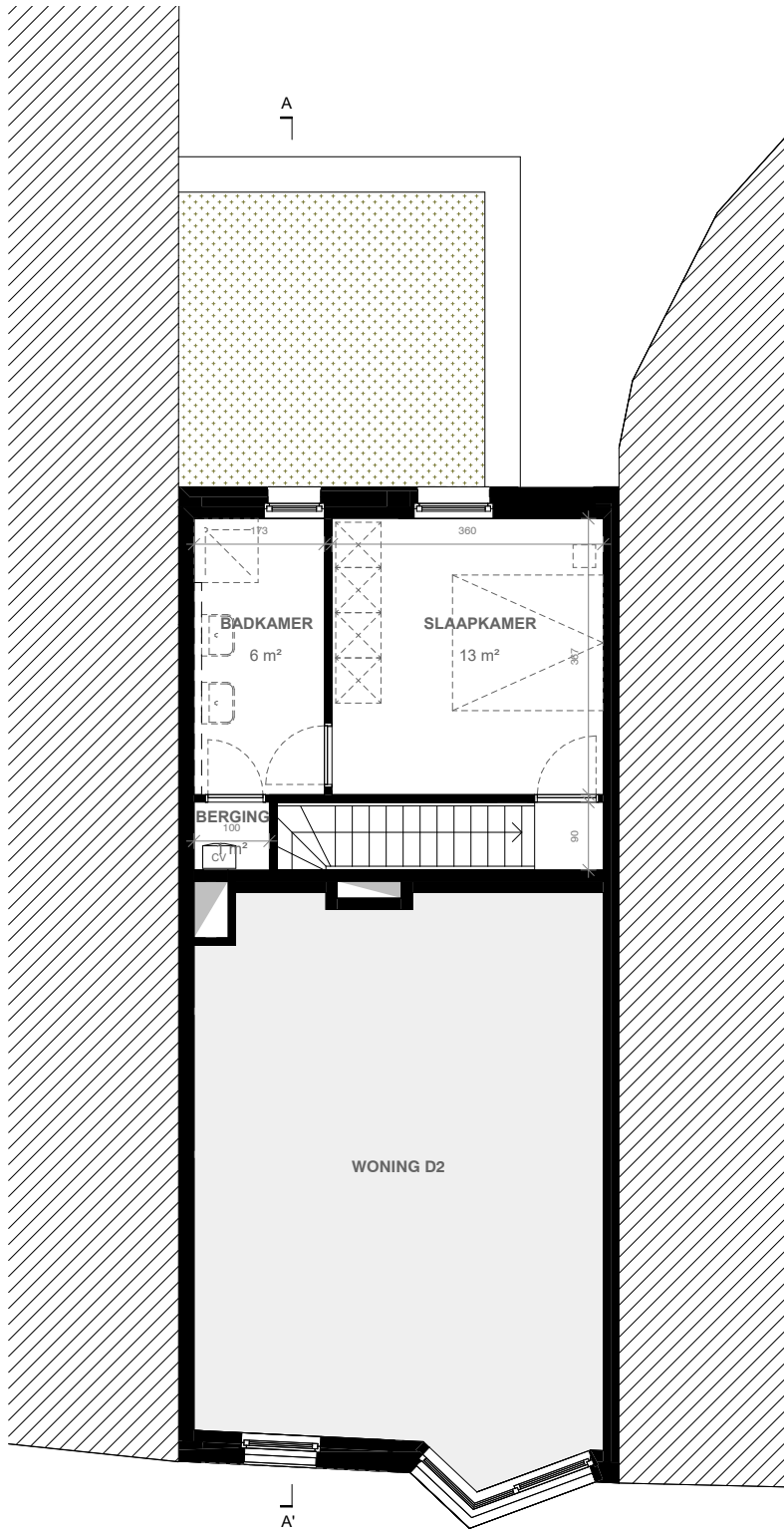
### Inhoud

• Plannen	.....	2
• Energieprestatiecertificaat Bouw	.....	4
• Keuringsattest elektrische installatie	.....	6
• Bodemattest OVAM	.....	15
• Vastgoedinformatie	.....	19
• Recht van voorkoop	.....	44
• Onroerend erfgoed	.....	45
• Waterinfo	.....	48
• Inlichtingen syndicus	.....	59
• Basisakte	.....	71
• Omgevingsvergunning	.....	119
• Omgevingsvergunning regularisatie	.....	130

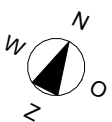


**NIVEAU 0**  
Woning D1 / Kerkstraat 163A





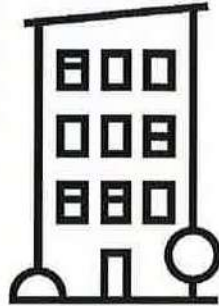
**NIVEAU 1**  
Woning D1 / Kerkstraat 163A



# Energieprestatiecertificaat

BOUW

Residentiële eenheid

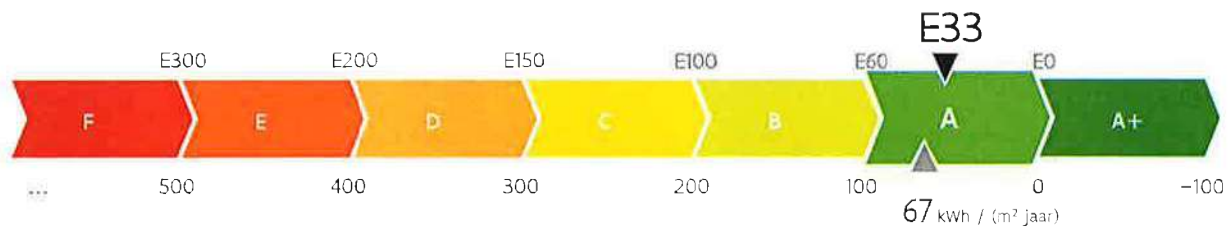


Kerkstraat 163A, 2060 Antwerpen

appartement

identificatiecode: 02000-A-DBA\_2017048196/EP02179/A001/D04/SD001

## Energielabel



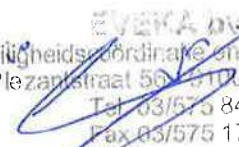
De energieprestaties (E-peil, kWh/(m<sup>2</sup> jaar)) zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van een standaardklimaat en een standaardgebruik. Ze houden geen rekening met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners.

### Verklaring van de verslaggever

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmetingen, materialen, installaties).

Datum: 06-09-2022

Handtekening:

  
EVERA dba  
veiligheidscoördinatie en energieadvies  
Plezantsstraat 50 2010 Sint-Niklaas  
Tel: 03/575 84 87  
Fax: 03/575 17 37  
BTW BE 0473.542.716  
TIM Van Elst  
EP02179

Dit certificaat is geldig tot en met 6 september 2032.

## Energieprestatie- en binnenklimaateisen bij aanvraag vergunning

### E-peil

✓ Het E-peil voldoet.



### Andere eisen

- ✓ Alle constructiedelen voldoen aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden:
  - ✓ Vloeren
  - ✓ Muren
  - ✓ Vensters
  - ✓ Dak
  - ✓ Andere constructiedelen
- ✓ Het K-peil (K33) van het volume, waarvan de wooneenheid deel uitmaakt, voldoet .
- ✓ Het risico op oververhitting is beperkt .
- ✓ Er is voldaan aan de minimum hoeveelheid hernieuwbare energie.
- ✓ Er is voldaan aan de ventilatievereisten.
- ✓ De netto-energiebehoefte van de verwarming voldoet .

## Algemene gegevens

Datum aanvraag vergunning	01/12/2017
Datum einde van de werken	04/02/2022
Datum ingebruikname	-
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik (kWh/jaar)	6.806
Referentie-eis primair energieverbruik (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))	103
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	365
Verliesoppervlakte (m <sup>2</sup> )	217
Bruto vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	102
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(h m <sup>2</sup> ))	2,74
Gemiddelde U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))	0,42
CO <sub>2</sub> -emissie (kg/jaar)	1.191
Gebouw-id / gebouweenheid-id	19834264 / 20738945

#### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit, ... kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).
- Meer informatie over uw woning of appartement vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) om uw woningpas te bekijken.
- BEN staat voor bijna-energie neutraal bouwen en wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen en Europa. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.energiesparen.be/BEN](http://www.energiesparen.be/BEN).

#### Gegevens verslaggever:

TIM Van Elst

EP02179

#### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

## Keuringsverslag van een elektrische laagspanning- en zeer lage spanningsinstallatie

### CONFORM

**Datum keuring:** 15/10/2021

**Inspecteur:** Erwin De Laet

**Mentor:**

**Installateur:** Eldec

**ID-label:** 163a

B.T.W. nr.:BE 0833 617 802

**Klantreferentie:**

Merk en type meettoestel: Metrel ET61557

Serie Nr.: 19481262

#### Plaats van het onderzoek

Straatnaam	Kerkstraat
Huisnummer	163
Busnummer	a
Postcode	2060
Gemeente	Borgerhout
Land	België

#### Eigenaar

Naam	-
Straatnaam	Kerkstraat
Huisnummer	163
Busnummer	a
Postcode	2060
Gemeente	Borgerhout
Land	België

#### Installateur

Naam	Eldec
BTW nr.	BE 0833 617 802
Telefoonnummer	0471 89 39 57
E-mail	bart.eldecvba@gmail.com

**Type :** appartement

Afbeelding schakel- en verdeelbord:

**EAN :** 5441



**Teller Nr.:** :-

#### Aard onderzoek:

Netbeheerder: FLUVIUS

Gelijkvormigheidscontrole van een nieuwe huishoudelijke installatie volgens (KB 08/09/2019) - AREI Boek 1 - 6.4. en 4.2.4.3.

Spanning: 1~230V

Meter / bord verbinding: 10 mm<sup>2</sup>

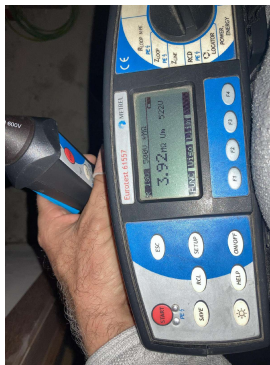
Max beveiliging: 40 A

Aantal borden: 1

Aantal kringen: 13

Ri algemeen: 3,92 MΩ

OK



Aardelektrode: Aardingslus

RE: 9,96 Ω

OK



**DIFFERENTIEELSTROOMINRICHTING**

IΔ (mA)	In (A)	In - andere (A)	IΔt	Type	Beveiligde kringen	Test	x 2,5
300	40		22,5kA2s (3000A)	A	Alle	NVT	NVT
30	63		-	A		NVT	NVT

**BESCHRIJVING INSTALLATIE**

Aantal kringen	Curve	Bescherming IN (A)	(andere)	P	Sectie (mm²)
zie schema	-	-	-	-	-
<b>Visueel nazicht (algemeen)</b> OK		<b>Directe aanraking</b> OK		<b>Indirecte aanraking</b> OK	
<b>Aansluitingen</b> OK		<b>schema in bijlage door Aceg vzw</b> OK			
<b>Equipotentiale verbindingen</b> OK		<b>Doorsnede geleiders</b> OK			
<b>Continuïteit</b> OK		<b>Verlichting / toestellen</b> OK			

**OPMERKINGEN - INBREUKEN - NOTA'S**

O12: De elektrische installatie staat niet onder spanning. De goede werking van de differentieels kon niet getest worden. Badkamer en keuken nog af te werken

**BESLUIT**

- De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het KB 08/09/2019 - AREI Boek 1. Het volgende controlebezoek is te voorzien voor 15/10/2046
- De nodige maatregelen werden genomen, zodat de ingangsklemmen van de automatische differentieelstroominrichting, geplaatst aan het begin van de installatie, ontoegankelijk zijn gemaakt door verzegeling.
- Het (de) eendraadsschema('s) en het (de) situatieplan(nen) werd(en) door het erkend organisme voor gezien getekend.

Deze pdf-versie van het keuringsverslag is de originele versie en mag worden verspreid..

Aantal bijlage(n):

**VRIJGAVE VAN TECHNISCH VOORBEZOEK**

De inspecteur Erwin De Laet

**Plichten van de eigenaar, beheerder, huurder voor de installatie onderworpen aan het AREI Boek 1 afdeling 9.1.2.**

- Het verslag dient te worden bewaard in het dossier van de elektrische installatie.
- Elke wijziging dient te worden vermeld in het elektrisch dossier.
- Elk ongeval overkomen van personen en te wijten, rechtsreeks of onrechtstreeks, aan de aanwezigheid van de elektrische installatie dient onmiddellijk meegedeeld te worden aan de algemene Directie Energie van de Federale Overheidsdienst Economie.

**Kwaliteit**

- De reproductie van dit document is enkel toegelaten in zijn integrale vorm en enkel met het schriftelijk akkoord van het controleorganisme en de aanvrager.
- De keuring beperkt zich tot de zichtbare en normaal toegankelijke delen van de installatie.

www.aceg.be

02 880 88 90

BE53 0689 0209 2953 - BTW BE0839.866.481

**Stappenplan voor een installatie die conform is:**

Step 1	Step 2	Step 3	Step 4
Lees dit proces-verbaal zorgvuldig en besteed aandacht aan de eventuele nota's	Als u grote wijzigingen of uitbreidingen aan de installatie aanbrengt, moet u deze laten controleren.	De volgende periodieke keuring is voorzien voor 15/10/2046	ACEG staat tot uw dienst voor alle noodzakelijke keuringen.





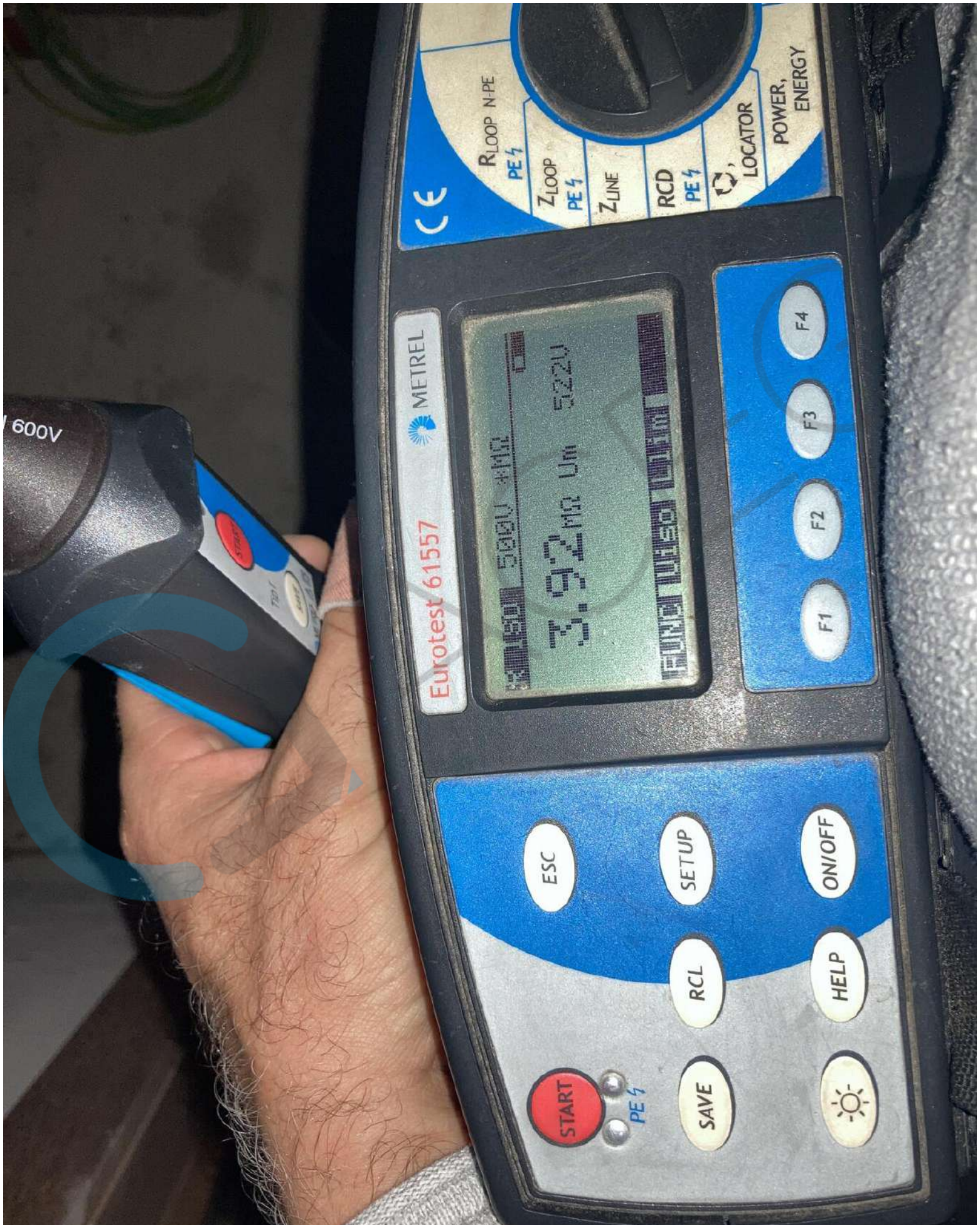


DAACEEG





DAACEEG





DAACCEEG

# BODEMATTEST

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

AUTONOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBE  
Paradeplein 25 /  
2018 Antwerpen

Vlaamse overheid  
**Openbare Vlaamse  
Afvalstoffenmaatschappij**  
Stationsstraat 110  
2800 MECHELEN  
**T 015 284 284**  
**F 015 203 275**  
**www.ovam.be**

uw bericht van	21.03.2024	afdeling	Bodembeheer
uw kenmerk	CO/EXP/BRA/Kerkstraat 163A	contactpersoon	Infolijn 015/284 138
bijlagen	-	ons kenmerk	20240248376
Mechelen	21.03.2024	aanvraagnummer	20240246961
dossiernummer	1423		

## 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2022  
afdeling : 11805 ANTWERPEN 5 AFD  
straat + nr. : Kerkstraat 163A  
sectie : E  
nummer : 0731/00V000

Verder 'deze grond' genoemd.

## 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

### 2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

### **2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

### **2.2.2 Nieuwe verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

### **2.2.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 02.10.2017 werd bij de OVAM ingediend op 04.10.2017. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

## **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### **2.3.1 Historische verontreiniging**

#### **DATUM: 01.03.1996**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

#### **DATUM: 24.11.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

#### **DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

#### **DATUM: 20.02.2014**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

#### **DATUM: 04.10.2022**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek voormalige Wasserij Nova NV, Lange Van Bloerstraat 136-142 & Kerkstraat 163 en 187, 2060 Antwerpen

AUTEUR: Witteveen+Bos Belgium nv

### **2.3.2 Nieuwe verontreiniging**



**DATUM: 24.11.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

**DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

### **2.3.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**DATUM: 01.03.1996**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 24.11.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

**DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

**DATUM: 20.02.2014**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

**DATUM: 02.10.2017**

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gefaseerd bodemsaneringsproject (Kernzone) Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen

AUTEUR: MAVA AES NV

**DATUM: 04.10.2022**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek voormalige Wasserij Nova NV, Lange Van Bloerstraat 136-142 & Kerkstraat 163 en 187, 2060 Antwerpen

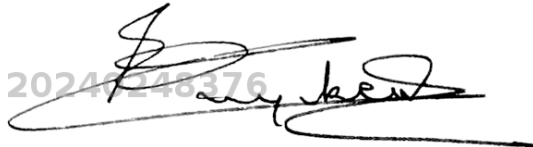
AUTEUR: Witteveen+Bos Belgium nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://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, 21.03.2024

20240248376  


Ann Cuyckens  
afdelingshoofd



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt

**Vastgoedinlichtingen voor overdracht**

**VIP-00173104**

11805E0731/00V000

**VLAANDEREN**  
DIGITAAL

# Over het dossier

Perceel: 11805E0731/00V000

Adres: Kerkstraat 163, 2060 Antwerpen  
Kerkstraat 163A, 2060 Antwerpen  
Kerkstraat 187, 2060 Antwerpen  
Lange Van Bloerstraat 136, 2060 Antwerpen (bus 001, bus 101, bus 201, bus 301)  
Lange Van Bloerstraat 138, 2060 Antwerpen  
Lange Van Bloerstraat 140, 2060 Antwerpen  
Lange Van Bloerstraat 142, 2060 Antwerpen

Toelichting: n.v.t.

Referentie: VIP-00173104

Uw referentie: VG/BRA/NOVA

Aangevraagd op: 15/03/2024 17:17

Afgeleverd door gemeente op: 18/03/2024 08:04

# Vragen

Bij elke inlichting vindt u de informatieverstrekker (bron) van de informatie. Neem contact op met deze organisatie bij inhoudelijke vragen.

Stad Antwerpen [vastgoedinformatie@antwerpen.be](mailto:vastgoedinformatie@antwerpen.be)

Stad Antwerpen- Stadsontwikkeling-  
Omgeving

Agentschap voor Natuur en Bos [natuurenbos@vlaanderen.be](mailto:natuurenbos@vlaanderen.be)

Agentschap Onroerend Erfgoed [inventaris@onroenderfgoed.be](mailto:inventaris@onroenderfgoed.be)

Agentschap Wonen in Vlaanderen [vlokdata@vlaanderen.be](mailto:vlokdata@vlaanderen.be)

Vlaamse Milieumaatschappij Zoneringsplannen: [zonering@vmm.be](mailto:zonering@vmm.be)  
Andere: [info@vmm.be](mailto:info@vmm.be)

VMM / DOV [meldpunt@dov.vlaanderen.be](mailto:meldpunt@dov.vlaanderen.be)

Agentschap voor Innoveren en  
Ondernemen [gis@vlaio.be](mailto:gis@vlaio.be)

# Overheidsplannen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk plannenregister. Wanneer een inlichting geen impact heeft op het vastgoed tonen we bij de inlichting 'Niet van toepassing'. Andere inlichtingen kunnen in sommige gevallen verouderd zijn. Zo kan bv. een gewestplan 'van toepassing' zijn maar vervangen de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) deze van het gewestplan.

Informatie over gewestelijke rooilijnplannen is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor een perceel gelegen langs een gewest- of autosnelweg kan advies gevraagd worden via [het webportaal van Agentschap Wegen & Verkeer](#).

## Gewestplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Algemeen plan van aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Bijzonder plan van aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie:	RUP_02000_212_00195_00001
Beschrijving:	GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN
Bestemmingen:	Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

Planfase:

Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	19/06/2009

Externe documentatie: <https://www.antwerpen.be/nl/info/52d5051c39d8a6ec798b465f>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie:	RUP_11002_214_10002_00002
Beschrijving:	RUP 2060
Bestemmingen:	• Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo)

- Zone recht van voorkoop - Algemene voorschriften
- Artikel 9 Overdruk - binnengebied

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring  
Datum: 20/12/2012

Externe documentatie: <https://www.antwerpen.be/nl/info/52d5052339d8a6ec798b49c7>  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

Referentie: SVO\_02000\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring  
Datum: 08/07/2005

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/962f3d60-2042-4335-a136-98a9d6da5e3b>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Referentie: SVO\_02000\_233\_00005\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring  
Datum: 09/06/2017

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/d84cebac-a259-458b-9562-a212e87a3359>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

Referentie: SVO\_02000\_233\_00006\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 10/02/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/f91466b7-3ba6-45d4-a101-ccca7b1ebc58>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO\_02000\_233\_00007\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 12/05/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8629599a-e3e6-48eb-82de-9ded6a3fd847>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO\_02000\_233\_00003\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2009

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b01e664a-c9f9-4c29-8bf2-d5b433fd9f01>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

Referentie: BVO\_02000\_231\_00001\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/04/1997



Verordening type: Bouw verordening  
Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/681cad40-f9bc-48ae-906c-831b18f8e366>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Provinciale verordening

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijke verordening

Beschrijving: Stedenbouwkundige verordening Bouwcode - Herziening

Referentie: SVO\_11002\_233\_10007\_00005

Planfase:

Status: Advisering

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/3cb244e8-fa07-4dac-9372-84d1cdad8374>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijke verordening

Beschrijving: GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING - BOUWCODE

Referentie: SVO\_11002\_233\_10007\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 25/10/2010

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/3ba53490-fed7-4eac-9c41-79741e405636>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijke verordening

Beschrijving: GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING - BOUWCODE-HERZIENING

Referentie: SVO\_11002\_233\_10007\_00002

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 09/10/2014

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening  
Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/99453d57-ae9f-4ba4-9663-927980143ead>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijke verordening

Beschrijving: Stedenbouwkundige lasten  
Referentie: SVO\_11002\_233\_10009\_00001  
Planfase:

Status: Advisering

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening  
Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8e48f506-b2da-4822-8b65-5b38f259537b>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijke verordening

Beschrijving: BOUWCODE-HERZIENING ART.30 EN 27  
Referentie: SVO\_11002\_233\_10007\_00003  
Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring  
Datum: 25/09/2017

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening  
Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/7e279b08-3288-40e6-9bff-7af4ef59062f>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel niet getroffen is door de rooilijn, maar dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Gemeentelijk Onteigeningsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Ruil- of herverkavelingsplan

Niet van toepassing

## Complex project

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

### Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Weg categorie:	Lokale weg type 3
Straat naam:	Lange Van Bloerstraat
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

### Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Weg categorie:	Lokale weg type 3
Straat naam:	Schapestraat
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

### Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Weg categorie:	Lokale weg type 3
Straat naam:	Kerkstraat
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

## Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Weg categorie:	Lokale weg type 3
Straat naam:	Lindeboomstraat
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Vergunningen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende vergunningen. Vergunningsaanvragen stopgezet door de aanvrager worden niet getoond.

### Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving:	verbouwen opstalgedeelte - 12.2.1985
Referentie:	11002_1985_1455
Gemeentelijk dossiernummer:	19851455
Aard aanvraag:	Niet gekend
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	18/03/1985
Vergunning verlenende overheid:	College burgemeester schepenen
Verval:	
Status:	Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

### Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving:	verbouwingen - 10.7.1973
Referentie:	11002_1973_1003
Gemeentelijk dossiernummer:	19731003
Aard aanvraag:	Niet gekend
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	21/09/1973
Vergunning verlenende overheid:	College burgemeester schepenen

Verval:

| Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: verbouwing, wijziging 18/45052 - 24.4.1963

Referentie: 11002\_1963\_1307

Gemeentelijk dossiernummer: 19631307

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 17/05/1963

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

| Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: afbreken van meerdere gebouwen (magazijnen, appartementen en woningen) en bouwen van 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage

Referentie: 11002\_2017\_182549

Gemeentelijk dossiernummer: 20173525

Aard aanvraag:

- Slopen meergezinswoning
- Slopen kantoren
- Nieuw eengezinswoning
- Nieuw infrastructuur
- Nieuw eengezinswoning
- Nieuw eengezinswoning
- Slopen eengezinswoning
- Nieuw meergezinswoning
- Nieuw eengezinswoning
- Slopen meergezinswoning
- Nieuw meergezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 23/04/2018

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: verbouwing - 21.3.1963  
Referentie: 11002\_1963\_1306  
Gemeentelijk dossiernummer: 19631306  
Aard aanvraag: Niet gekend  
Beslissing eerste aanleg: Vergund  
Datum beslissing: 19/04/1963  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen  
Verval:  
Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Stedenbouwkundige melding

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Verkavelingsvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Vergund Geachte Gebouwen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: droogkuis – droogkuisinstallatie o.b.v. perchloorethyleen  
Dossiernummer: 46170  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Zonder voorwerp  
Datum: 03/09/1963

Vergunning procedure: Arab

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: Wasserij.

Dossiernummer: 199250

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 01/10/1992

Vergunning procedure: Vlarem

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: veranderen van een bestaande wasserij: aankoop van droogkuismachine en verhoging opslag perchloorethyleen

Dossiernummer: 2001794

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 06/03/2002

Vergunning procedure: Vlarem

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: industriële wasserij

Dossiernummer: 2013415

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 13/09/2013

Vergunning procedure: Vlarem

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Omgevingsvergunning

Beschrijving: regulariseren van wijzigingen ten opzichte van de voorgaande vergunning

Omv nummer: OMV\_2022117566

Project type: OMV2019\_AANVRAAG

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: 23/06/2023

Type: Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund

Instantie: College burgemeester schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Gebouw of constructie
- Bouwen of herbouwen

Omschrijving: woning binnengebied

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Gebouw of constructie
- Bouwen of herbouwen

Omschrijving: bouwen van een rijwoning

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Gebouw of constructie
- Bouwen of herbouwen

Omschrijving: bouwen van 2 appartementen

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Bijgebouw of beperkte constructie rond een gebouw
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie

Omschrijving: bovengrondse uitgang van de parkeerkelder

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Gebouw of constructie
- Bouwen of herbouwen

Omschrijving: bouwen van 4 appartementen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Omgevingsvergunning



Beschrijving: doorvoeren van wijzigingen ten opzichte van omgevingsvergunning  
OMV\_2022117566  
Omv nummer: OMV\_2023171763  
Project type: OMV2019\_AANVRAAG  
Lopende procedure: Niet gekend  
Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebouw of constructie</li><li>• Bouwen of herbouwen</li></ul>
Omschrijving:	woning binnengebied
Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebouw of constructie</li><li>• Bouwen of herbouwen</li></ul>
Omschrijving:	woning binnengebied
Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebouw of constructie</li><li>• Bouwen of herbouwen</li></ul>
Omschrijving:	bouwen van een rijwoning
Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebouw of constructie</li><li>• Bouwen of herbouwen</li></ul>
Omschrijving:	bouwen van 2 appartementen
Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijgebouw of beperkte constructie rond een gebouw</li><li>• Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie</li></ul>
Omschrijving:	bovengrondse uitgang van de parkeerkelder
Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebouw of constructie</li><li>• Bouwen of herbouwen</li></ul>
Omschrijving:	bouwen van 4 appartementen
Vergunningsplichtig:	Ja
Types:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebouw of constructie</li><li>• Bouwen of herbouwen</li></ul>
Omschrijving:	woning binnengebied

## Omgevingsvergunning

Beschrijving: de exploitatie van een bronbemaling en een waterzuiveringsinstallatie

Omv nummer: OMV\_2019143414

Project type: OMV2019\_AANVRAAG

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: 28/05/2020

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: Deputatie

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Onderwerp: VLABOTEX VZW

Inrichtingsnummer: 20191010-0092

Activiteiten:

Rubriek: 3.6.3.2°

Omschrijving: het lozen van effluentwater in de openbare riolering ten gevolge van een bodemsaneringsproject

Risicoklasse: Klasse 2

Rubriek: 53.8.3°

Omschrijving: Ontrekking van 64.800 m<sup>3</sup> grondwater ikv een bodemsaneringsproject/bouwput, over een periode van 9 maanden.

Risicoklasse: Klasse 1

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Stedenbouwkundige Overtreding

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Stedenbouwkundig attest

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Planologisch Attest

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Vergunningstoestand

Beschrijving: Alle gegevens worden u verleend op basis van de informatie waarover de stad beschikt op 4 december 2022. Wegens de cyberaanval kan de stad geen zekerheid bieden over de juistheid en volledigheid van deze informatie. Er wordt momenteel alles aan gedaan om de achterliggende systemen volledig operationeel te krijgen, zodat de informatie terug volledig is.

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

## Milieu

### Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Bron: VMM / DOV (bevraagd 15/03/2024)

### Risicogrond

Het lokaal bestuur voegt hier informatie toe die gekend is uit een milieuvergunning. Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning en geleid hebben tot de risicogrond.

De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen. Opgelet: er kunnen ook steeds niet-vergunde activiteiten plaatsgevonden hebben waar het lokaal bestuur geen informatie over heeft.

Rubrieken:

Rubrieknummer:	41.4.2
Vlarebo code:	Categorie b
Startdatum:	06/03/2002
Omschrijving:	textiel (vezels, garen, wol, weefsel, breiwerk, vlechtwerk, textielwaren en soortgelijke produkten)
Rubrieknummer:	59.8
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	06/03/2002
Omschrijving:	activiteiten die gebruikmaken van organische oplosmiddelen
Rubrieknummer:	41.4.1°b)
Vlarebo code:	Categorie b
Startdatum:	02/07/1975
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4376">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4376</a>

Rubrieknummer:	59.8.
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	02/07/1975
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	chemisch reinigen alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en de kledingindustrie
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200</a>
Rubrieknummer:	41.4.2
Vlarebo code:	Categorie b
Startdatum:	06/03/2002
Omschrijving:	textiel (vezels, garen, wol, weefsel, breiwerk, vlechtwerk, textielwaren en soortgelijke produkten)
Rubrieknummer:	59.8
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	06/03/2002
Omschrijving:	activiteiten die gebruikmaken van organische oplosmiddelen
Rubrieknummer:	41.4.1°b)
Vlarebo code:	Categorie b
Startdatum:	02/07/1975
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4376">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4376</a>
Rubrieknummer:	59.8.
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	02/07/1975
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	chemisch reinigen alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en de kledingindustrie
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200</a>

Rubrieknummer:	3.6.3.2°
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	28/05/2020
Omschrijving:	van meer dan 5 m <sup>3</sup> /h tot en met 50 m <sup>3</sup> /h
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=2868">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=2868</a>
Rubrieknummer:	41.4.1°b)
Vlarebo code:	Categorie b
Startdatum:	03/09/1963
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4376">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4376</a>
Rubrieknummer:	59.8.
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	03/09/1963
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	chemisch reinigen alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en de kledingindustrie
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200</a>
Rubrieknummer:	59.8
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	06/03/2002
Omschrijving:	activiteiten die gebruikmaken van organische oplosmiddelen
Rubrieknummer:	59.8.
Vlarebo code:	Categorie a
Startdatum:	03/09/1963
Einddatum:	03/09/1993
Omschrijving:	chemisch reinigen alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en de kledingindustrie
Vito url:	<a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexid=4200</a>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

# Natuur

Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met [natuurenbos@vlaanderen.be](mailto:natuurenbos@vlaanderen.be).

## Vogelrichtlijng gebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 15/03/2024)

## Habitatrichtlijng gebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 15/03/2024)

## VEN- en IVON-gebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 15/03/2024)

## Beschermd duingebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 15/03/2024)

## Beschermd waterwinningsgebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: VMM / DOV (bevraagd 15/03/2024)

## Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Oost

Perceel score:

Globale score:	C
Pluviaal:	C
Fluviaal:	A
Kust:	A

Gebouw score:

Globale score:	C
Pluviaal:	C
Fluviaal:	A
Kust:	A

Gebouwen:

Id:	19834264
-----	----------

Score:

Globale score:	C
Pluviaal:	C
Fluviaal:	A
Kust:	A

Id:	20738608
-----	----------

Score:

Globale score:	A
Pluviaal:	A
Fluviaal:	A
Kust:	A

Id:	30994706
-----	----------

Score:

Globale score:	B
Pluviaal:	B
Fluviaal:	A
Kust:	A

Id:	20738591
-----	----------

Score:

Globale score:	A
Pluviaal:	A
Fluviaal:	A
Kust:	A

Id:	20738607
-----	----------

Score:

Globale score:	A
Pluviaal:	A
Fluviaal:	A

Kust:	A
Id:	20738601
Score:	
Globale score:	A
Pluviaal:	A
Fluviaal:	A
Kust:	A

Externe documentatie: [• https://www.waterinfo.be/informatieplicht?capakey=11805E0731/00V000](https://www.waterinfo.be/informatieplicht?capakey=11805E0731/00V000)

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 15/03/2024)

## Overstromingsgebied en oeverzone

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 15/03/2024)

## Risicozone voor overstromingen

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 15/03/2024)

## Signaalgebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 15/03/2024)

## Natuurbeheerplan

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 15/03/2024)

## Natuurinrichtingsproject

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Landmaatschappij (bevraagd 15/03/2024)

## Grondverschuivingsgevoeligheid



Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: VMM / DOV (bevraagd 15/03/2024)

## Grond- en pandenbeleid

Informatie over 'Leegstaande bedrijfsruimten groter dan 500m' is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor meer informatie, neem contact op met [omgeving@vlaanderen.be](mailto:omgeving@vlaanderen.be).

We geven volgende inlichtingen mee voor alle gebouweenheden gelegen op het aangevraagde perceel: 'Herstelvordering', 'Conformiteitsattest' en 'Onbewoond & ongeschikt'. Het is aan de aanvrager om zelf de nodige interpretatie te doen.

### Onbewoonbare- en ongeschikte woning

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 15/03/2024)

### Herstelvordering

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 15/03/2024)

### Conformiteitsattest

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 15/03/2024)

### Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/03/2024)

### Brownfield

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 15/03/2024)

### Bedrijventerrein

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 15/03/2024)

## Onroerend Erfgoed

# Onroerend Erfgoed

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 15/03/2024)

## Toelichting bij 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht'

Dit product bevat bij de Vlaamse overheid beschikbare vastgoedinformatie afkomstig uit bronnen van informatieverstrekkers. 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' bevat mogelijk niet alle benodigde informatie om aan de informatieverplichtingen van een aanvrager (of zijn opdrachtgever) in het kader van een vastgoedtransactie te voldoen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager (bv. koper, notaris of vastgoedmakelaar) om de informatie te controleren en waar nodig verdere opzoekingen en opvragingen te doen.

De vastgoedinformatie (inlichtingen) wordt (worden) ter beschikking gesteld door verschillende informatieverstrekkers: hetzij de lokale besturen zelf (decentraal), hetzij bepaalde agentschappen of departementen van de Vlaamse Overheid (centraal).

Elke informatieverstrekker is verantwoordelijk voor zijn datakwaliteit. In het algemeen overzicht van de inlichtingen op de gebruikersomgeving kan de informatieverstrekker van de specifieke inlichting geconsulteerd worden. De inlichtingen waar centrale bronnen de informatieverstrekkers zijn, worden automatisch verrijkt door het Vastgoedinformatieplatform. Het Vastgoedinformatieplatform doet een automatische bevraging van de centrale bronnen (informatieverstrekkers) met een negatieve perceelbuffer tot 0,2 meter om te vermijden dat er door aanpassingen aan de percelenkaart van het Grootchalig Referentiebestand kaartlagen aangesproken worden die tot andere percelen behoren. In uitzonderlijke gevallen is het toch mogelijk dat door geometrische onnauwkeurigheden onvolledige of incorrecte informatie wordt meegegeven. Het is aan de aanvrager om zelf in te schatten wat de impact is op het bevrage perceel en het gebruik van de vastgoedinformatie(inlichtingen).

Alle vastgoedinformatie (inlichtingen) wordt (worden), tenzij anders aangegeven in de velden van de inlichting, op dit moment aangeboden op perceelniveau (bv. bij inlichtingen onbewoond & ongeschikt, conformiteitsattest en herstelvordering wordt er nog geen rekening gehouden met de door de aanvrager geselecteerde gebouweenheid). U dient zelf na te gaan wat de impact hiervan is voor het bevrage perceel en het gebruik van de vastgoedinformatie(inlichtingen).

'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' bevat verplichte (standaard opgenomen) en optionele (niet standaard door elk lokaal bestuur opgenomen bv. gemeentelijke heffingen, erfdienstbaarheden, ...) vastgoedinformatie. Per inlichting zijn er verplichte (standaard opgenomen) en optionele (niet standaard door elk bestuur opgenomen) velden. De aanvrager dient contact op te nemen met de informatieverstrekker voor eventuele benodigde ontbrekende informatie.

Voor bepaalde inlichtingen maken we het mogelijk om via de toegevoegde link naar de Geopunt-kaart een visuele interpretatie te doen. Deze kaart is dynamisch waardoor het mogelijk is dat de visualisatie verschilt van het oorspronkelijk opgehaalde informatie zoals weergegeven in de PDF.

Wenst u meer duiding over wat elke rubriek en elke inlichting precies inhoudt? Bekijk dit overzicht en klik door op de naam ervan voor meer informatie: <https://bit.ly/3Vy0NsR>

Heeft u inhoudelijke vragen over de aangeleverde vastgoedinformatie (inlichtingen)? Neem contact op met de informatieverstrekker van de betreffende inlichting (te vinden in het overzicht uit het vorige punt en hier: <https://bit.ly/3T9TxSD>)

Heeft u het vermoeden dat bepaalde informatie niet correct is? Vraag een nazicht op via het bevoegde lokale bestuur.

Deze en meer gebruikersvoorwaarden zijn na te lezen op de Vastgoedinformatieplatform Gebruikersomgeving: <https://bit.ly/3D2JOCY>

Indien u verdere vragen heeft over deze gebruiksvoorwaarden, kan u contact opnemen met ons via: [vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be](mailto:vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be)

## Recht van voorkoop: Kerkstraat 163A – 2060 Antwerpen

### 1 | Stad Antwerpen

Perceelnummer **T1805E0731/00V000**  
Soorttype **Gemeentelijk RUP**  
Volgorde begunstigde **1**  
Begunstigde **Stad Antwerpen**

### 1 | Woonhaven Antwerpen

Perceelnummer **T1805E0731/00V000**  
Soorttype **VWC Bijzonder gebied**  
Volgorde begunstigde **1**  
Begunstigde **Woonhaven Antwerpen**

### 2 | Vlaams Woningfonds

Perceelnummer **T1805E0731/00V000**  
Soorttype **VWC Bijzonder gebied**  
Volgorde begunstigde **2**  
Begunstigde **Vlaams Woningfonds**

### 3 | Stad Antwerpen

Perceelnummer **T1805E0731/00V000**  
Soorttype **VWC Bijzonder gebied**  
Volgorde begunstigde **3**  
Begunstigde **Stad Antwerpen**



Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

---

# PERCEELRAPPORT ONROEREND ERFGOED

Perceelnummer 11805E0731/00V000

---

Dit rapport is opgevraagd op 18-03-2024 om 11.38 uur via <https://geo.onroenderfgoed.be>.

De gegevens in dit perceelrapport zijn een momentopname van de situatie op het moment van de opvraging. Raadpleeg <https://geo.onroenderfgoed.be> voor de meest actuele juridische situatie. Deze kan nadien nog veranderen.

## INLEIDING

Het Perceelrapport Onroerend Erfgoed bevat gegevens van het agentschap Onroerend Erfgoed over het aanwezige erfgoed op een perceel. Het rapport biedt een overzicht van het erfgoed waaraan juridische gevolgen verbonden zijn.

Op [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be) vindt u alle informatie over de soorten erfgoed, uw rechten en plichten en mogelijkheden tot financiële steun en fiscale voordelen.

## ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

Postadres(sen): Kerkstraat 163, 2060 Antwerpen, Kerkstraat 163A, 2060 Antwerpen, Kerkstraat 187, 2060 Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 136, 2060 Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 138, 2060 Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 140, 2060 Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 142, 2060 Antwerpen

Gemeente: Antwerpen

Kadastrale afdeling: ANTWERPEN 5 AFD

Kadastrale sectie: E

Perceel: 0731/00V000

Capakey: 11805E0731/00V000

Oppervlakte perceel: 1472.34m<sup>2</sup>



## Het opgevraagde perceel is geen:

- Beschermd monument
- Overgangszone
- Beschermd cultuurhistorisch landschap

- Beschermd archeologische site
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Vastgestelde historische tuin of park
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Vastgesteld landschappelijk erfgoed
- Vastgestelde houtige beplanting met erfgoedwaarde
- Vastgestelde archeologische zone
- Vastgesteld landschapsatlasrelict
- Erfgoedlandschap
- Gebied geen archeologie
- Unesco werelderfgoed bufferzone
- Unesco werelderfgoed kernzone

# OVERSTROMINGSRAPPORT 18-03-2024

## Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Antwerpen				
Afdeling	5	Sectie	E	Perceelnummer	0731/00V000
Aantal gebouwen op dit perceel	6				
Waterbeheerder(s)	De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Oost				



## Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	C
Gebouwscore of G-score	C
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

**Te gebruiken symbool voor informatieplicht:** geen verplicht symbool

## Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
19834264	C
20738608	A
30994706	B
20738591	A
20738607	A
20738601	A



# DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



## Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

# PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Antwerpen, afdeling 5, sectie E met perceelnummer 0731/00V000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: C

## Kleine kans op overstromingen



Intense neerslag  
**Pluviaal**



Vanuit waterlopen  
**Fluviaal**



Kustoverstroming  
**Zee**



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 19834264

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 19834264

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: C

## Kleine kans op overstromingen



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 20738608

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 20738608

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag

Pluviaal



Vanuit waterlopen

Fluviaal



Kustoverstroming

Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



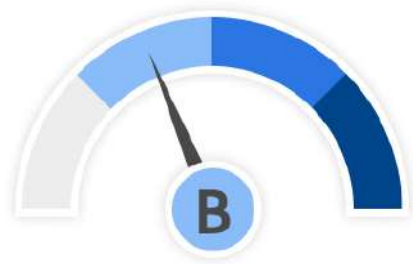
# SCORE GEBOUW 30994706

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 30994706

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: B

**Kleine kans op overstromingen onder  
klimaatverandering**



Intense neerslag  
**Pluviaal**



Vanuit waterlopen  
**Fluviaal**



Kustoverstroming  
**Zee**



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



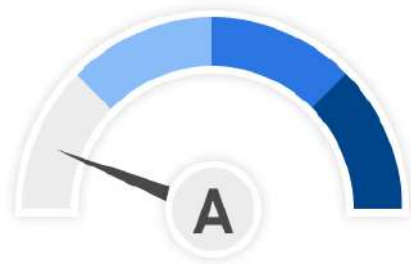
# SCORE GEBOUW 20738591

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 20738591

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag  
Pluviaal



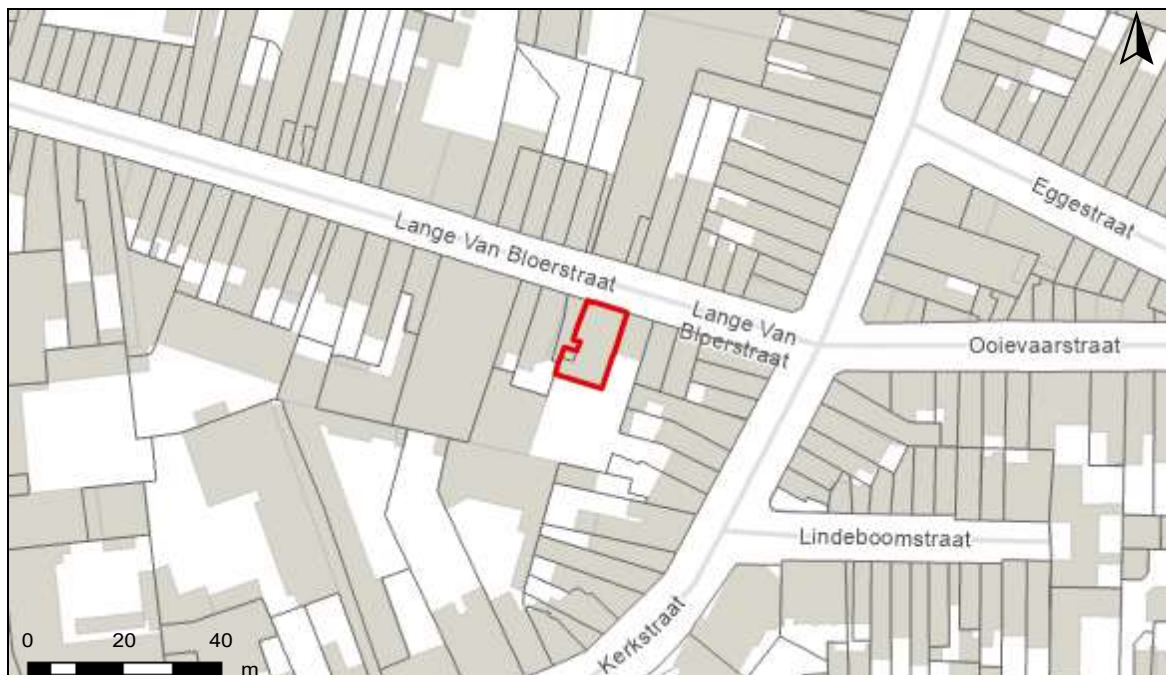
Vanuit waterlopen  
Fluviaal



Kustoverstroming  
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 20738607

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 20738607

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag  
Pluviaal



Vanuit waterlopen  
Fluviaal



Kustoverstroming  
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



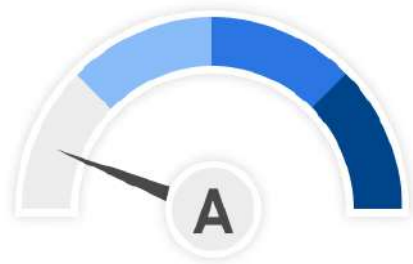
# SCORE GEBOUW 20738601

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 20738601

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag  
Pluviaal



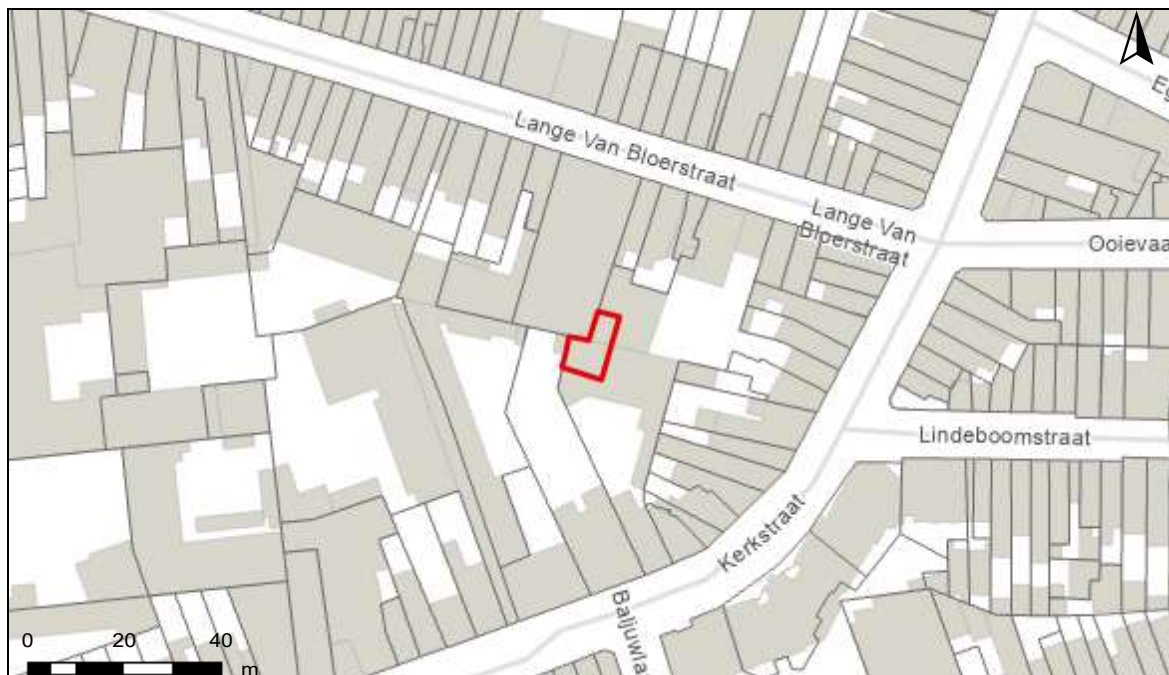
Vanuit waterlopen  
Fluviaal



Kustoverstroming  
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen





# INFORMATIEPLICHT

---

## Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

## Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

## Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

## Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

## Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

## Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

[www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

[woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be)



Vlaanderen  
is milieu

# Kaartafdruk Risicozones overstromingen m.b.t. de natuurrampenverzekering

Versie kaart: januari 2018

Het perceel te Antwerpen, afdeling 5, sectie E met perceelnummer 0731/00V000  
bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen

Waterbeheerder:

Datum kaartafdruk: 18/03/2024

Voor meer beleidsinformatie: [www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

Voor meer kaartmateriaal: [www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)



## Legende

- Kadastrale Percelen
- Aslijnen Waterlopen
- Bevaarbaar
- Onbevaarbaar cat. 1
- Onbevaarbaar cat. 2
- Onbevaarbaar cat. 3
- Niet Geklasseerd
- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozone
- geen risico meer



Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst  
[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

## Bjorn Raekelboom

---

**Van:** Bjorn.Raekelboom@antwerpen.be  
**Aan:** Kevin Elaut  
**Onderwerp:** RE: Verkoop appartement Kerkstraat 163A en autostaanplaatsen 8 en 10, Lange Van Bloerstraat 136 - 2060 Antwerpen

---

**Van:** Kevin Elaut <kevin@hevaco.be>  
**Verzonden:** dinsdag 9 januari 2024 10:33  
**Aan:** Bjorn Raekelboom <Bjorn.Raekelboom@antwerpen.be>  
**Onderwerp:** RE: Verkoop appartement Kerkstraat 163A en autostaanplaats 1, Lange Van Bloerstraat 136 - 2060 Antwerpen

### WAARSCHUWING: DIT IS EEN EXTERNE MAIL

Deze mail komt van buiten onze organisatie. Kijk eerst of je het mailadres en de afzender herkent en/of vertrouwt. Doe dat voor je bijlagen opent of links aanklikt. Zo houden we onze organisatie veiliger voor phishing.

Goedemorgen,

Zie feedback hierna:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
  - **werkkapitaal** (nog niet opgevraagd daar de bankrekeningnummer nog niet in orde is):
    - a) duplex: 37€ per maand
    - b) P1: 4€ per maand
  - **Reservekapitaal**: niet van toepassing
  - **Werkingsfonds** (waarborgfonds – éénmalige provisie als extra buffer):
    - a) Duplex: 101€
    - b) P1: 7€
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen; **geen want tot op heden nog niets opgevraagd door ontbreken bankrekeningnummer**
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten; **niet van toepassing**
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; **niet van toepassing**
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; **zie bijlage, verslag opstartvergadering.**
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. **Nog niet van toepassing**

Mvg,

Kevin Elaut  
Dossierbeheerder



HEVACO BEHEER BV

ANKERRUI 13/5, 2000 ANTWERPEN

03 237 18 44 KEVIN@HEVACO.BE

**hevaco.be**

BIV 502 603

**Van:** Bjorn Raekelboom <[Bjorn.Raekelboom@antwerpen.be](mailto:Bjorn.Raekelboom@antwerpen.be)>

**Verzonden:** maandag 8 januari 2024 12:39

**Aan:** Kevin Elaut <[kevin@hevaco.be](mailto:kevin@hevaco.be)>

**Onderwerp:** Verkoop appartement Kerkstraat 163A en autostaanplaatsen 8 en 10, Lange Van Bloerstraat 136 - 2060 Antwerpen

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer,  
Beste syndicus,

AG Vespa is eigenaar van enkele kavels in residentie NOVA gelegen **Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163(A) en Kerkstraat 187, 2060 Antwerpen**

Het betreft op de ondergrondse verdieping autostaanplaats 1.

Het betreft het duplex appartement Kerkstraat 163A, 2060 Antwerpen.

U bent aangesteld als syndicus van het gebouw.

Daar AG Vespa deze kavels wenst te verkopen, verzoeken we u ons overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek binnen de 15 dagen de volgende inlichtingen en documenten te bezorgen, te weten :

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
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.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Bjorn Raekelboom | Medewerker  
AG Vespa | Afdeling vastgoed

Paradeplein 25 | 2018 Antwerpen  
03 432 82 77  
[www.agvespa.be](http://www.agvespa.be)

Vastgoed-, onderhouds-, bouw- en stadsprojecten van de groep stad Antwerpen worden geïntegreerd opgenomen door AG Vespa

[Disclaimer](#)

De Vereniging van Mede-eigenaars

**VME LANGE VAN BLOERSTRAAT - KERKSTRAAT**

Lange Van Bloerstraat - Kerkstraat 136-187, 2060 Antwerpen

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
DONDERDAG 7 DECEMBER 2023 OM 14:00**

De vergadering vond plaats in AG Vespa, Paradeplein 25 te 2018 Antwerpen.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
App 101, P4	LEMBRECHTS Stina	138
App 201	DE SPIEGELEER-DHONDT Jasper-Eline	134
App 301, P3	LAMBRECHTS Jeroen	145
P09, Woning 3	DIEPENDAELE Leen	316
P11, Woning 4	DE BLOCK-COENEN Matthijs-Bo	312
Woning	VAN ESBROECK-PAESSCHEN Nathan-Karianne	193
Woning 2, P13	NIETVELT Nancy	310
Totaal aanwezig		1548
<u>Vertegenwoordigd</u>		
P6, P5, P12, P1, P8, AG Vespa		144
P7, Duplex 1, P10		
Totaal vertegenwoordigd		144
<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>		<b>1692</b>

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

**1 Bespreking en goedkeuring aanstelling voorzitter**

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, Mevrouw Paesschen aan te stellen als voorzitter van deze vergadering.

Stemden 'voor' met 1 692 / 1.692 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.692 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.692;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**2 Bespreking en goedkeuring aanstelling secretaris**

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, Hevaco Beheer aan te stellen als secretaris van deze vergadering.

Stemden 'voor' met 1 692 / 1.692 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.692 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.692;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**3 Bespreking en goedkeuring benoeming syndicus + ondertekening syndicusmandaat**

Hevaco stelt zich kandidaat om het beheer verder te zetten.

De contractuele voorwaarden kan u in bijlage terug vinden.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, akkoord te gaan met de voorwaarden van Hevaco. Mevrouw Paesschen wordt gemandateerd om het syndicuscontract te ondertekenen in naam van de VME.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: VAN MAERCKE Sarah

Verdeelsleutel: Basisakte

**4 Bespreking en goedkeuring aanstelling raad van mede-eigendom/contactpersonen**

Wettelijke verplichting tot oprichten van een raad van mede-eigendom vanaf 20 kavels.

Taken van de raad van mede-eigendom (RVM):

- controle van de syndicus en deze eventueel bijstaan.

- eventueel belast worden met een opdracht of delegatie indien de AV hier met 3/4 meerderheid toe besluit en die volgens de wet niet aan de syndicus of de AV toebehoort.

Dergelijke opdracht dient jaarlijks herbevestigd te worden.

-Jaarlijks verslag maken en overmaken aan de mede-eigenaars.

Indien men geen RVM wenst op te richten verzoekt de syndicus een contactpersoon te laten aanstellen.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, volgende personen te benoemen tot contactpersoon:

- Appartementen nummer 136: Mevrouw Lembrechts

- Woningen: Mevrouw Diependaele

- Kerkstraat: Mevrouw Van Maercke en Mevrouw Paesschen

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5 Bespreking en goedkeuring aanstelling rekeningcommissaris

De syndicus wijst erop dat het aanstellen van een rekeningcommissaris een wettelijke verplichting is.

Indien er geen interne commissaris van de rekeningen wordt aangesteld wijst de syndicus er op dat tevens geopteerd kan worden voor een externe commissaris van de rekeningen. De syndicus kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het ontbreken van een aanstelling van een interne of externe commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, Mevrouw Van Maercke aan te stellen tot commissaris van de rekeningen.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6 Bespreking en goedkeuring verzekeringsagent en blokpolis

Voorstel tot plaatsen van blokpolis bij AG Insurance met makelaar Sam Van Hoofstat.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de huidige blokpolis, afgesloten door AG Vespa, te behouden en de offerte van AG Insurance af te wachten ter bespreking op de volgende vergadering.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 7 Bespreking en goedkeuring onderhoud gemeenschappelijke delen

De vergadering kan opteren voor:

- schoonmaak in eigen beheer en met onderling af te spreken op te maken beurtrol
- schoonmaak uitbesteden (gemiddeld 30€/u te rekenen)

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de schoonmaak zelf te doen en dit volgens een nader te bepalen beurtrol.

Intern zal eveneens besproken worden op welke basis de ondergrondse verdieping onderhouden zal worden.

Stemden 'voor' met 403 / 403 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 403 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 403;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and the number '4' and '8']*

Verdeelsleutel: Appartementen inqanq 136

## 8 Bespreking en goedkeuring begrotingsraming

De syndicus zal op de algemene vergadering een begrotingsraming voorleggen. Bedoeling zou dan zijn om de provisies maandelijks via een bestendige opdracht te laten toekomen op rekening van de VME. Zodra het rekeningnummer gekend is zal de syndicus een **éénmalige voorbeeldfactuur** toesturen aan iedereen waarna elke eigenaar een **bestendige opdracht** kan aanmaken en waarbij de te betalen provisies telkens toekomen op rekening van de VME tussen de 1ste en 5de dag van elke maand.

Hierna ter goedkeuring tevens ook de **rappelclausule** ter opvolging van nalatige betalers:

*Onverminderd alle andere rechten waarover de VME beschikt, zal de mede-eigenaar die in gebreke blijft de door hem verschuldigde geldsommen te betalen, vanaf de eerste ingebrekestelling, een conventionele nalatigheidsintrest van 1% per maand alsmede een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 12% van de hoofdsom (met een minimum van 50 euro) verschuldigd zijn, vermeerderd met de kosten die ter recuperatie van de achterstallen worden gemaakt (bv portkosten, advocaat, deurwaarder, invorderingskosten syndicus a rato 17,86 euro (jaarlijks te indexeren) voor een gewone rappel en 24,32 euro (jaarlijks te indexeren) voor een aangetekende rappel, enz). Van zodra het dossier ter invordering doorgegeven wordt aan een advocaat zal een opstartkost gerechtelijke procedure van € 150,00 doorverrekend worden aan de nalatige partij. De kosten kunnen in voorkomend geval worden doorgerekend door de syndicus aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar. Indien de kavel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar wordt verhuurd, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen (hoofdsom, intresten, kosten en schadevergoeding). In dat geval zal de huurder rechtsgeldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn huurder. Huidige regeling i.v.m. de invordering van achterstallen vervangt elke voorgaande regeling met hetzelfde voorwerp.*

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de voorgelegde begroting ten bedrage van 14.000€, wijze van opvraging/betalingen en boeteclausule te aanvaarden.

De syndicus zal een aangepaste begroting overmaken aan de eigenaars met bijkomend een éénmalige voorbeeldfactuur.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 9 Bespreking en goedkeuring reservekapitaal en wijze van opvraging

De syndicus wijst op het belang van het reservekapitaal:

- aanleggen van reserve zodat noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en renovaties niet te lang worden uitgesteld.
- bij grote renovaties kan het reservekapitaal geheel of gedeeltelijk gebruikt worden.
- wordt opgevraagd volgens de quotiteiten

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, geen reservekapitaal op te bouwen.

Stemden 'voor' met 0 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1 874 / 1.874 stemmen;

VAN ESBROECK-PAESSCHEN Nathan-Karianne (Woning - quot . 193, ), DE BLOCK-COENEN Matthijs-Bo (P11 - quot . 6, Woning 4 - quot . 306, ), DE SPIEGELEER-DHONDT Jasper-Eline (App 201 - quot . 134, ), DIEPENDAELE Leen (P09 - quot . 9, Woning 3 - quot . 307, ), VAN MAERCKE Sarah (Duplex 2 - quot . 175, P2 - quot . 7, ), NIETVELT Nancy (Woning 2 - quot . 304, P13 - quot . 6, ), LAMBRECHTS Jeroen (App 301 - quot . 138, P3 - quot . 7, ), LEMBRECHTS Stina (App 101 - quot . 131, P4 - quot . 7, ), AG Vespa (P6 - quot . 6, P5 - quot . 6, P12 - quot . 6, P1 - quot . 7, P8 - quot . 6, P7 - quot . 6, Duplex 1 - quot . 101, P10 - quot . 6, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 10 Bespreking en goedkeuring werkingsfonds

De syndicus wijst op het belang van het werkingsfonds:



- dit is een permanente, éénmalige provisie, een waarborg van elke eigenaar welke nuttig is bij een eventuele schuld van de verkopende eigenaar.
- vormt een buffer op de rekening van de VME zodat de periodes waarin veel facturen ontvangen worden kunnen overbrugd worden.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, een werkingsfonds/waarborgfonds te laten opvragen ten bedrage van 2.500€ volgens de totale quotiteiten.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**11 Bespreking en goedkeuring bedrag en werken waarvoor mededinging vereist is**

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, dat voor alle werken, uitgezonderd;

- dringende werken zoals:

- lekkages (gevel, dak, terras,...) dewelke per direct dienen opgelost te worden
- depannages aan lift (uitgezonderd modernisaties)
- poorten/ deuren (die niet meer open of en toe geraken)
- werken die gedekt zijn via de verzekering

- .... (deze lijst is niet limitatief)

minstens 2 offertes dienen opgevraagd te worden van zodra de werken een bedrag van € 1.000,00 overschrijden.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**12 Diverse opvolging**

- EPC gemeenschappelijke delen
- Opmaak Reglement Interne Orde volgens wet op de mede-eigendom 2019
- Elektriciteitskeuring gemeenschappelijke delen
- Tuinonderhoud
- Jaarlijkse keuring brandblusapparaten en centrale
- Onderhoud en keuring liftinstallatie

**12,10 Opmaak EPC gemeenschappelijke delen**

Dit betreft een wettelijke verplichting.

Indien deze heden niet aanwezig is zal de syndicus hiervoor het nodige ondernemen.

Nvt

**12,20 Opmaak Reglement Interne Orde conform wet op mede-eigendom 2019**

Dit betreft een wettelijke verplichting sinds 01/01/2019 waarbij elk gebouw een Reglement van Interne Orde (RIO) dient te laten opmaken.

De syndicus doet hiervoor beroep op een jurist dewelke dit reglement zal opmaken en uitschrijven.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, hiermee akkoord te gaan.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

12,30 Elektriciteitskeuring gemeenschappelijke delen

Informatief punt.

Dient, conform de wetgeving, elke 5 jaar opnieuw gekeurd te worden.(volgende keuring uit te voeren voor 15/10/2026)

De syndicus volgt dit automatisch op.

12,40 Bespreking en stemming inzake tuinonderhoud

Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin dien hieronder besproken te worden.

Ofwel uit te voeren in eigen beheer ofwel uitbesteden zijn de opties.

Voorstel werd verkregen van de tuinaannemer Groencreatie Vermeer t.b.v. ....€ op jaarbasis.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, het tuinonderhoud in eigen beheer uit te voeren.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

12,50 Bespreking en stemming inzake jaarlijkse keuring brandblusapparaten en centrale

Gelet op de wetgeving en brandveiligheid dienen de brandblusapparaten alsook de brandcentrale jaarlijks gekeurd te worden.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de syndicus opdracht te geven dit wettelijk in orde te brengen.

Stemden 'voor' met 488 / 488 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 488 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 488;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Appartementen + staanplaatsen

12,60 Onderhoud en keuring liftinstallatie

De syndicus sluit een onderhoudscontract af met de liftinstallateur alsook met Konhef inzake de periodieke keuring van de lift.

Konhef ca. 250€ exclusief BTW per half jaar inzake de periodieke keuring.

Lift Technics: 875€ exclusief BTW op jaarbasis inzake het onderhoud.

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, de syndicus opdracht te geven de nodige contracten te laten afsluiten.

Aan Lift Technics zal gevraagd worden om de toegangscodes per appartement aan te passen.

Syndicus zal verder communiceren hierover.

Stemden 'voor' met 3 / 3 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Lift

13 Bespreking en goedkeuring boekjaar en datum algemene vergadering

Voorstel tot verloop boekjaar van 01/04 - 31/03.

Voorstel tot houden van de jaarlijkse vergadering in de vaste periode van 01/06 - 15/06

De algemene vergadering beslist, na verder overleg, met deze voorstellen akkoord te gaan.  
De vergadering zal jaarlijks ten laatste om 16u starten op een nader te bepalen locatie.

Alle eigenaars worden verzocht de punten die op de volgende algemene vergadering dienen te worden behandeld **SCHRIFTELIJK** aan de syndicus mede te delen. Dit kan tot 3 weken voor de eerste dag van de periode waarin de vergadering plaats heeft. Punten die niet tijdig zijn binnengebracht zullen op de dagorde van de volgende AV worden geplaatst. Enkel over de punten die op de dagorde zijn geplaatst kan een geldige beslissing genomen worden.

Stemden 'voor' met 1 874 / 1.874 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.874 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.874;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 16u15.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Hevaco beheer.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:  
Kevin Elaut

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.






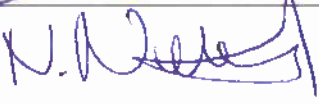




# HEVACO BEHEER

SYNDICUS - VASTGOEDBEHEER

**VME LANGE VAN BLOERSTRAAT -  
KERKSTRAAT**  
Lange Van Bloerstraat - Kerkstraat 136-187  
2060 Antwerpen

**AANWEZIGHEIDSLIJST**  
**ALGEMENE VERGADERING van 07/12/2023**  
**te AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen**

Aanwezig	Afwezig	Volmacht	Handtekening
<b>AG Vespa</b> Aandeel: 144 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): Duplex 1, P1, P10, P12, P5, P6, P7, P8 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <i>Sjoen Raehelboom</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Kathelijn  i.o. AG Vespa</i>
<b>BIEREBOOM Elisabeth</b> Aandeel: 126 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): App 001 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>DE BLOCK-COENEN Matthijs-Bo</b> Aandeel: 312 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): P11, Woning 4 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>DE SPIEGELEER-DHONDT  Jasper-Eline</b> Aandeel: 134 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): App 201 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>DIEPENDAELE Leen</b> Aandeel: 316 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): P09, Woning 3 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>LAMBRECHTS Jeroen</b> Aandeel: 145 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): App 301, P3 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>LEMBRECHTS Stina</b> Aandeel: 138 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): App 101, P4 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>NIETVELT Nancy</b> Aandeel: 310 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): P13, Woning 2 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>VAN ES BROECK-PAESSCHEN  Nathan-Karianne</b> Aandeel: 193 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): Woning <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	
<b>VAN MAERCKE Sarah</b> Aandeel: 182 <input type="checkbox"/>	Kavel(s): Duplex 2, P2 <input type="checkbox"/>	Naam volmachtdrager: <input type="checkbox"/>	

**VME LANGE VAN BLOERSTRAAT - KERKSTRAAT - Lange Van Bloerstraat - Kerkstraat 136-187 - 2060  
Antwerpen**

**AANWEZIGHEIDSLIJST ALGEMENE VERGADERING van 07/12/2023**

Aanwezig	Afwezig	Volmacht	Handtekening
----------	---------	----------	--------------

**Totaal aandelen: 2000**

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars : 8 op een totaal van 10

Aantal aanwezige aandelen : 1000 op een totaal van 2000

Aantal panden = 23

Aantal aanwezige stemhoudende mede-eigenaars 8.....

Handtekening voor akkoord

Voor echt verklaard door de syndicus,  
Handtekening voor akkoord



**STATUTEN inhoudende BASISAKTE en REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

**RESIDENTIE NOVA**

**GEBOUWEN LANGE VAN BLOERSTRAAT 136, 138, 140 en 142  
KERKSTRAAT 163, 163A en 187**

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op heden drie augustus

Voor **Patrick VANDEPUTTE**, notaris met standplaats te Antwerpen-Borgerhout.

**ZIJN VERSCHENEN**

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, in het kort **AG Vespa**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité:

- Mevrouw **Petra Greta Augusta Leon BUYTAERT**, geboren te Sint Gillis Waas op 21 juni 1973, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas Houtvoortstraat 24 A RR 73062111059.
- De heer **Pieter Chun Siang TAN**, geboren te Antwerpen Wilrijk op 5 oktober 1974 wonende te 2600 Antwerpen Berchem Onze-Lieve-Vrouwstraat 26.

Handelend ingevolge de authentieke volmacht verleden voor geassocieerd notaris Frank Celis te Antwerpen op 23 april 2021 en gehecht gebleven aan een akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 onder formaliteit 57-T-17/12/2021-15451.

**Gemachtigd om tot deze rechtshandeling over te gaan bij besluit van de raad van bestuur van AG VESPA van 30 september 2022.**

en de termijn van uitoefening van administratief toezicht door de toezichthoudende overheid zonder gevolg verstreken is en van welk besluit een eensluidend verklaard afschrift hieraan zal gehecht blijven, na door partijen en door mij "ne varietur" te zijn gekorttekend met uitdrukkelijk ontslag van overschrijving op het hypotheekkantoor.

Hierna "**comparant en/of verschijner**" genoemd.

**Bekwaamheid van partijen**

Alle partijen verklaren de nodige juridische bekwaamheid te hebben, om de handelingen -

opgenomen in deze akte - te stellen, en niet onderworpen te zijn aan enige gerechtelijke maatregel, zoals faillissement, bewindvoering, collectieve schuldenregeling en/of onbekwaam verklaring, en hiertoe evenmin enig verzoekschrift te hebben voor ingediend.

#### **Toelichting van de akte – gehele of gedeeltelijke voorlezing**

Partijen bevestigen:

- Dat het voorgaande hen letterlijk voorgelezen werd.
- De juistheid van hun identiteitsgegevens.

De akte zal integraal toegelicht worden en alle bijkomende informatie kan vanzelfsprekend door elke partij gevraagd worden.

Zij verklaren dat het ontwerp hen vooraf tijdig overgemaakt werd en ontslaan de instrumenterende notaris van de letterlijke voorlezing van de akte.

Eventuele wijzigingen aan het ontwerp zullen steeds integraal voorgelezen worden.

#### **INHOUD VAN DE AKTE:**

##### **I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

###### **1.1 ALGEMEEN**

###### **1.2 ERFDIENSTBAARHEDEN**

###### **1.3 BODEMDECREET**

###### **1.4 STEDENBOUW – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

1.4.1 Algemene bepalingen en verklaringen

1.4.2 Ruimtelijke ordening

1.4.3 Onroerend erfgoed

1.4.4 KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

1.4.5 Waterparagraaf

##### **II. BASISAKTE**

###### **2.1 BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM**

2.1.1 Beschrijving van het onroerend geheel

###### **2.2 PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM**

###### **2.3 BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS**

2.3.1 Algemeen

2.3.2 Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privatief deel verbonden is

2.3.2.1 Begrip

2.3.2.2 Beschrijving

2.3.3 Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen

2.3.3.1 Algemeen

2.3.3.2 de gemeenschappelijke delen – begrip

2.3.3.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

2.3.3.4 Uitsluitend genot en gebruik

###### **2.4 EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

###### **3.1 ALGEMENE UITEENZETTING**

3.1.1 Definitie en draagwijdte

###### **3.2 BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN**



- 3.2.1 Bestemming van de privatieve kavels
- 3.2.2 Genot van de privatieve delen
  - 3.2.2.1 Principes
  - 3.2.2.2 Toegang tot het dak
  - 3.2.2.3 Binnenindeling van de lokalen
  - 3.2.2.4 Werken in de privatieve kavels
  - 3.2.2.5 Bijzondere installaties
  - 3.2.2.6 Het intrekken – Verhuizen
  - 3.2.2.7 Het niet-handelen van een mede-eigenaar
- 3.2.3 Grenzen aan het genot van de privatieve delen
  - 3.2.3.1 Harmonisch geheel
  - 3.2.3.2 Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden
  - 3.2.3.3 Terrassen en balkons
  - 3.2.3.4 Tuinen voor privaat gebruik
  - 3.2.3.5 Publiciteit
  - 3.2.3.6 Verhuring
  - 3.2.3.7 Kelders
  - 3.2.3.8 Parkeerplaatsen/garages
  - 3.2.3.9 Dieren
  - 3.2.3.10 Inlichtingen voor de syndicus
  - 3.2.3.11 Verbod op de opslag van gevaarlijke en andere stoffen
  - 3.2.3.12 Ondergrondse fietsenstalplaatsen
- 3.2.4 Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen
  - 3.2.4.1 Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator
  - 3.2.4.2 Wijzigingen van de privatieve delen
- 3.3 WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**
  - 3.3.1 Algemeen
  - 3.3.2 Soort van herstellingen en werken
  - 3.3.3 Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer
  - 3.3.4 Andere herstellingen en werken
  - 3.3.5 Erfdienstbaarheden betreffende de werken
  - 3.3.6 Schoonmaak
- 3.4 GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**
  - 3.4.1 Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten
  - 3.4.2 Verwarming
  - 3.4.3 Water
  - 3.4.4 Elektriciteit
  - 3.4.5 Belastingen
  - 3.4.6 Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar
  - 3.4.7 Ontvangsten ten voordele van de gemene delen
  - 3.4.8 Wijziging van de verdeling van de lasten
  - 3.4.9 Overdracht van een kavel
    - 3.4.9.1 Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan
    - 3.4.9.2 Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan
    - 3.4.9.3 Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten
    - 3.4.9.4 Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte
    - 3.4.9.5 Kosten betreffende het meedelen van informatie
    - 3.4.9.6 Achterstallen op lasten
    - 3.4.9.7 Voorrecht

- 3.4.10 Werkkapitaal
- 3.4.11 Gewoon reservekapitaal – bijzondere reservekapitalen
- 3.4.12 Hoofdelijkheid – Betaling van de gemeenschappelijke lasten
- 3.4.13 Invordering van de gemeenschappelijke lasten
- 3.4.14 Jaarrekeningen van de syndicus
- 3.5 VERZEKERINGEN – AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW**
  - 3.5.1 Algemeen
  - 3.5.2 Soorten verzekering
  - 3.5.3 Te verzekeren goederen en kapitaal
  - 3.5.4 Bijkomende individuele verzekeringen
  - 3.5.5 Premies en bijpremies
  - 3.5.6 Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract
  - 3.5.7 Eigen risico
  - 3.5.8 Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen
  - 3.5.9 Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid
- 3.6 RECHTSVORDERINGEN**
  - 3.6.1 Door de vereniging van mede-eigenaars
  - 3.6.2 Door een mede-eigenaar
  - 3.6.3 Door een bewoner
  - 3.6.4 Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders
  - 3.6.5 Arbitrage
- 3.7 TEGENSTELBAARHEID – INFORMATIE**
  - 3.7.1 Principes
- 3.8 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**
  - 3.8.1 Raad van mede-eigendom
- 3.9 COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN**
  - 3.9.1 Commissarissen
- 3.10 ALGEMENE BEPALINGEN**
  - 3.10.1 Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek
  - 3.10.2 Talen
  - 3.10.3 Reglement van interne orde
- 3.11 OVERGANGSBEPALINGEN**

**IV. Volmacht tot verkoop  
SLOTBEPALINGEN**

**I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

**1.1 ALGEMEEN**

De comparant verklaart eigenaar te zijn van volgend eigendom gelegen te **Antwerpen Lange Van Bloerstraat 136-142 en Kerkstraat 163 en 187**:

**Beschrijving van het eigendom:**

**STAD ANTWERPEN 5<sup>E</sup> AFDELING**

**Een gebouwencomplex gelegen te Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 136/140 en 142 en Kerkstraat 163 en 187 voorheen gekend als:**

**a. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een woonhuis, gelegen Lange Van Bloerstraat 140, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730E11P0000, met een oppervlakte van achttien vierkante meter (18 m<sup>2</sup>).**

**b. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een handelspand, gelegen Lange Van Bloerstraat 142, voorheen ten kadaster gekend onder**

sectie E, nummer 0730F10P0000, met een oppervlakte van vijftientig vierkante meter (85 m<sup>2</sup>).

**c. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een woonhuis, gelegen Lange Van Bloerstraat 136**, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730R7P0000, met een oppervlakte van vijftien vierkante meter (15 m<sup>2</sup>).

**d. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een gebouw voorheen gekend als wasserij, gelegen Lange Van Bloerstraat 140**, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730F11P000, met een oppervlakte van vijfhonderdeenentachtig vierkante meter (581 m<sup>2</sup>).

**e. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een woonhuis op met grond en alle aanhorigheden, gelegen Kerkstraat 187**, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 731PP0000, met een oppervlakte van honderd dertien vierkante meter (113 m<sup>2</sup>).

**f. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een handelspand, gelegen Kerkstraat 163**, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730F9P0000, met een oppervlakte van honderdvierenveertig vierkante meter (144 m<sup>2</sup>).

**b. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

**Een magazijn, gelegen Kerkstraat 163**, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730M11P0000, met een oppervlakte van vijfhonderdenacht vierkante meter (508 m<sup>2</sup>).

**Prekadastratie:**

De gemeenschappelijke delen thans, na prekadastratie, gekend onder gereserveerd perceelidentificatienummer sectie E nummer 731B2P0000 voor het gebouwencomplex Lange Van Bloerstraat 136/140-142 en 731A2P0000 voor de gebouwen Kerkstraat 163.

**Oorsprong van eigendom:**

Voormelde goederen horen AG Vespa voormeld toe om deze op verschillende tijdstippen verkregen te hebben:

- De goederen gelegen te Antwerpen Lange Van Bloerstraat 140, 136 en 142 (perceelnummers sectie E nummers 0730E11P0000, 0730F10P0000, 0730R7P0000, 0730F11P0000 horen het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort AG Vespa toe om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op 5 juni 2015 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met formaliteit 57-T-09/06/2015-06045.
- De goederen Lange Van Bloerstraat 140 sectie E nummers 0730F11P0000 en 0730F11P0000 hoorden Wasserij Nova toe om deze aangekocht te hebben van mevrouw Leysen Alphonsina Julia Hortensia, te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Charles Van der Avoort op 9 november 1962, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.\*
- De goederen Lange Van Bloerstraat 142 sectie E nummers 0730F10P0000 hoorden Wasserij Nova om het te hebben aangekocht in de openbare verkoping ten verzoeken van 1. De heer Janssens Leo Alphonsus Amedeus te Playa di Palma (Mallorca) en 2. Mevrouw Janssens Martine, echtgenote van de heer Alfred Maria Bergmans, te Deurne, bij proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Emmanuel De Smedt te Wommelgem op 18 juli 1972, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.
- De goederen Lange Van Bloerstraat 136 sectie E nummers 0730R7P0000 hoorden Wasserij Nova om het te hebben aangekocht van de heer Leysen Franciscus Josephus Alfidius, echtgenoot van mevrouw Van der Heyden, te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen op 14 mei 1958, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.
- Het goed gelegen te Antwerpen Kerkstraat 187 hoort het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort AG VESPA toe om het

aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Jean Jacques Leclef te Antwerpen en notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op 8 juli 2016 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met formaliteit 57-T-14/07/2016-09514 van 1. Adams Kelly Gaby Walter te Deurne; 2. Adams Jessika Anna Jozef te Mortsel; 3. Adams Jozef Albert Maria te Mortsel; 4. Janssens Dafne Paula Lilly te Deurne; 5. Janssens Nataya te Lier. Oorspronkelijk hing voorschreven goed af van de wettelijke gemeenschap van goederen welke bij ontstentenis aan huwelijkscontract bestaan heeft tussen de heer ADAMS, Aloïs Leopold Joseph en zijn echtgenote mevrouw FOETS, Maria Eduarda Julia, laatst te Antwerpen om het te hebben aangekocht van mevrouw SELS, Maria Louisa Carolus, te Antwerpen (Merksem), bij akte aankoop verleden voor Meester Armand Steenackers, minuuthouder, notaris te Antwerpen en Meester Jacques Van Roosbroeck te Antwerpen (Merksem) op vijftien april negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op negentwintig april negentienhonderd zevenentachtig, deel 6428, nummer 14. De heer ADAMS, Aloïs voornoemd is ab intestato overleden te Antwerpen op veertien december tweeduizend en twee, nalatende voor enige en reservataire erfgenamen: a). zijn echtgenote, mevrouw FOETS, Maria voornoemd aan wie zijn nalatenschap is toegekomen voor het vruchtgebruik ; b). zijn kinderen, zijnde de verkopers voornoemd sub 1), 2) en 3) aan wie zijn nalatenschap is toegekomen voor de geheelheid in blote eigendom, hetzij aan elk van hen voor één/derde in blote eigendom, het alles krachtens de wet. Mevrouw FOETS, Maria voornoemd, alsdan weduwe van de heer ADAMS, Aloïs is overleden te Antwerpen op veertien februari tweeduizend vijftien. Bij haar eigenhandig testament gedateerd te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend dertien, neergelegd onder de minuten van Meester Patrick De Bus Sergeysens, notaris met standplaats te Antwerpen, district Borgerhout op éénentwintig mei tweeduizend vijftien, geregistreerd, heeft zij aangesteld als haar algemene legataris haar dochter in tweede huwelijk, mevrouw ADAMS, Kelly, verkoper voornoemd sub 1). In zelfde testament bepaalde zij dat voor zover haar reservataire erfgenamen, in het gebeurde geval, de inkorting zouden vragen van voormeld legaat zij het grootst mogelijk beschikbaar gedeelte van haar nalatenschap vermaakt aan zelfde mevrouw ADAMS, Kelly. Zij liet benevens mevrouw ADAMS, Kelly voornoemd na voor enige en wettige reservataire erfgenamen : 1). Haar dochter, geboren en behouden uit haar eerste huwelijk met de heer JANSSENS, Eduard, te weten: mevrouw JANSSENS, Dafne Paula Lilly, verkoper voornoemd sub 4. 2). Haar kleindochter, dochter van haar vooroverleden zoon de heer JANSSENS, Ben Amelie Rudy, deze laatste geboren uit haar eerste huwelijk met de heer JANSSENS, Eduard, te weten juffrouw JANSSENS, Nataya, verkoper voornoemd sub 5). Ingevolge de hiervoren vermelde ingeroepen inkorting kwam haar nalatenschap diensvolgens toe : a). voor de helft in volle eigendom aan mevrouw ADAMS, Kelly ; b). voor één/vierde in volle eigendom aan mevrouw JANSSENS, Dafne ; c). voor één/vierde in volle eigendom aan juffrouw JANSSENS, Nataya, alle voornoemd. Voorschreven goed hoorde dan ook toe: a). aan mevrouw ADAMS, Kelly voornoemd sub 1), voor tien/vierentwintigste in volle eigendom. b). aan mevrouw ADAMS, Jessika, voornoemd sub 2), voor vier/vierentwintigste in volle eigendom. c). aan de heer ADAMS, Jozef voornoemd sub 3), voor vier/vierentwintigste in volle eigendom. d). aan mevrouw JANSSENS, Dafne, voornoemd sub 4), voor drie/vierentwintigste in volle eigendom. e). aan mevrouw JANSSENS, Nataya, voornoemd sub 5), voor drie/vierentwintigste in volle eigendom.

- De goederen gelegen Antwerpen Kerkstraat 163 horen het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort AG VESPA toe om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op 9 maart 2016 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met formaliteit 57-T-11/03/2016-03223 van Guy Louis Jules Declercq te

Antwerpen. Voormelde goederen werden oorspronkelijk aangekocht door de heer Guy Louis Jules Declercq en zijn echtgenote mevrouw Monica (soms ook geschreven Monika) Elke Prüfer samen te Antwerpen ingevolge akte verleden voor notaris Ceulemans te Antwerpen op 5 april 1977 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen jegens Emile Maria Françoise Van den Eynde te Antwerpen. Ingevolge een akte inhoudende echtscheiding door onderlinge toestemming tussen de heer Guy Louis Jules Declercq en mevrouw Monica (Monika) Prüfer verleden voor notaris Vercouteren te Beveren op 7 maart 1995 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 17 maart volgend boek 7637 nummer 19 werd voormeld goed onder opschortende voorwaarde toebedeeld aan de heer Guy Declercq voornoemd. Ingevolge akte inhoudende bekrachtiging- vervulling van de opschortende voorwaarde verleden voor notaris Vercouteren te Beveren op 9 november 1995 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 november volgend boek 7754 nummer 6 werden voormelde goederen definitief toebedeeld aan de heer Declercq voornoemd.

Ingevolge akte verleden voor het aankoopcomité te Antwerpen op 2 september 1981 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 september 1981 boek 5761 nummer 5 werd een ondergrondse inneming vastgesteld van de volledige ondergrond voor 39,40 vierkante meter, en op 5,80 meter diep, onder nummer 484 van het onteigeningsplan M/2658/01/1.

#### **PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM**

Het hiervoor beschreven gebouw wordt overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

De vereniging van mede-eigenaars zal "**Vereniging van mede-eigenaars gebouw NOVA**" heten en zij zal haar zetel hebben in het gebouw gelegen te Lange Van Bloerstraat 136, 2060 Antwerpen.

Het eigendomsrecht van dit gebouw zal derhalve tussen verschillende personen verdeeld zijn volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Teneinde deze verdeling door te voeren, verklaart de comparant de statuten van de mede-eigendom op te maken, die meer bepaald tot doel hebben het onroerend geheel, de privaat en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaat deel vast te stellen op basis van het verslag waarvan hierna sprake, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privaat en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te regelen.

De comparant heeft ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder onze minuten neer te leggen:

- **De plannen van het gebouw** opgemaakt op 2.6.2023 door landmeter expert Danny Héroufosse op en dewelke werden geregistreerd in de plannendatabank bij het kadaster onder nummer 11805/10354.

- **Een tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen** opgesteld op basis van een verslag opgemaakt door Danny Héroufosse in opdracht van AG Vespa welke tabel aan deze akte aangehecht zal blijven na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparant en door ons, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;

- **Het reglement van interne orde**, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparant en door ons, notaris.

- **De stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door de stad Antwerpen op **23 april 2018** en de **regularisatievergunning in datum van 23 juni 2023**.

#### **1.2 ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel:
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

De verschijner verklaart zelf geen erfdienstbaarheden lastens voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom. met uitzondering van:

- Betreffende de goederen gelegen te Antwerpen Lange Van Bloerstraat vermeldt de akte uitdrukkelijk:

*“Betreffende de door verkopers gekende erfdienstbaarheden verwijzen deze naar een akte verleden voor notaris Charles Van der Avoort te Antwerpen op 2 juli 1936. Partijen bevestigen hiervan voorlezing en kopij ontvangen te hebben. “*

Comparante verklaart dat voormelde erfdienstbaarheden niet meer van toepassing zijn ingevolge de nieuw opgerichte gebouwen.

- Betreffende de goederen gelegen te Antwerpen Kerkstraat 163 vermeldt de akte uitdrukkelijk:

*“Betreffende de door verkopers gekende erfdienstbaarheden verwijzen deze naar een akte verleden voor notaris Florent Ceulemans te Antwerpen op 8 mei 1973 waarin letterlijk opgenomen staat hetgeen volgt :*

*‘Er dient rekening gehouden met volgende erfdienstbaarheden :*

*De tussen de loten één en drie (eigendommen te Antwerpen Lange Van Bloerstraat 126-128) bestaande deur (zie plan lijn A-B) en de ondergrondse opening tussen loten één en twee (zie plan lijn C-D) die doorgang verleent aan kelder onder nummer 163 van de Kerkstraat moeten op gemeenschappelijke kosten (van belanghebbenden) dichtgemetseld worden.*

*De bestaande lichten en uitzichten (zes vensters met mat glas en naar de binnenkant openvallend) in de gevel van het achtermagazijn tussen loten één en twee (lijn E-F) moeten in hun huidige staat behouden blijven; zo ook behoren de onder voornoemd magazijn bestaande kelders aan de eigenaars van lot één.*

*De beerput op de binnenkoer van lot twee nummer 163 van de Kerkstraat dient eveneens als beerput voor de nummer 165 van de Kerkstraat.*

*De kopers treden dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verzoekers.*

*Verder dient er nog rekening gehouden te worden met de volgende erfdienstbaarheden : In punt A (plan) moet het lot één (nummer 161) het dakwater van lot twee (nummer 163) blijven opvangen.*

*Lijnen B-C en D/E moeten op gemeenschappelijke kosten dichtgemetseld worden. In punt D is de afloop van het dak van het magazijn op lot twee maar het rioolputje bevindt zich op lot één. In punt F moet het lot één het dakwater van de magazijnen van lot twee blijven opvangen. In lijn E-F moeten twee deuren en één raam op gemeenschappelijke kosten*

*dicht gemetseld worden. De beerput op de binnenkoer van lot twee (nummer 163 aan de Kerkstraat) dient eveneens als beerput van nummer 165 van de Kerkstraat.'*

*Partijen bevestigen hiervan voorlezing en kopij ontvangen te hebben en treden in alle rechten en plichten van de vorige eigenaars.*

*De verkoper verklaart dat enkel de erfdienstbaarheden van de waterafloop naar de voormalige wasserij NOVA en de gezamenlijke beerput met nummer 165 nog van toepassing zijn."*

De verkrijgers van de privatieve kavels in de onderhavige residentie zullen dienaangaande in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijner.

#### **Erfdienstbaarheden van openbaar nut**

Bij nazicht van de KLIM-website op 3 maart 2022 blijkt dat het eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

### **1.3 BODEMDECREET**

De comparant verklaart:

- dat bij zijn weten voorschreven goed **geen risicogrund** is zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming **met uitzondering van het nagemelde**.

- dat hij geen weet heeft van enige andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige mede-eigenaars of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. De comparant legt de bodemattesten voor, afgeleverd door Ovam op **8 maart 2022, 15 maart 2022 en 23 december 2022**.

Deze bodemattesten bepalen:

**1. Lange Van Bloerstraat 136 (bodemattest van 23.12.2022)**

**2. Lange Van Bloerstraat 140 (bodemattest van 8.3.2022)**

#### **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*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**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**2. Lange Van Bloerstraat 142 (bodemattest van 8.3.2022)**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*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**

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

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.2.1. Gemengd overwegend historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond.*

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond., De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).

### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

#### **2.3.1. Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**Datum 13.09.2011**

Type Beschrijvend bodemonderzoek

Titel Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr .0060) Lange Van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

Auteur Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### **3. Lange Van Bloerstraat 136 (bodemattest van 8.3.2022)**

##### **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

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**

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### **4. Lange Van Bloerstraat 142 (bodemattest van 8.3.2022)**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

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**

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

##### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

###### **2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

###### **2.2.2 Nieuwe verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

###### **2.2.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

#### **2.3.1 Historische verontreiniging**



**DATUM: 01.03.1996**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 24.11.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

**DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

**DATUM: 20.02.2014**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

### **2.3.2 Nieuwe verontreiniging**

**DATUM: 24.11.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

**DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

### **2.3.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**DATUM: 01.03.1996**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 24.11.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

**DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

**DATUM: 20.02.2014**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## **4. Kerkstraat 163A ( bodemattest van 8.3.2022)**

Dit bodemattest bepaalt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*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>.*

*Informatie uit de gemeentelijke inventaris: De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*Uitspraak over de bodemkwaliteit: Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*Bijkomende adviezen en/of bepalingen: Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

## **5. Kerkstraat 163 (bodemattest van 15.3.2022)**

### **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

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**

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

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

Het bodemsaneringsproject van 02.10.2017 werd bij de OVAM ingediend op 04.10.2017. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

#### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

##### **2.3.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**DATUM: 13.09.2011**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

**DATUM: 02.10.2017**

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gefaseerd bodemsaneringsproject (Kernzone) Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen

AUTEUR: MAVA AES NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## **6. Kerkstraat 187 ( bodemattest van 8.3.2022)**

Dit bodemattest bepaalt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*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>.*

*Informatie uit de gemeentelijke inventaris: De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*Uitspraak over de bodemkwaliteit: Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*Bijkomende adviezen en/of bepalingen: Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

**Bij aangetekend schrijven in datum van 7 november 2022 werd aan OVAM overeenkomstig de procedure MB artikel 164 de vereiste verklaring van overdracht overgemaakt.**

**Comparant verwijst uitdrukkelijk naar de Projectinformatiebrochure opgemaakt door AG Vespa en in het bijzonder naar punt A.13 sanering. In alle rechtsoverdragende en of andere akten betreffende het in deze akte omschreven project dienen de rechtsverkrijgenden of rechtsopvolgers de saneringsfirma en het studiebureau toegang te verlenen tot het terrein of tot het hen toebehorend onroerend goed.**

### ➤ **Asbest-attest - Asbestinventarisatie**

Bij de **verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001** is een asbestinventarisatetest, dat 10 jaar geldig is, verplicht. Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar over een asbestinventarisatetest beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestinventarisatetest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Een asbestinventarisatetest wordt afgeleverd door Ovam en is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw opgemaakt door een asbestdeskundige. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Informatie: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) [www.vlaanderen.be/asbest](http://www.vlaanderen.be/asbest).

De comparant verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m<sup>2</sup> aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

## **1.4 STEDENBOUW – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

### **1.4.1 Algemene bepalingen en verklaringen**

Alle mede-eigenaars moeten, wat de uitvoering van werken of aanleg van beplantingen betreft, zich houden aan de geldende reglementering en wetgeving zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de comparant.

De instrumenterende notaris wijst partijen op de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) en in het bijzonder op :

- **artikel 4.2.1 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

- **artikel 4.2.2 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat die ;
  - o **enerzijds** meldingsplichtig zijn en/of
  - o **anderzijds** waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

#### **Verklaring notaris**

- De instrumenterende notaris verklaart dat geen vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is, en dat evenmin een stedenbouwkundig attest of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd is, dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning kan bekomen worden.
- De notaris wijst partijen erop dat de eventuele vermelding van het bestaan van één of meerdere vergunningen, niet met zekerheid aantoont dat:
  - deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
  - het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht;
  - de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn of niet vervallen zijn;
  - het bestaan van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.
- De instrumenterende notaris kan niet instaan voor de juistheid van de, door de gemeentelijke overheid, aangeleverde informatie en dat de vermelding van deze stedenbouwkundige informatie gebeurt onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeentelijke overheid verstrekte gegevens en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en/of vergunningenregister sedert de datum van afgifte van voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

#### **Verklaringen van comparant**

De comparant verklaart dat hij voor alle door hem opgerichte constructies de nodige stedenbouwkundige vergunningen verkregen heeft én dat de constructies overeenkomstig deze vergunningen opgericht of uitgevoerd werden.

De comparant verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk noch van enige dagvaarding wegens overtreding op de geldende reglementering, door hemzelf of anderen gepleegd.

#### **Dading**

AG Vespa heeft op het adres Kerkstraat 163 te 2140 Borgerhout een nieuwbouwcomplex opgericht bestaande uit een duplex – en triplexappartement. Het triplexappartement heeft op de bovenste verdieping achteraan een terras met een balustrade die langs de kant met nr. 165 op de scheidingsmuur werd geplaatst.

Ingevolge dadingsovereenkomst met de huidige eigenaar van het eigendom te Antwerpen Kerkstraat 165 te weten mevrouw Emma Yaramis wonende te Wijnegem Ertbruggestraat 27 werd op 9 november 2022 een dading ondertekend waarbij mevrouw Emmy Yaramis verzaakt aan al haar rechten en dat zij niets meer van elkaar te vorderen noch te betwisten hebben, en dat zij, integendeel, onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzaken aan elk recht of vordering, die jegens elkaar hebben laten gelden of nog zouden kunnen laten gelden met betrekking tot onderliggend geschil met betrekking tot voormelde overbouw.

De toekomstige verkrijger(s) van voormelde privatieve kavel (triplexappartement) in de onderhavige residentie zullen dienaangaande in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijner.

#### **Register van Herstelvorderingen**

De instrumenterende notaris bevestigt het register van herstellvorderingen geconsulteerd te hebben ([www.wonenvlaanderen.be/registerherstellvordering](http://www.wonenvlaanderen.be/registerherstellvordering)). Dit register verzamelt enkel de

herstelvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op het vlak van de ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed) en wordt 2 maal per maand geactualiseerd. Het register bevat geen informatie.

#### 1.4.2 Ruimtelijke ordening

De comparanten verklaren de stedenbouwkundige uittreksels – niet ouder dan één jaar en afgeleverd door de stad – in datum van 19 oktober 2022 - ontvangen te hebben.

Op basis van de hem verstrekte inlichtingen meldt de instrumenterende notaris :

a) Stedenbouwkundige vergunning

Dat er stedenbouwkundige vergunning(-en) of omgevingsvergunning(-en) voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd te weten:

- Dossiernummer 110022017182549 20173525 DBA 2017048196 afbreken van meerdere gebouwen (magazijnen, appartementen en woningen) en bouwen van 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage.
- Dossiernummer OMV 2019127275 20193343 het lozen van afvalwater
- Dossiernummer OMV 2019143414 20194025 de exploitatie van een bronbemaling en een waterzuiveringsinstallatie
- Dossiernummer 1100219631306 19631306 verbouwing 21.3.1963
- Dossiernummer 1100219731003 19731003 verbouwingen 10.7.1973
- Dossiernummer 1100219851455 19851455 verbouwen opstalgedeelte 12.2.1985

De instrumenterende notaris wijst er uitdrukkelijk op:

- Dat constructies opgericht voor 22 april 1962 onweerlegbaar, of gebouwd tussen 22 april 1962 en voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan weerlegbaar (door een proces verbaal opgesteld binnen 5 jaar na de oprichting), vermoed worden vergund te zijn.
- Dat de melding dat er vergunning(-en) afgeleverd werden, geen zekerheid geven dat:
  - o Het goed ook volledig overeenkomstig deze vergunningen opgericht werd.
  - o De afgeleverde vergunningen daadwerkelijk rechtsgeldig zijn én niet vervallen zijn.
  - o Dat het goed integraal vergund is.

b) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: **artikel 1. zone voor wonen - artikel 9 overdruk – binnengebied RUP contour algemene voorschriften + aanvullende voorschriften**

c) Het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en evenmin een procedure voor het opleggen van dergelijke procedure hangende is.

d) Dat er op het voormelde onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. V.C.R.O. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 op complexe projecten.

e) Dat er voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

f) Dat dit eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of een projectbesluit.

g) **Milieu**

er werden voor dit onroerend goed ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van VLAREBO:

- dossiernummer 46170 nv Wasserij Nova in datum van 3.9.1963 droogkuisinstallatie ob perchloorethyleen 59.8.
- dossiernummer 201711 bodemsaneringsproject 21.12.2017 gefaseerd bodemsaneringsproject (kernzone) Wasserij Nova (Vlabotex nr 0060) Lange Van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen.
- dossiernummer 2013415 Wasserij Nova 13.9.2013 17.33.3.2° b) 3500 kg gunstig
- dossiernummer 2001794 Wasserij Nova 6.32002 verschillende Vlarebo rubrieken
- dossiernummer STADAD9200000000054 199250 Wasserij Nova 1.10.1992 verschillende Vlarebo rubrieken.

**Regularisatie**

De comparant verklaart dat nog een regularisatie dossier ingediend werd bij de stedelijke dienst Omgevingsvergunningen omwille van kleine wijzigingen in de uitvoering die evenwel geen betrekking hebben op privaatieve kavels. Deze vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 23 juni 2023. De plaatsing van de groendaken op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 en Kerkstraat 163 zal door zorgen van de comparant uitgevoerd worden en de plaatsing van de fietsenberging zal, met akkoord van de dienst vergunningen van de Stad Antwerpen (bericht in datum van 1 augustus 2023) in de ondergrondse kelder geplaatst worden door middel van het plaatsen van een fietsenrek met 2 lagen.

#### **4. Onroerend Erfgoed**

De comparant verklaart dat het goed niet opgenomen is in:

- De landschapsatlas,
- De inventaris archeologische zones,
- De inventaris bouwkundig erfgoed,
- De inventaris van het landschappelijk erfgoed

De comparant verklaart tevens dat het goed noch voorlopig, noch definitief werd beschermd.

Hij verklaart hierover geen betekening of kennisgeving ontvangen te hebben en dat een dergelijke opname ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. ([www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be))

#### **1.4.5 Waterparagraaf**

De comparant verklaart dat het goed:

- Niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- Noch in een overstromingsgevoelig gebied, zoals afgebakend door de Vlaamse Regering,
- Noch gelegen in een signaalgebied.
- Noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- Overeenkomstig het overstromingsrapport in datum van  
Blijkt dat de perceelsscore C is voor oud perceelnummer 0731/00V00 en A voor oud perceel nummer 0730/00Y009  
En  
Blijkt dat de gebouwscore C is voor oud perceelnummer 0731/00V00 en A voor oud perceel nummer 0730/00Y009.

**Na deze uiteenzetting heeft de comparant ons verzocht authentieke akte te nemen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen de statuten van het gebouw vormen, alsook van het reglement van interne orde.**

**Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.**

**De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurcontracten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.**

**De bepalingen van de statuten zijn rechtstreeks tegenstelbaar.**

## **II. BASISAKTE**

## **2.1 BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM**

### **2.1.1 Beschrijving van het onroerend geheel**

De verschijner verklaart eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed beschreven onder punt 1.1 van onderhavige akte. De gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel zijn thans, na prekadastratie, gekend onder gereserveerd perceelidentificatienummer sectie E nummer 731B2P0000 voor het gebouwencomplex Lange Van Bloerstraat 136/140-142 en 731A2P0000 voor de gebouwen Kerkstraat 163.

## **2.2 PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM**

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

- a) **in privatieve delen:** die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn;
- b) **in gemeenschappelijke delen:** die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in voormeld eigendom.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Ingevolge deze verklaring worden er privatieve kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

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

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

## **2.3 BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS**

### **2.3.1 Algemeen**

De comparant verklaart dat het onroerend geheel in het algemeen wordt gevormd door:

- in de ondergrondse verdieping van de appartementen de gemeenschappelijke ruimtes met meters voor water, gas en elektriciteit; fietsenberging en parkeergarage.
- Een appartement Kerkstraat 163A bestaande uit een gelijkvloerse en 1<sup>e</sup> verdieping
- een appartement Kerkstraat 163 bestaande uit een gelijkvloerse, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping
- een woning Kerkstraat 187 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping
- een gebouw Lange Van Bloerstraat 136 (136/001, 136/101, 136/201 en 136/301) bestaande uit kelderverdieping, een gelijkvloers appartement en 3 appartementen op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping
- een woning Lange Van Bloerstraat 138 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse en 1<sup>e</sup> verdieping
- een woning Lange Van Bloerstraat 140 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse en 1<sup>e</sup> verdieping
- een woning Lange Van Bloerstraat 142 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse

- en 1<sup>e</sup> verdieping
- een ondergrondse parkeergarage met 13 autostaanplaatsen
- een gemeenschappelijke doorrit naar de ondergrondse parkeergarage, manoeuvreerruimte alsook de fietsenstalplaats en gemeenschappelijke tuin;

### **2.3.2 Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaatief deel verbonden is**

#### 2.3.2.1 Begrip

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd tot exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

#### 2.3.2.2 Beschrijving

Elke privaatieve kavel omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privégebruik van een privaatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privaatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

##### **Binnen de kavel :**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen en met de onderbevoering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is;
- de niet-dragende binnenmuren, de deuren, de vensters en ramen, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken, de balustrades en vloeren van terrassen en balkons;
- alle binnenleidingen van de appartementen (voor zover deze niet tot gemeen gebruik bestemd zijn zoals hierna bepaald), de individuele sanitaire toestellen (zoals onder meer lavabo's, bad, wc, enzovoort), de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming in het privaatief appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk privaatief appartement bevinden.
- de deuren en vensters;
- de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnerversieringen;
- voor de privaatieve woningen:
  - \* het dak
  - \* de voor- en achtertuinten zoals aangeduid op de bij deze akte gevoegde plannen,
  - \* het systeem D ventilatiesysteem met haar eigen leidingen
  - \* de eigen centrale verwarmingsinstallatie met haar leidingen
  - \* de installatie met leidingen voor de zonnepanelen
- in het algemeen alles wat zich binnenin de privaatieve delen bevindt en tot het exclusief gebruik van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen.

##### **Buiten de kavel:**

Alles wat zich buiten de privaatieve delen zou bevinden doch tot het exclusief gebruik van die plaatsen zou dienen of bestemd zijn, zoals onder meer en zonder beperkend te zijn :

- de bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enzovoort
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

Behalve de onderdelen van deze elementen die eventueel tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

De privaatieve delen van het gebouw worden hieronder omschreven. Hun beschrijving is gebaseerd op voormeld opmetingsplan. De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald overeenkomstig het bijgaand verslag.

#### **1. In het gebouw Kerkstraat 163 A**

##### - in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- \* op de gelijkvloerse verdieping een inkomhal, keuken, wc, berging, leefruimte, privaatieve trap naar de eerste verdieping, en tuin met haag als afsluiting.



\* op de eerste verdieping: een trap naar de gelijkvloerse verdieping, traphal, technische ruimte, badkamer en slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 101/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 37/100n in de gemene delen van het gebouw Kerkstraat 163 en 163A.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731A2P0002.**

## **2. In het gebouw Kerkstraat 163**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de gelijkvloerse verdieping: een traphal en privaatieve trap naar de bovengelige verdiepingen
- Op de eerste verdieping: hal, badkamer, wc, technische ruimte/berging, 2 slaapkamers, privaatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de tweede verdieping: hal, keuken/eetkamer, berging, badkamer, nachthal, slaapkamer en privaatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de derde verdieping: hal, leefruimte, bureau, terras en privaatieve trap naar de ondergelegen verdiepingen

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 175/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 63/100n in de gemene delen van het gebouw Kerkstraat 163 en 163A.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731A2P0001.**

## **3 In het gebouw Kerkstraat 187**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: berging, wc en privaatieve trap naar de bovengelige verdiepingen
- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken, eetkamer, vide, een traphal en privaatieve trap naar de andere verdiepingen en tuin met rechtstreekse toegang tot de gemeenschappelijke tuin.
- Op de eerste verdieping: leefruimte, slaapkamer, vide, traphal en privaatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de tweede verdieping: nachthal, slaapkamer, badkamer, traphal en privaatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de derde verdieping: nachthal, slaapkamer, badkamer, technische ruimte, traphal en privaatieve trap naar de ondergelegen verdiepingen

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 193/2000n in de gemene delen van het complex en de grond.

## **4. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 136**

Vier appartementen gelegen op de gelijkvloerse, eerste, tweede en derde verdieping

### **> Appartement op de gelijkvloerse verdieping Lange Van Bloerstraat 136/001**

Omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: een berging A0
- Op de gelijkvloerse verdieping: een hal, twee slaapkamers, badkamer, technische berging, berging, wc, leefruimte, tuin met aangeplante haag als afsluiting.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 126/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0001.**

### **> Appartement op de eerste verdieping Lange Van Bloerstraat 136/101**

Omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: **berging** A1
- Op de eerste verdieping: een hal, keuken/leefruimte, berging, badkamer, wc, drie slaapkamers, privaatief terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 131/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 131/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0002**

> **Appartement op de tweede verdieping Lange Van Bloerstraat 136/201**

Omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: berging A2
- Op de tweede verdieping: een hal, keuken/leefruimte, berging, badkamer, wc, drie slaapkamers, privaat terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 134/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 134/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0003.**

> **Appartement op de derde verdieping Lange Van Bloerstraat 136/301**

Omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: berging A3
- Op de derde verdieping: een hal, keuken/leefruimte, berging, badkamer, wc, drie slaapkamers, privaat terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 138/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 138/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0004.**

**5. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 138**

- in privative en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: sas, berging, wc en privative trap naar de bovengelegen verdiepingen
- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken/eetruime, leefruimte en privative trap naar de andere verdiepingen en voortuin en terras.
- Op de eerste verdieping: nachthal, drie slaapkamers, badkamer en privative trap naar de andere verdiepingen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 304/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0018.**

in de gemene delen van het gebouw en de grond

**6. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 140**

- in privative en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: sas, berging, wc en privative trap naar de bovengelegen verdiepingen
- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken/eetruime, leefruimte en privative trap naar de andere verdiepingen en voortuin en terras.
- Op de eerste verdieping: nachthal, drie slaapkamers, badkamer en privative trap naar de andere verdiepingen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 307/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0019.**

**7. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 142**

- in privative en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: sas, berging, wc en privative trap naar de bovengelegen verdiepingen

- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken/eetruime, leefruimte en privatieve trap naar de andere verdiepingen en voortuin en terras.
  - Op de eerste verdieping: nachthal, drie slaapkamers, badkamer en privatieve trap naar de andere verdiepingen.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 306/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond.

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0020**

**8. de autostaanplaatsen in de in de ondergrondse parkeergarage**

De ondergrondse parkeergarage met haar privatieve in-en uitrit omvat 13 autostaanplaatsen elk omfattende in de ondergrondse verdieping;

> **autostaanplaats nummer 1** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0005.**

> **autostaanplaats nummer 2** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0006.**

> **autostaanplaats nummer 3** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0007..**

> **autostaanplaats nummer 4** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0008.**

> **autostaanplaats nummer 5** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0009.**

> **autostaanplaats nummer 6** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0010.**

> **autostaanplaats nummer 7** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0011.**

> **autostaanplaats nummer 8** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0012.**

> **autostaanplaats nummer 9** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 9/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0013.**

> **autostaanplaats nummer 10** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0014.**

> **autostaanplaats nummer 11** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0015.**

> **autostaanplaats nummer 12** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0016**

> **autostaanplaats nummer 13** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

**Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0017.**

**2.3.3 Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen**

2.3.3.1 Algemeen

Overeenkomstig artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging.

Om deze waarde te bepalen werd overeenkomstig dit verslag als referentie de waarde genomen van een goed dat derwijze is uitgerust dat het een normale bewoonbaarheid verzekert (intrinsieke waarde), zonder dat er met name rekening werd gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de privatieve kavel of met de wijzigingen aangebracht aan de grond.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de privatieve kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 3.88, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of

vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### 2.3.3.2 De gemeenschappelijke delen - begrip

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privative kavels van het gebouw of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privative kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privative kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden aan ieder van de privative kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privative kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### 2.3.3.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Het complex omvat aan **gemeenschappelijke delen** in het algemeen alles wat niet behoort tot een privative kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privative kavel is bestemd.

Zijn gemeenschappelijk aan het ganse gebouw (voor wat het gebouw met appartementen Lange Van Bloerstraat 136 betreft), de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de privative kavels, inzonderheid:

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de ondergrond, ter uitzondering van de private kavels en afhankelijkheden die zich er in bevinden;
- de funderingen en grondvesten;
- het buizenet van de riolering, afvoerleidingen, goten en putten.
- de constructies met steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven.
- de ruwbouw van de terrassen en balkons (doch niet de vloer noch de borstwering);
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de gemeenschappelijke inkom(deur), de (trap)hallen, trappen;
- de liftinstallaties en liftschachten;
- de gemeenschappelijke ruimten in de kelderverdieping:
- de lokalen met meters voor water, gas en elektriciteit, inbegrepen de meters voor de woningen Lange Van Bloerstraat 138.140 en 142.
- De schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- De (eventuele) radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden.
- De leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel telecommunicatie en –distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privative kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden en indien deze zich toch binnen een privative kavel bevinden, voor zover deze dan dienstig zijn voor meer dan één privative kavel.
- De parlofoon- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

Zijn gemeenschappelijk aan het ganse complex de delen van het gebouwencomplex bestemd tot gebruik van al de privative kavels, inzonderheid:

- De gemeenschappelijke tuin
- De trapkoker in de tuin naar de parkeergarage en fietsenberging

- De inkomhal en de lift op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 kan gebruikt worden door alle bewoners teneinde zich toegang te verschaffen tot de ondergrondse parkeergarage en of fietsenberging.
- de inrit naar de ondergrondse parkeergarage;
- de manoeuvreerruimte voor auto's;
- de fietsenstalling.

Voorgaande opsomming is niet limitatief.

#### **Bijzondere bepaling**

Een strook van 86,5 cm, tussen de keldermuur en de parkeerplaatsen genummerd 4, 5, 6, 7, 8 en 9 en gelegen in de gemeenschappelijke delen is gemeenschappelijk maar dienstig voor privaat gebruik ten voordele van de parkeerplaatsen genummerd 4, 5, 6, 7, 8 en 9.

#### **2.3.3.4 Uitsluitend genot en gebruik**

Niettegenstaande ze behoren tot voormelde gemeenschappelijke delen, **dienen volgende zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars:**

- De eigenaar en/of gebruiker van een lot waaraan het **privatief gebruiksrecht van een terras** gekoppeld is, zal het terras mogen gebruiken als terras.  
Hij zal er:
  - o potplanten mogen installeren (behoudens klimplanten tegen de gemeenschappelijke muur);
  - o een tafel, (lig)stoelen, andere tuinmeubelen en/of een opruimbox voor buitenaccessoires zoals kussens, buitengerief enzoverder;
  - o een barbecue mogen gebruiken tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars en/of wettelijke voorschriften.
- De eigenaar en/of gebruiker van een lot waaraan het **privatief gebruiksrecht van een tuin of voortuin** gekoppeld is, zal de tuin of voortuin mogen gebruiken als tuin of voortuin.  
Hij zal er:
  - o potplanten mogen installeren
  - o een tafel, (lig)stoelen, andere tuinmeubelen en/of een opruimbox voor buitenaccessoires zoals kussens, buitengerief enzoverder;
  - o een barbecue mogen gebruiken tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars en/of wettelijke voorschriften.
  - o De hagen tussen de verschillende tuinen zullen gemeenschappelijk door de beide eigenaars langs hun zijde op hun eigen kosten onderhouden moeten worden en de kosten van vervanging van de haag of afscheiding zal door beide eigenaars samen beslist dienen te worden en elk voor de helft betaald moeten worden. >
- **Gebruik van de gemeenschappelijke tuin**
  - de eigenaars en of gebruikers van een autostaanplaats, die geen bewoners zijn van een wooneenheid mogen ENKEL zich toegang verschaffen tot hun autostaanplaats via de helling of via de trapkoker in de binnentuin. Verder gebruik van de gemeenschappelijke tuin is verboden.
  - er mogen geen vaste of losstaande toestellen (zoals bijvoorbeeld (doch zonder beperkend te zijn): speeltuigen, barbecue's en andere aanverwanten ) geplaatst worden.
  - alle bewoners en of gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de toegang tot en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin mogelijk is.

## **2.4. EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM**

### **1. Voor de eerste overdracht van een privaat kavel**

De comparant verklaart zich exclusief het recht voor te behouden om de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde te wijzigen voor de eerste verkoop van een privaat kavel.

### **2. Andere gevallen**

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die in het punt 2) hiervoor vermeld worden, zal de comparant het akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

### **III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **3.1 ALGEMENE UITEENZETTING**

##### **3.1.1 Definitie en draagwijdte**

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling der lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten,
- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van de onderhavige statuten.

Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

#### **3.2 BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN**

##### **3.2.1 Bestemming van de privatieve kavels**

De privatieve kavels zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor het in de basisakte vermelde gebruik. De appartementen en woningen zijn in principe uitsluitend voor bewoning bestemd.

Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector moet, desgevallend, onderworpen zijn aan een voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden, waarvan de syndicus bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt.

##### **3.2.2 Genot van de privatieve delen**

###### **3.2.2.1 Principes**

Iedere mede-eigenaar en bewoner heeft het genotsrecht en het recht te beschikken over zijn privélokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens datgene wat in onderhavig reglement wordt bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen volgens het juridisch begrip van een "goede huisvader".

De bewoners moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

Druisen meer bepaald tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar of bewoner van een privatieve kavel, op welke wijze ook de gemene delen, bestemd voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars belemmert en er huishoudelijke werken verricht zoals, meer bepaald, het kloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledingstukken, het ophangen van was en het reinigen van meubelen of gereedschap. Er mag in de gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden, behoudens toelating van de syndicus.

De eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends.

Zij moeten geschikte huishoudtoestellen gebruiken. Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die interferentie veroorzaken, moeten zij uitgerust zijn met voorzieningen die deze interferentie dempen teneinde de radio- of andere ontvangst niet te storen.

Er mag in de privatieve delen geen enkele motor geïnstalleerd worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudtoestellen aandrijven.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, mogen de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet schaden en zijn zij onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

#### 3.2.2.2 Toegang tot het dak

De toegang tot het dak van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk. Er mag op die plaats geen enkel voorwerp geplaatst worden, uitgezonderd:

Na oplevering kan een vraag naar bijkomende energie-onderdelen of andere voorwerpen op het dak slechts genomen worden door de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De toegang tot de daken van de privatieve woningen is enkel voor de eigenaars of gebruikers van deze woningen en enkel om onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren.

#### 3.2.2.3 Binnenindeling van de lokalen

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars en bewoners verboden, zelfs binnen hun privéruimten, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### 3.2.2.4 Werken in de privatieve kavels

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

#### 3.2.2.5 Bijzondere installaties

De eigenaars kunnen draadloze telefoontoestellen, televisietoestellen of computers plaatsen, maar ze moeten zich daarbij gedragen naar het reglement van interne orde.

De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige



privatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

### 3.2.2. Verhuizen

Het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden.

Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren. Verhuizen via de lift is niet toegestaan.

### 3.2.2.7 Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privatieve ruimten te doen overgaan.

## **3.2.3 Grenzen van het genot van de privatieve delen**

### 3.2.3.1 Harmonisch geheel

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die uitsluitend van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en bovendien, voor zover het de architectuur van de straatgevels betreft, met het akkoord van een architect aangesteld door de algemene vergadering die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken met betrekking tot de privé-zaken waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het gebouw moeten door elke eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het gebouw er goed verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

Indien de bewoners gordijnen aan de ramen, zonblindes, luifels of zonnegordijnen willen aanbrengen, dan moeten deze van een model en kleur zijn die door de algemene vergadering, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, worden vastgelegd.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclames, wasgoed, of enige andere voorwerpen plaatsen. Er mogen evenmin enige koeltoestellen (airco-units) of andere toestellen zoals schotelantennes of andere, noch toestellen voor het opvangen of omzetten van de zon- en of windenergie aan de buitenkant of op het dak van de gebouwen geplaatst worden.

### 3.2.3.2 Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonblindes

Het is de eigenaars van de privatieve appartementen toegestaan om zonneweringen (horizontale zonneluifel en/of verticale screens voor het raam) te installeren voorzover deze esthetisch verantwoord zijn en in harmonie met het gebouw.

De vervanging van de vensters, openslaande deuren, ramen en ruiten, luiken en zonblindes vormt een privatieve last van elke privatieve kavel.

Om niettemin de perfecte harmonie van het gebouw te verzekeren worden de stijl, het type, het materiaal en de kleur van de vensters, openslaande deuren en ramen bepaald door de algemene vergadering.

De stijl van de vensters, openslaande deuren en ramen, evenals de kleur kunnen naderhand slechts gewijzigd worden mits het akkoord van de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

### 3.2.3.3 Terrassen en balkons

Op elke eigenaar rust de verplichting de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.

De eigenaar heeft daarom nog niet het recht dat balkon of dat terras om te vormen noch het recht

om dat balkon of terras te bedekken.

Het terras of het balkon kan niet afgescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

Het is verboden voor de gerechtigde om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen – met uitzondering van tuinmeubelen – en er aanplantingen te doen.

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

-Airco-units mogen niet geplaatst worden op het gemeenschappelijk dak en ook niet op de privatieve terrassen

#### 3.2.3.4 Tuinen voor privaat gebruik

De tuinen maken deel uit van de gemeenschappelijke delen, doch dienen tot het exclusief genot en gebruik van de woningen.

De eigenaars (of bewoners/gebruikers) van deze woningen zullen zelf instaan voor onderhoud en bewatering van de tuin waarvan zij het privaat genot en gebruik hebben.

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat het uitsluitend gebruiksrecht niet afgesplitst kan worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

#### 3.2.3.5 Gebruik, onderhoud van de lift

De lift is een gemeenschappelijk element van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

De term "lift" moet in zijn brede zin begrepen worden: zowel de cabine en de motor met inbegrip van al zijn toebehoren, de liftkoker en de lokalen als de installatie die zich in de kelderverdieping, onder het dak of eventueel op het dak bevindt.

Iedere bewoner van het gebouw wordt geacht de lift te gebruiken zodanig dat de netheid en het functioneren ten alle tijde gewaarborgd blijven.

Bezitters van - toegelaten - huisdieren dienen hier extra aandacht aan te besteden.

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt. Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

#### 3.2.3.6 Publiciteit

Het is verboden op het gebouw publiciteit te maken.

Er mag geen enkel opschrift worden aangebracht aan de vensters van de verdiepingen, noch op de buitendeuren en -muren, noch op de trappen, halls en doorgangen.

Het is toegelaten om op of naast de inkomdeur van de privatieve kavels een plaat met de aanduiding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep aan te brengen, naar het model goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In elke inkomhal beschikt elk der bewoners over een brievenbus waarop de naam en het beroep van de titularis vermeld mogen worden alsook het busnummer; deze opschriften moeten beantwoorden aan het model dat bepaald werd door de algemene vergadering, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### 3.2.3.7 Verhuring

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk en schriftelijk gemachtigd zou zijn.

De verhuring of de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achterswaardigheid. De eigenaars dienen de bijzondere bepalingen betreffende de verhuring zoals opgenomen in hun aankoopakte na te leven.

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenis bevatten van de huurders om het gebouw te bewonen overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement en van het reglement van interne orde, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur. De eigenaars moeten hun bewoners verplichten hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Bij niet naleving van onderhavige statuten en het reglement van interne orde door een huurder, zijn onderhuurder of huurovernehmer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

#### 3.2.3.8 Dieren

Bij wijze van louter gedogen is het de bewoners toegelaten in het gebouw huisdieren te houden in zover de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuk of anderszins).

Indien het dier de oorzaak zou zijn van hinder door lawaai, reuk of op een andere wijze, kan de gunst ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus. In het geval dat de gunst ingetrokken wordt, is de overtreder die zich niet naar deze beslissing schikt verplicht tot het betalen van een som die op voorhand wordt bepaald door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, bij wijze van schadevergoeding, onverminderd alle sancties die via gerechtelijke weg uitgevaardigd moeten worden. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van deze som.

#### 3.2.3.9 Inlichtingen voor de syndicus

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

#### 3.2.3.10 Verbod op de opslag van gevaarlijke en andere stoffen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, desgevallend, de administratieve toelatingen.

Zelfs indien zij deze toelating gekregen hebben, zullen zij die over een dergelijke opslagplaats voor hun persoonlijk gebruik wensen te beschikken alleen de daaruit voortvloeiende bijkomende kosten moeten dragen, waaronder de bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaring van de risico's veroorzaakt zijn.

### **3.2.4 Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen**

#### 3.2.4.1 Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator

In het geval van § 9 van het artikel 577-2 van het oud Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene

delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending en, indien mogelijk, een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in art.577-2, §10, derde lid BW. Vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken uitgevoerd door de mede-eigenaar of vereniging van mede-eigenaars moeten dan een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de in onderhavige alinea vermelde zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

#### 3.2.4.2 Wijzigingen van de privatieve delen

Het is aan de eigenaars van privatieve kavels verboden deze in meerdere privatieve kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Het is aan de mede-eigenaar van twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen. Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft. In dat geval zijn de toelating en het toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of

ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na de twee privatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

### **3.3 WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

#### **3.3.1 Algemeen**

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

#### **3.3.2 Soort van herstellingen en werken**

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

#### **3.3.3 Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer**

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking genomen moet worden.

#### **3.3.4 Andere herstellingen en werken**

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

#### **3.3.5 Erfdienstbaarheden betreffende de werken**

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

### **3.3.6 Schoonmaak**

De schoonmaakdienst voor de gemene delen en de verwijdering van het huishoudelijk afval wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegefallen volgens de wet, het onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemene delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel, zal de syndicus alle initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemene delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuizen, de manoeuvreerruimte naar de kelderverdieping, de keldergangen, de lokalen voor de vuilbakken en het fietslokaal.

## **3.4 GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**

### **3.4.1 Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten**

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

- a) De kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;  
Met uitzondering van de kosten die enkel betrekking hebben op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 die enkel ten laste van de eigenaars of bewoners van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 vallen.
- b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling; Met uitzondering van de kosten die enkel betrekking hebben op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 die enkel ten laste van de eigenaars of bewoners van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 vallen.
- c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;
- e) het onderhoud van alle gemeenschappelijke inrichtingen, van de toegangen tot de omgeving en de kelderverdieping;
- f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten;
- g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw. Met uitzondering van de kosten die enkel betrekking hebben op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 die enkel ten

laste van de eigenaars of bewoners van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 vallen. Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:

- de uitgaven betreffende het onderhoud van de lift, die zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartementen ieder voor een/vierde.

#### **3.4.2 Verwarming**

Elke privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingsketel die voor zijn verwarming bestemd is; de kosten die daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

#### **3.4.3 Water**

Elke privatieve kavel is voorzien van een eigen teller die het waterverbruik van zijn bewoners opneemt.

De verbruikskosten die eraan verbonden zijn, worden uitsluitend en volledig door zijn eigenaar of bewoner gedragen.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor verbruik dat niet vernoemd wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten.

De kosten van dit verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

#### **3.4.4 Elektriciteit**

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemene delen. Het totale door deze meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meters, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, onverminderd de door sommige mede-eigenaars verschuldigde bijzondere lasten.

Elke privatieve kavel is uitgerust met een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert. De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

#### **3.4.5 Gebruik, onderhoud van de lift**

De lift is een gemeenschappelijk element.

De term "lift" moet in zijn brede zin begrepen worden: zowel de cabine en de motor met inbegrip van al zijn toebehoren, de liftkoker en de lokalen als de installatie die zich in de kelderverdieping, onder het dak of eventueel op het dak bevindt.

Enkel de eigenaars die gebruik maken van de lift dienen bij te dragen in gemeenschappelijke kosten van de lift. Gezien elke eigenaar gebruik kan maken van de gemeenschappelijke fietsenberging dient éénieder bij te dragen in de kosten van de lift, zo ook de eigenaar van een gelijkvloerse verdieping. De eigenaars van een autostaanplaats die geen andere goederen bezitten in het complex mogen de lift niet gebruiken en zullen enkel via de helling of de trap uitkomende in de tuin hun autostaanplaats kunnen bereiken.

#### **3.4.6 Belastingen**

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

#### **3.4.7 Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar**

Het schilderen van de buitenkant van de portaaldeuren is een gemeenschappelijke last voor het gebouw Lange Van Bloerstraat 136. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de

terrassen en balkons van een privatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

#### **3.4.8 Ontvangsten ten voordele van de gemene delen**

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

#### **3.4.9 Wijziging van de verdeling van de lasten**

De algemene vergadering beslissend met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de tijd kan teruggaan.

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing. Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitsprekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *prorata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

#### **3.4.10 Overdracht van een kavel**

##### 3.4.10.1 Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan

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, waarvan hierna sprake;
- 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 door het artikel 3.94 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft



besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en 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.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

#### **Bijzondere bepaling**

De autostaanplaatsen in de ondergrondse parkeergarage mogen ook overgedragen worden aan derden, niet-eigenaars van een privaatieve kavel in het complex.

#### **3.4.10.2 Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan**

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor 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 betaling pas na die datum door de syndicus werd gevraagd;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng 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 de betaling heeft gevraagd;

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

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 de betaling heeft gevraagd.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt 3.4.9.1 van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt 3.4.9.2 van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

#### **3.4.10.3 Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten**

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

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

Ingeval van overgang van de eigendom van een privaatieve 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.

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 en de beheers- \*en conciërgelasten;

2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan. 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;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

#### 3.4.10.4 Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het Artikel 3.87, § 1, alinea 2 van het Burgerlijk Wetboek.

#### 3.4.10.5 Kosten betreffende het meedelen van informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten 3.4.9.1, 3.4.9.2 en 3.4.9.4 van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

#### 3.4.10.6 Achterstallen op lasten

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 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van 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, onder voorbehoud van het punt 3.4.9.7 hierna.

#### 3.4.10.7 Voorrecht

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in

een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 §1 en 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 §1 en 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

#### **3.4.11 Werkkapitaal**

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privative kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privative kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw. Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privatief element.

Het staat de comparant nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privative kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

#### **3.4.12 Gewoon reservekapitaal – bijzondere reservekapitalen**

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstreekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

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

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

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

#### **3.4.13 Hoofdelijkheid – Betaling van de gemeenschappelijke lasten**

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.

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, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren. De mede-eigenaar die niet betaald heeft na het verstrijken van de termijn van dertig dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadeloosstelling verschuldigd waarvan het bedrag zal worden bepaald door de syndicus, in samenspraak met de algemene vergadering, vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van de gestorte vergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

#### **3.4.14 Invordering van de gemeenschappelijke lasten**

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het

verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

#### **3.4.15 Jaarrekeningen van de syndicus**

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in de artikel 3.86 §3 en 3.94, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

### **3.5 VERZEKERINGEN – AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW**

#### **3.5.1 Algemeen**

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering

wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. . In geval van schade veroorzaakt aan een privaatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privaatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privaatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

#### **Uitzondering betreffende de privaatieve woningen en eigenaars van de autostaanplaats**

Elke eigenaar of bewoner van een privaatieve woning dient zijn privaatieve kavel voor zijn aansprakelijkheid in schade aan het gebouw af te sluiten en de eigenaars of gebruikers van een ondergrondse autostaanplaats dienen bij te dragen aan de kosten van de gemeenschappelijke polis.

#### **3.5.2 Soorten verzekering**

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° Verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. – Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

### **3.5.3 Te verzekeren goederen en kapitalen**

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

### **3.5.4 Bijkomende individuele verzekeringen**

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.
2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.
3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

### **3.5.5 Premies en bijpremies**

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

### **3.5.6 Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract**

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clausule op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

### **3.5.7 Eigen risico**

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel.

Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

### **3.5.8 Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen**

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

### **3.5.9 Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid**

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt



gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige 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. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

### **3.6 RECHTSVORDERINGEN**

#### **3.6.1 Door de vereniging van mede-eigenaars**

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 gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

#### **3.6.2 Door een mede-eigenaar**

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige

beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

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.

Als 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.

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

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten 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.

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt 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, waarvan de lasten 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 eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

### **3.6.3 Door een bewoner**

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93, §5, tweede lid 2° van het Burgerlijk Wetboek en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

### **3.6.4 Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders**

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

één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene 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 hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

### **3.6.5 Arbitrage**

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

## **3.7 TEGENSTELBAARHEID – INFORMATIE**

### **3.7.1 Principes**

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

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. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register 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.

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 het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor 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 bij gebreke daarvan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van 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.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

### **3.8 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **3.8.1 Raad van mede-eigendom**

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de 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. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars 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.

### **3.9 COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN**

#### **3.9.1 Commissarissen**

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

### **3.10 ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **3.10.1 Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek**

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf

hun inwerkingtreding.

### **3.10.2 Talen**

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

### **3.10.3 Reglement van interne orde**

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

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.

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

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

### **3.11 OVERGANGSBEPALINGEN**

- 1) de eerste syndicus wordt benoemd op de eerste algemene vergadering;
- 2) de door de comparant afgesloten verzekeringspolissen zullen in stand gehouden worden tot aan hun einddatum en ten vroegste tot een maand na de eerste algemene vergadering.

### **SLOTBEPALINGEN**

#### **1) aangehechte stukken**

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen, doch met uitdrukkelijk ontslag voor de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie om mee over te schrijven:

- De opmetingsplannen van de gebouwen, opgemaakt op 2.6.2023 door landmeter expert Danny Héroufosse op en dewelke werden geregistreerd in de plannendatabank bij het kadaster onder nummer 11805/10354, voormeld, dewelke na waarmaking door de comparant en instrumenterende notaris, aan deze akte gehecht blijft en mee wordt geregistreerd. De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.
- **Een tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen** opgesteld op basis van een verslag opgemaakt door Danny Heroufosse in opdracht van AG Vespa welke tabel aan deze akte aangehecht zal blijven na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparant en door ons, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;
- **Het reglement van interne orde**, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparant en door ons, notaris.
- **De stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door de stad Antwerpen op **23 april 2018 en de regularisatievergunning in datum van 23 juni 2023. □ **2) Slotmeldingen****

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der identiteiten van verschijners op zicht van hun officiële stukken van de burgerlijke stand.

Tot uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonst in hun maatschappelijke zetel.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving dezer.

Forfaitair recht op geschriften

Het forfaitair recht op geschriften ten bedrage van honderd EURO werd heden in handen van instrumenterende notaris betaald waarover kwijting.

**WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden te Antwerpen Paradeplein 25 de kantoren van AG Vespa op voormelde datum.

En na voorlezing door notaris hebben de comparanten samen met notaris deze akte getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



---

**DEPARTEMENT OMGEVING ANTWERPEN  
ANNA BIJNSGEBOUW**

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE**

---

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door het **AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA** met als adres Generaal Lemanstraat 55 te 2018 Antwerpen ontvangen op 01/12/2017.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Lange Van Bloerstraat 136 tem 142, Kerkstraat 163 en Kerkstraat 187 te 2060 Antwerpen en met als kadastrale omschrijving Antwerpen: 5<sup>de</sup> afdeling, sectie E, nummers: 730/F11, 730/R7, 730/E11, 730/F10, 731/P, 730/M11 en 730/F9.

De aanvraag betreft: Het slopen magazijnen en bouwen van 4 appartementen, ondergrondse parking, 3 grondgebonden woningen, een dubbele woning en 1 eengezinswoning.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is op 01/02/2018 ontvankelijk en volledig bevonden op basis van artikel 4.7.26. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn standpunt als volgt:

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN**

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

1. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen", vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19.06.2009.

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren. Binnen de afbakeningslijn gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

*Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen*

*De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.*

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een deelplan.

2. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '2060'

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "2060", goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 20/12/2012. De aanvraag bevindt zich binnen de 'zone voor wonen – (Wo)' (artikel 1) van dit RUP.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

### **1.1 Bestemming**

*De volgende functies zijn toegelaten:*

- *Wonen is toegelaten (hoofdfunctie)*
- *Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. (hoofdfunctie)*
- *Detailhandel is niet toegelaten met uitzondering van de hoekpercelen waar detailhandel toegelaten is op het gelijkvloers. (nevenfunctie)*
- *Reca is niet toegelaten met uitzondering van de hoekpercelen waar reca toegelaten is op het gelijkvloers, met een maximale netto handelsoppervlakte van 200m<sup>2</sup>. (nevenfunctie)*
- *Vrije beroepen zijn toegelaten met een maximum van 200 m<sup>2</sup> in de woonstraten en onbeperkt op de hoekpercelen. (nevenfunctie)*
- *Kantoren en diensten zijn toegelaten met een maximum van 200m<sup>2</sup> in de woonstraten en onbeperkt op de hoekpercelen. (nevenfunctie)*
- *Kleinschalige verblijfsaccommodatie is toegelaten met een maximaal aantal van 3 kamers, gekoppeld aan een woning. (hoofdfunctie)*
- *Hotels zijn niet toegelaten*
- *Vrijtijdsvoorzieningen zijn niet toegelaten*
- *Groothandel is niet toegelaten*
- *Industrie en logistiek zijn niet toegelaten*

*Er kan slechts één nevenfunctie toegelaten worden per gebouw naast de hoofdfunctie.*

### **1.2 Inrichting**

*De algemene bouwvoorschriften en de algemene stedenbouwkundige voorschriften gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.1.2.1 Bouwdiepte*

*De bouwdiepte wordt bepaald door de harmonieregel die gebaseerd is op de vergunde toestand. Een afwijking van 2 meter is toegelaten, indien de opgegeven maten een logische structurele afbraak van het gebouw in de weg staan.*

*Voor nieuwbouw, functiewijzigingen en verbouwing met volumewijziging geldt ook een minimale bouwdiepte en een maximale bouwdiepte.*

*De minimale bouwdiepte is 8 meter. De maximale bouwdiepte is afhankelijk van de perceelsdiepte en wordt vastgelegd op 5 meter afstand van de achterste perceelsgrens.*

*Deze 5 meter wordt gevrijwaard van constructies en is bestemd als tuinzone. De minimale bouwdiepte primeert op de maximale.*

*De algemene voorschriften uit 1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen primeren steeds op dit voorschrift.*

### **1.2.3 Opdelen van huizen**

*Bestaand huis: 90 m<sup>2</sup> < bruto vloeroppervlakte < 250 m<sup>2</sup>*

*Het is verboden om een huis op te delen in meerdere wooneenheden indien het huis beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup>. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden indien na opdeling 1 wooneenheid wordt behouden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en het aantal bijkomende wooneenheden wordt beperkt tot maximaal 3 kamers of 1 andere wooneenheid.*

*Indien een huis dat beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw, dan zijn de bepalingen van bovenstaande paragraaf eveneens van toepassing op de woning die ontstaat na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte van de binnenruimte na de werken.*

*Bestaand huis: 250m<sup>2</sup> < bruto vloeroppervlakte*

*Een woning die beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> kan opgedeeld worden in meerdere wooneenheden, op voorwaarde dat ten minste 1 wooneenheid wordt behouden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup>.*



*Deze regels voor het opdelen van een bestaande te behouden eengezinsgebouw zijn eveneens van toepassing op een woning die ontstaat na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte van de binnenruimte na de werken.*

*De bruto vloeroppervlakte is exclusief kelder en zolders tenzij ze ingericht kunnen worden als verblijfsruimte.*

#### **1.2.4 Samenvoegen van percelen**

*Indien een huis dat beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup> wordt samengevoegd met een of meer andere woningen, gebouwen of kavels, dan kunnen in het gebouw dat ontstaat na samenvoeging voor elk oorspronkelijk huis met een binnenruimte van meer dan 90m<sup>2</sup> ten hoogste 3 kamers of 1 andere woongelegenheden worden ingericht.*

#### **1.2.5 Grootchalige woonprojecten**

*Woonprojecten met een gevelbreedte groter dan 18 meter dienen minimaal 2 voordeuren te bevatten, vermeerderd met 1 voordeur per bijkomende 6 meter gevelbreedte.*

*De gevelgeleding moet in harmonie zijn met de omgeving. Bij samenvoeging van percelen zal de schaal van de oorspronkelijke bebouwing (of een daaraan benaderende schaal) tot uiting komen op de manier hoe het gebouw communiceert met de omgeving.*

#### **1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen**

*De open ruimte, de beplantingen en de niet verharde bodem van de nog maar schaarse aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten zorgvuldig bewaard blijven. Bij verbouwingen, uitbreiding of toevoeging van bijgebouwen moet het percentage open ruimte/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven.*

*De vergunningverlenende overheid kan een afwijking hierop toestaan, indien de perceelsdiepte afwijkt van de courante maat en voor zover zij de draagkracht van het gebied respecteert.*

*Voor nieuwbouw moet een oppervlakte van minimum 20% van de perceelsoppervlakte voorzien worden als open, onverharde ruimte. De harmonieregel zoals beschreven in 1.3 Harmonieregel en referentiebeeld kan door de bepaling van de achtergevelbouwlijn meer open ruimte opleggen.*

*Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het gaat om:*

- *hoekpercelen*
- *percelen met een gemiddelde diepte kleiner dan 13 meter*
- *de afmetingen van de bovenverdiepingen geen verdere verkleining van het gelijkvloers toelaten.*

*In deze gevallen wordt de oppervlakte open ruimte vastgesteld door de vergunningverlenende overheid.*

Art. 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de verordenende voorschriften van 'zone voor wonen – (Wo)' (artikel 1) van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '2060'.

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van 'zone voor wonen – (Wo)' (artikel 1) van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '2060'.

**VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN**

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 25 oktober 2010 en bekendgemaakt in het Belgische Staatsblad van 25 maart 2011. **De aanvraag is conform deze verordening.**

- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. **Het ontwerp voorziet de platte daken uitgevoerd als extensieve groendaken. Bijgevolg is de plaatsing van een hemelwaterput niet verplicht. Volgens de gewestelijke verordening dienen wel infiltratie- en buffervoorzieningen geplaatst te worden. Omwille van een beperkte vrije oppervlakte van het terrein (zonder boven- of ondergrondse constructies) en omwille van de ongelukkig vormfactor van de site is het plaatsen van infiltratievoorzieningen niet mogelijk. Er worden bijgevolg buffervoorzieningen geplaatst die gebruikt worden als hemelwaterputten omwille van duurzaamheidsredenen.**

**Er wordt een afwijking aangevraagd om aldus geen buffervoorziening te plaatsen maar deze te vervangen door hemelwaterputten. Volgens de berekeningen van de hemelwaterverordening dient een buffervoorziening geplaatst te worden van  $1.027 / 2 \times 25$  liter = 12.837,5 liter.**

**Het volgende wordt voorzien:**

**A + E: hemelwaterput 10.000 liter**

regenval:  $597 \times 7,5$  liter / m<sup>2</sup> / maand = 4.477,5 liter

behoefte / gebruik: 3 spoelingen x 3 personen x 7,5 liter / spoeling = 67,5 liter / dag = 2.025 liter / maand.

behoefte / gebruik: oppervlak tuinen:  $348 \text{ m}^2 + 402 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{liter}$  / maand = 2.750 liter / maand

De put is groter dan de maandelijks neerslag, maar het gebruik is lager dan de maandelijks neerslag. Bijkomend kunnen de gemeenschappelijke tuinen besproeit worden met het resterende regenwater. De hemelwaterput volstaat als recuperatieput en is voldoende groot om bij extreme regenbuien het hemelwater te bufferen.

**B: hemelwaterput 10.500 liter**

regenval:  $283 \times 7,5$  liter / m<sup>2</sup> / maand = 2.122,5 liter

behoefte / gebruik: 3 woningen x 3 spoelingen x 4 personen x 7,5 liter / spoeling = 270 liter / dag = 8.100 liter / maand.

De put is groter dan de maandelijks neerslag en het gebruik is hoger dan de maandelijks neerslag. De hemelwaterput volstaat als recuperatieput en is voldoende groot om bij extreme regenbuien het hemelwater te bufferen.

**C: hemelwaterput 3.000 liter**

regenval:  $55 \times 7,5$  liter / m<sup>2</sup> / maand = 412,5 liter

behoefte / gebruik: 3 spoelingen x 4 personen x 7,5 liter / spoeling = 90 liter / dag = 2.700 liter / maand.

De put is groter dan de maandelijks neerslag en het gebruik is hoger dan de maandelijks neerslag. De hemelwaterput volstaat als recuperatieput en is voldoende groot om bij extreme regenbuien het hemelwater te bufferen.

**D: hemelwaterput 3.000 liter**

regenval:  $92 \times 7,5$  liter / m<sup>2</sup> / maand = 690 liter

behoefte / gebruik: 3 spoelingen x 4 personen x 7,5 liter / spoeling = 90 liter / dag = 2.700 liter / maand.

De put is groter dan de maandelijks neerslag en het gebruik is hoger dan de maandelijks neerslag. De hemelwaterput volstaat als recuperatieput en is voldoende groot om bij extreme regenbuien het hemelwater te bufferen.

Gelet op bovenstaande motivering kan de gevraagde afwijking worden toegestaan.

#### **EXTERNE ADVIEZEN**

- Op datum van 02/02/2018 werd het advies ingewonnen van de brandweer Antwerpen. Dit advies werd uitgebracht op 27/02/2018. Het advies is voorwaardelijk gunstig. (zie bijlage) Ik heb dit advies ontvangen op 27/02/2018. De voorwaarden van dit advies zullen integraal aan onderhavige vergunning worden gehecht.
- Op datum van 01/02/2018 werd het advies ingewonnen van de ASTRID-veiligheidscommissie. Dit advies werd uitgebracht op 13/02/2018. Het advies is gunstig; gezien het privé karakter van het gebouw en de beperkte oppervlakte dient er geen indoordekking voorzien te worden. (zie bijlage) Ik heb dit advies ontvangen op 14/02/2018.
- Op datum van 02/02/2018 werd het advies ingewonnen van de federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer, Luchtvaart. Dit advies werd uitgebracht op 06/04/2018. Het advies is voorwaardelijk gunstig. (zie bijlage) Ik heb dit advies ontvangen op 12/04/2018. De voorwaarden van dit advies zullen integraal aan onderhavige vergunning worden gehecht.
- Op datum van 02/02/2018 werd het advies ingewonnen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen. Dit advies werd tot op heden niet ontvangen. Gelet op artikel 4.7.26 § 4, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### **HET OPENBAAR ONDERZOEK**

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, dient de aanvraag niet onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.

#### **TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN DE RELEVANTE SCREENINGSCRITEIA – MER-SCREENING**

Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

#### **Potentiële milieueffecten:**

##### **\* bodem**

Op de site zijn vervuilde gronden aangetroffen ten gevolge van de activiteiten van een wasserij. Samen met VLABOTEX is een plan uitgewerkt voor het verwijderen van de vervuilde bodem. In functie van het realiseren van een ondergrondse parkeergarage zal de historische bodemvervuiling weggenomen worden. Het bemalingswater zal gefilterd worden volgens de richtlijnen van Vlabotex en via de riolering afgevoerd worden.

De nieuwe functie van ondergrondse parking en woonentiteiten op deze zone kan in alle redelijkheid geen aanleiding geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Het betreft immers enkel het parkeren van personenvoertuigen. Er kan vanuit worden gegaan dat er vanuit de discipline bodem geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

\* water

Er bevinden zich geen waterlopen op het projectgebied of in de onmiddellijke omgeving ervan. Het terrein van de aanvraag bevindt zich niet in waterwinningsgebied of beschermingszone.

Elke stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de gemeentelijke verordening inzake afvalwater:

- het besluit van de Vlaamse regering van 05/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater (BD 18/05/2006).

Vanuit de discipline water zijn geen significante negatieve milieueffecten te verwachten, rekening houdende met de toepassing van de geldende regelgeving.

\* fauna en flora

Het terrein van de aanvraag wordt niet ingekleurd als biologisch waardevol volgens de biologische waarderingskaart. Ook in de nabije omgeving zijn geen speciale beschermingszones aanwezig. Bijgevolg zijn er geen significante negatieve milieueffecten te verwachten vanuit de discipline fauna en flora.

\* landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Er bevinden zich geen beschermde monumenten in de nabije omgeving die een negatieve invloed zouden ondervinden ten gevolge van huidige aanvraag.

\* lucht, geluid en klimaat

Er worden geen activiteiten ingepland die stofdepositie of geuremissie teweeg brengen of lawaaioverlast. Stof-, geluids- en geurhinder tijdens de aanlegfase kan en moet maximaal beperkt worden door toepassing van gepaste machines en technieken (oa. afdekken/natspuiten van grondstockage en-transporten).

Volgens het geoloket van de Vlaamse Milieumaatschappij zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>). Het project genereert door het kleinschalige karakter beperkt verkeer, zodat de door het project veroorzaakte verkeersemissies niet aanzienlijk zijn.

Vanuit de discipline lucht, geluid en klimaat kan geconcludeerd worden dat onderhavig project geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben.

\* mens/mobiliteit

In het projectgebied is geen SEVESO-inrichting aanwezig. De mogelijke effecten voor mobiliteit vanwege de gevraagde werken worden in grote mate bepaald door de verkeersintensiteiten. De ondergrondse privéparking omvat 13 parkeerplaatsen. De totale dagelijkse verkeersgeneratie ten gevolge van de aanvraag is niet van die aard dat er hinder ontstaat die ongebruikelijk is in een grootstedelijke context. Vanuit de discipline mens/mobiliteit kan geconcludeerd worden dat onderhavig project geen aanzienlijke negatieve effecten zal hebben.

**Besluit**

**Het project zal geen significante negatieve effecten hebben op de omliggende omgeving. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de hierboven vermelde kenmerken moet in redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.**

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande gebouwen (magazijnen, appartementen en woningen) en het bouwen van 10 wooneenheden en een ondergrondse parking.

**Situering**

Het projectgebied bevindt zich ten noordoosten van het stadscentrum in de zogenaamde wijk 'Stuivenberg'. Het betreft een 19<sup>de</sup>-eeuwse stadswijk met in hoofdzaak kleinschalige rijwoningen bestaande uit twee tot vier bouwlagen al dan niet met zadeldak. De site bevindt zich vlakbij de Turnhoutsebaan, een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum, met detailhandel en horeca.

**Functionele inpasbaarheid**

De gevraagde werken houden een vernieuwing in van het plaatselijke stedelijke weefsel. Op de plaats waar zich momenteel verouderde magazijnen (voormalige wasserij), appartementen en woningen bevinden, worden nieuwe woonentiteiten gebouwd met ondergrondse privéparking. De nieuwe woonfuncties komen overeen met de meest voorkomende functie die aanwezig is in de bestaande omliggende panden en in de ruimere stedelijke omgeving. De aanvraag voldoet aan artikel 1.1. Bestemming van de voorschriften van het van kracht zijnde RUP. Bijgevolg kan in alle redelijkheid geconcludeerd worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is binnen de ruimtelijke context.

**Mobiliteitsimpact**

De Bouwcode van Stad Antwerpen bepaalt dat, om te vermijden dat de parkeerbehoefte geheel of gedeeltelijk wordt afgewenteld op het openbaar domein, het parkeren maximaal op eigen terrein dient te worden voorzien.

Ten gevolge het realiseren van het nieuwe woonproject stijgt de verkeersdruk nauwelijks. Er zullen voor de tien wooneenheden dertien parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Door de sloop van de bestaande gebouwen worden er zes wooneenheden weggenomen. Ter hoogte van de doorgang/inrit naar de parkeergarage zullen twee parkeerplaatsen verdwijnen.

De drie extra parkeerplaatsen (boven het aantal wooneenheden) compenseert deze vermindering.

Wat betreft het aantal autoparkeerplaatsen in centrumgebied Antwerpen dienen de volgende getallen gehanteerd te worden:

woningen: + 90 m<sup>2</sup>: 1,35 x 9 = 12,15 plaatsen

woningen: 60 - 90 m<sup>2</sup>: 1,20 x 1 = 1,20 plaatsen

Het project omvat in het totaal 13 autoparkeerplaatsen. Dit is conform de bouwcode.

Wat het aantal fietsenstalplaatsen betreft, het project omvat 38 hoofdkussens. De aanvraag voorziet 17 fietsenstalplaatsen extern en 32 fietsenstalplaatsen intern, in de parkeergarage. Dit geeft een totaal van 49 fietsenstalplaatsen wat 11 stuks meer betekent dan dat de bouwcode vereist.

Wat de te verwachten verkeersstromen betreft ten gevolge van huidige aanvraag, deze zijn verwaarloosbaar te noemen in een dichtbebouwde, stedelijke omgeving en kunnen probleemloos worden opgenomen in de alledaagse, gebruikelijke verkeersstromen in de straat en omgeving

Gelet op bovenstaande argumentatie heeft de aanvraag bijgevolg geen nadelige invloed op de mobiliteitssituatie in de omgeving.

**Schaal**

Binnen het projectgebied worden er op vier verschillende plaatsen nieuwe woonentiteiten ingeplant. Ter hoogte van de Kerkstraat betreft het een pand met één eengezinswoningen (woning C) en een pand met

dubbele woning (woningen D). Ter hoogte van de Lange Van Bloerstraat gaat het om vier appartementen (appartementen A). In het binnengebied worden drie eengezinswoningen ingeplant (woningen B).

De woning C bestaat uit vier bouwlagen met plat dak. De kroonlijsthoogte van de voorgevel sluit aan op de kroonlijsthoogte van het naastgelegen pand en wat de bouwdiepte betreft sluit het aan bij het aanpalende pand links.

De dubbele woning D bestaat uit vier bouwlagen met plat dak en is één bouwlaag hoger dan de aanpalende panden. De bouwdiepte houdt het gemiddelde in van de bouwdiepten van de beide aanpalende panden.

De appartementen A omvatten eveneens vier bouwlagen en een plat dak. De bouwhoogte benadert de bouwhoogte van het aanpalende pand links en is ongeveer één bouwlaag hoger dan het aanpalende pand rechts. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17 meter en op de bovenliggende verdiepingen ongeveer negen meter. Hierdoor sluiten het bouwvolume aan op de bouwdiepte die gangbaar is in de onmiddellijke omgeving;

De drie eengezinswoningen B in het binnengebied zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met plat dak. De totale bouwdiepte (inclusief overdekt terras) is 13 meter.

Voor wat bouwdiepte en het gabarit betreft wordt voldoende rekening gehouden met slagschaduw en privacy van de naastliggende panden. De nieuwe wooneenheden beantwoorden aan het gebruikelijke gabarit en korrelgrootte in de ruimtelijke context. Deze nieuwbouw invullingen komen wat bouwdiepte, bouwhoogte en bouwdichtheid betreft overeen met de algemene configuratie van de omliggende bebouwing en vertonen dus eenzelfde stedenbouwkundig patroon.

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

In de bestaande situatie is nagenoeg het gehele projectgebied bebouwd en verhard met uitzondering van een zone met enkele hoogstammige bomen achteraan op het percelen gelegen te Kerkstraat 163. De aanvraag voorziet een zogenaamde ontpitting van het binnengebied waarbij de nieuwe woontiteiten gegroepeerd worden rond twee groene binnengebieden, waar zich private en gemeenschappelijke tuinen bevinden en een overdekte fietsstalling. De bouwdichtheid vermindert bijgevolg aanzienlijk ten voordele van extra open ruimte.

De “binnenwoningen” staan centraal op het terrein. Deze drie woningen verdelen het binnengebied in tweeën. De eerste zone, die gelegen is tussen deze woningen en het appartementsgebouw in de Lange Van Bloerstraat is verhard. Hier bevinden zich de fietsstalling en de toegang tot de parkeergarage. Ook komen hier een aantal van de grondgebonden woningen op uit. In het tweede gedeelte, dat gelegen is tussen de “binnenwoningen” en de dubbelwoning in de Kerkstraat 163 bevindt zich een groene tuin met de behouden bestaande bomen.

De toegang tot de ondergrondse parking bevindt zich in de Lange Van Bloerstraat te samen met een doorgang voor voetgangers en fietsers naar het binnengebied. Ter hoogte van de dubbele woning in de Kerkstraat biedt een onderdoorgang eveneens makkelijke toegang naar de gemeenschappelijke binnentuin en fietsenberging.

Het ontwerp past zich in in de configuratie van de omliggende panden met aandacht voor voldoende lucht en licht zowel op eigen terrein als bij de aanpalenden. De bouwdichtheid en het ruimtegebruik komen overeen met wat gebruikelijk is in de onmiddellijke omgeving en kan bijgevolg worden aanvaard.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De woningen in de Kerkstraat en de Lange van Bloerstraat worden betreft materiaalgebruik en bouwmethodiek op dezelfde wijze behandeld. De gevels worden opgetrokken in een zachte licht gele gevelsteen, aangevuld met wit betonnen sieren kroonlijsten. De gevels hebben in het metselwerk een beperkt reliëf dat toelaat de ramen te organiseren en verwijzen tevens naar het reliëf in de gevels van de omliggende stadswoningen. Het buitenschrijnwerk is eveneens wit. De woningen en appartementen in de Kerkstraat en Lange van Bloerstraat zijn steeds zo vorm gegeven, dat ze het straatbeeld en het leven in de stedelijk omgeving versterken.

Voor de woningen op het binnengebied wordt met een houten gevelafwerking gewerkt. De zachtere textuur van materiaal met de genuanceerdere overgangen tussen woningen en gemeenschappelijke tuin, geeft een subtielere inpassing van de woningen op het binnengebied.

Zowel de architecturale vormgeving als het materiaalgebruik hebben een hedendaagse uitstraling en passen in de ruimtelijke context.

### **Cultuurhistorische aspecten**

In de omliggende omgeving bevinden zich geen beschermde monumenten, stadsgezichten of andere voorlopig of definitief beschermde constructies die een nadelige invloed ondervinden van huidige aanvraag.

### **Bodemreliëf**

De aanvraag heeft geen noemenswaardige wijziging van het bestaande bodemreliëf tot gevolg.

### **Hinderaspecten**

Eventuele hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag beperken zich tot een aanvaardbaar niveau in een stedelijke omgeving.

### **Gezondheid**

De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de omwonenden.

### **Gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

### **WATERTOETS**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

**Het voorliggende project is niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied en de gevraagde werken hebben geen bijkomende bebouwde of verharde oppervlakte tot gevolg, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.**

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

**De aanvraag beantwoordt aan de basisprincipes van goede ruimtelijke ordening en kan bijgevolg worden vergund.**

**BIJGEVOLG WORDT HET VOLGENDE BESLIST:**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- **opgelegd in het advies van de brandweer geformuleerd dd. 27/02/2018 (zie bijlage)**

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

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. Het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen,
2. Brandweerzone Antwerpen-Zwijndrecht,
3. De ASTRID-veiligheidscommissie,
4. De Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer, Luchtvaart

Het energieprestatiedossiernummer van deze vergunning is:11002/A/DBA\_2017048196.

Te ANTWERPEN,

Tom Van  
Rensberge  
n  
(Signature)

Digitaal  
ondertekend door  
Tom Van  
Rensbergen  
(Signature)  
Datum: 2018.04.23  
09:28:05 +02'00'

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,  
Tom Van Rensbergen



---

## BEKENDMAKING AFGIFTE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

---

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een stedenbouwkundige vergunning verleend aan het **AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA** met als adres Generaal Lemanstraat 55 te 2018 Antwerpen.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Lange Van Bloerstraat 136 tem 142, Kerkstraat 163 en Kerkstraat 187 te 2060 Antwerpen en met als kadastrale omschrijving Antwerpen: 5<sup>de</sup> afdeling, sectie E, nummers: 730/F11, 730/R7, 730/E11, 730/F10, 731/P, 730/M11 en 730/F9.

De aanvraag betreft: Het slopen magazijnen en bouwen van 4 appartementen, ondergrondse parking, 3 grondgebonden woningen, een dubbele woning en 1 eengezinswoning.

Tegen de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan in beroep worden gegaan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen binnen een termijn van 45 dagen, die ingaat hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening is vereist, hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend en bevat:

- 1) de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;
- 2) in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3) het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4) een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5) een inventaris van de overtuigingsstukken.

Het verzoekschrift dient te beantwoorden aan de bepalingen van art. 55 tot en met 58 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Op straffe van niet ontvankelijkheid dient het rolrecht gestort te zijn binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending waarbij de griffier van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de verzoekende partij of tussenkomende partij schriftelijk op de hoogte brengt van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

Deze en de andere voorwaarden waaraan het verzoekschrift moet voldoen zijn na te lezen 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. Voor meer informatie over de procedure en de wijze van indienen van het verzoekschrift kunt u contact opnemen met de Raad voor Vergunningsbetwistingen: Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, 02/553.17.75, [info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be](mailto:info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be), [www.rwo.be](http://www.rwo.be) (klik op 'beleidsdomeinen' en vervolgens op 'Raad voor Vergunningsbetwistingen').

Gemeente ANTWERPEN, op .....

(vul hier de datum in van de dag waarop u de vergunning uithangt)



## college van burgemeester en schepenen

Zitting van 23 juni 2023

### Besluit

A-punt

**GOEDGEKEURD**

Stadsontwikkeling / Vergunningen

#### Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; mevrouw Erica Caluwaerts, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen

de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

15	2023_CBS_04255	<b>Omgevingsvergunning - OMV_2022117566. Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163-163A en 187. District Antwerpen - Goedkeuring</b>
----	----------------	--

#### Motivering

##### Aanleiding en context

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, die behandeld wordt volgens de vereenvoudigde procedure van het Omgevingsvergunningendecreet.

Projectnummer:	<b>OMV_2022117566</b>
Gegevens van de aanvrager:	<b>AUTOGEMB AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN - VESPA met als adres Paradeplein 25 te 2018 Antwerpen en de heer Steven Declodt met als adres Paradeplein 25 te 2018 Antwerpen</b>
Ligging van het project:	<b>Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163-163A en 187 te 2060 Antwerpen</b>
Kadastrale percelen:	<b>afdeling 5 sectie E nr. 731V</b>
Vergunningsplichten:	<b>stedenbouwkundige handelingen</b>
Voorwerp van de aanvraag:	<b>regulariseren van wijzigingen ten opzichte van de voorgaande vergunning</b>

##### Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

##### Relevante voorgeschiedenis

- 23/04/2018: vergunning (20173525) voor het afbreken van meerdere gebouwen (magazijnen, appartementen en woningen) en bouwen van 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage.

##### Vergunde toestand

- Lange Van Bloerstraat 136:
  - o functie:
    - meergezinswoning met 4 wooneenheden;



- bouwvolume:
  - hoofdbouw van 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 13,12m;
  - achterbouw van 1 bouwlaag onder plat dak langs de rechter perceelsgrens;
  - terrassen tegen de achtergevel;
  - inrit naar ondergrondse parkeergarage en doorgang naar het binnengebied aan de linker zijde;
- Kerkstraat 187:
  - functie:
    - eengezinswoning;
  - bouwvolume:
    - hoofdbouw van 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 12,87 m;
    - achterbouw van 2 bouwlagen onder plat dak;
- Kerkstraat 163:
  - functie:
    - meergezinswoning met 2 wooneenheden;
  - bouwvolume:
    - hoofdbouw van 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 13,42 m;
    - achterbouw van 1 tot 3 bouwlagen onder platte daken;
    - dakterrassen op de tweede en derde verdieping;
    - doorgang naar het binnengebied aan de rechter zijde;
- Lange Van Bloerstraat 138-142:
  - functie:
    - 3 eengezinswoningen in binnengebied;
  - bouwvolume:
    - hoofdbouw van 2 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van circa 7 m;
    - overdekte terrassen aan de achterzijde;
  - gevelafwerking:
    - houten gevelbeplanking en houten buitenschrijnwerk;
- Lange Van Bloerstraat 136, Kerkstraat 187 en 163:
  - gevelafwerking:
    - voorgevels in geel/okerkleurig gevelmetselwerk;
    - kroonlijst, plint, gevelbanden, dorpels en lateien boven en onder de raamopeningen in lichtgrijze/witte beton;

- buitenschrijnwerk in witte aluminium met spijlen borstweringen in wit staal;
- poorten in wit metaal;
- inrichting:
  - ondergrondse parkeergarage met toegang langs de Lange Van Bloerstraat met 13 autostalplaatsen en 32 fietsstalplaatsen;
  - bovengrondse fietsenberging van 1 bouwlaag onder plat dak in binnengebied met 17 fietsstalplaatsen.

### **Bestaande toestand en Nieuwe toestand**

- Lange Van Bloerstraat 136:
  - functie:
    - meergezinswoning met 4 wooneenheden;
  - bouwvolume:
    - hoofdbouw van 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 13,21 m;
    - achterbouw van 1 bouwlaag onder plat dak langs de rechter perceelsgrens;
    - terrassen tegen de achtergevel;
    - inrit naar ondergrondse parkeergarage en doorgang naar het binnengebied aan de linker zijde;
- Kerkstraat 187:
  - functie:
    - eengezinswoning;
  - bouwvolume:
    - hoofdbouw van 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 12,82 m;
    - achterbouw van 2 bouwlagen onder plat dak;
- Kerkstraat 163:
  - functie:
    - meergezinswoning met 2 wooneenheden:
  - bouwvolume:
    - hoofdbouw van 4 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 13,21 m;
    - achterbouw van 1 tot 3 bouwlagen onder platte daken;
    - dakterras op de derde verdieping;
    - doorgang naar het binnengebied aan de rechter zijde;
- Lange Van Bloerstraat 138-142:
  - functie:
    - 3 eengezinswoningen in binnengebied;
  - bouwvolume:

- hoofdbouw van 2 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van circa 7,15 m;
    - overdekte terrassen aan de achterzijde;
  - gevelafwerking:
    - houten gevelbeplanking en houten buitenschrijnwerk;
- Lange Van Bloerstraat 136, Kerkstraat 187 en 163:
  - gevelafwerking:
    - voorgevels in geel/okerkleurig gevelmetselwerk;
    - kroonlijst, plint, gevelbanden, dorpels en lateien boven en onder de raamopeningen in lichtgrijze/witte beton;
    - buitenschrijnwerk in witte aluminium met spijlen borstweringen in wit staal;
    - poorten in wit metaal;
  - inrichting:
    - ondergrondse parkeergarage met toegang langs de Lange Van Bloerstraat met 13 autostalplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenberging met 32 fietsstapplaatsen en 4 private fietsenbergingen met in totaal 6 fietsstalplaatsen;
    - de bovengrondse fietsenberging in binnengebied werd niet uitgevoerd.

#### **Inhoud van de aanvraag**

- wijzigen van de bouwvolumes zoals in rood en geel aangeduid op de plannen;
- wijzigen van de gevels zoals in geel aangeduid op de gevelaanzichten;
- wijzigen van de scheidmuren zoals in rood aangeduid op het inplantingsplan, de snedes en de terreinprofielen;
- doorvoeren van interne constructieve werken zoals in geel aangeduid op de plannen.

#### **Juridische grond**

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en hun uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.

#### **Regelgeving: bevoegdheid**

Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. de gemeentelijke projecten;
2. andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

#### **Fasering**

<b>Procedurestap</b>	<b>Datum</b>
Indiening aanvraag	1 februari 2023
Volledig en ontvankelijk	9 mei 2023
Start openbaar onderzoek	geen
Einde openbaar onderzoek	geen

Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Uiterste beslissingsdatum	6 oktober 2023
Verslag GOA	21 juni 2023
naam GOA	Wim Van Roosendael

### **Openbaar onderzoek**

De aanpalende eigenaars waarvan de scheidingsmuren met het project zouden worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, werden om hun standpunt gevraagd.

### **Ingediende bezwaarschriften en petitie lijsten**

Schriftelijke bezwaarschriften	Schriftelijke gebundelde bezwaarschriften	Petitie lijsten	Digitale bezwaarschriften
0	0	0	0

### **Argumentatie**

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar luidt:

### **Adviezen**

#### **Externe adviezen**

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
AQUAFIN NV	9 mei 2023	2 juni 2023	Ongunstig
Brandweerzone Antwerpen-Zwijndrecht - Hulpverleningszone 1 (Antwerpen)/ Brandweer Zone Antwerpen BZA	9 mei 2023	9 juni 2023	Voorwaardelijk gunstig
Water-link	9 mei 2023	2 juni 2023	Ongunstig

#### **Interne adviezen**

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies
Stadsontwikkeling/ Mobiliteit	9 mei 2023	16 mei 2023

### **Toetsing regelgeving en beleidsrichtlijnen**

#### **Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen**

Het eigendom is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Het eigendom is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 2060, goedgekeurd op 20 december 2012. Volgens dit plan ligt het eigendom in de volgende zone: artikel 1 zone voor wonen - (wo).

(Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's) kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/grup>. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) kan u raadplegen via [www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be), zoek op 'goedgekeurde BPA's en RUP's'.)

De aanvraag ligt niet in een verkaveling.

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.*

### **Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen**

- **Hemelwater:** het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder genoemd verordening hemelwater).

(De verordening hemelwater kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be>, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Verordeningen > verordening hemelwater)

*De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de verordening hemelwater op volgende punten:*

- o *er worden hemelwaterputten geplaatst met een grotere inhoud dan vereist volgens de verordening hemelwater;*
- o *er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst. In de plaats daarvan wenst men grotere hemelwaterputten te voorzien voor meer hergebruik binnen de woningen.*
- **Toegankelijkheid:** het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid).

(De verordening toegankelijkheid kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be>, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Verordeningen > verordening toegankelijkheid)

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening toegankelijkheid.*

### **Algemene bouwverordeningen**

- **Voetgangersverkeer:** het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer (verder genoemd verordening voetgangersverkeer), en de omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

(De verordening voetgangersverkeer kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be>, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Verordeningen > verordening wegen voor voetgangersverkeer)

*De verordening voetgangersverkeer is niet van toepassing op de aanvraag.*

### **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen**

- **Bouwcode:** de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014.

(De bouwcode kan u raadplegen via [www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be), zoek op 'regelgeving bouwen in Antwerpen')

*De aanvraag wijkt af van de bepalingen van de bouwcode op volgende punten:*

- o *artikel 19 Tuinafsluitingen:*  
*de tuinmuren hebben op meerdere plaatsen een hoogte van meer dan de maximaal toegelaten 2,60 m;*
- o *artikel 38 Groendaken:*

de hoofdbouwen van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat 136 en de meergezinswoning in de Kerkstraat 163 werden niet voorzien van groendaken;

- o artikel 41 Kenmerken aansluiting van de leidingen met het openbaar rioolstelsel: de aansluitpunten van de DWA en de RWA zijn langs de zijde van de Lange Van Bloerstraat verder dan 0,50 m uiteen gelegen;
- o artikel 43 Septische putten: de inhoud van de septische put van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat is niet vermeld op de plannen, deze moet een minimale inhoud van 4625 liter hebben.

### **Sectorale regelgeving**

- **MER-screening:** de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, beslist of er een project-MER moet worden opgesteld. De betrokken overheid doet dat op het ogenblik van de beslissing over de ontvankelijk- en volledigheid van de vergunningsaanvraag of, bij gebreke daaraan, binnen 90 dagen na de datum van ontvankelijk- en volledigheid.  
*Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.*
- **Watertoets:** overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (verder genoemd Waterwetboek), dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets. Deze wordt uitgevoerd overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (verder genoemd Watertoetsbesluit).  
*Het project is gelegen in een zone met een pluviale overstromingskans van 1 keer op 1000 jaar onder huidig klimaat.  
Voor het project is geen fluviale overstromingskans gemodelleerd.  
Het project is niet gelegen in een signaalgebied.  
Na onderzoek blijkt dat het project waarschijnlijk geen schadelijke effecten op het watersysteem veroorzaakt.*
- **Vlaamse codex Wonen van 2021:** Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.  
(De kwaliteitsnormen voor woningen, die in uitvoering van de Vlaamse codex Wonen van 2021 zijn opgemaakt, kan u raadplegen via [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), zoek op “besluit Vlaamse codex van 2021”)  
*De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse codex Wonen van 2021.*
- **Rooilijn:** artikel 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009.  
(De VCRO kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/>, ga naar Decreten en uitvoeringsbesluiten > Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO))  
*Artikel 4.3.8 is niet van toepassing op de aanvraag.*

### **Omgevingstoets**

#### **Toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening**

##### ***Visueel-vormelijke elementen***

De verschuivingen van de raamopeningen in de voorgevels van voorliggende aanvraag zijn niet storend voor de beeldkwaliteit van de gevel en de straatwand.

##### ***Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen***

De aanvraag wijkt af van artikel 19 Tuinafsluitingen. Zo hebben de tuinmuren op meerdere plaatsen een hoogte van meer dan de maximaal toegelaten 2,60 m. De afwijking kan gezien onderstaande motivatie beschreven in



voorliggende aanvraag, aanvaard worden: *“De tuinmuren van het project zijn op een aantal plekken hoger dan de maximum richtlijn van 2,60 meter. Dit is een gevolg van achterliggende constructies op de aangrenzende percelen, die hoger waren. Dit werd gedaan in overleg met de burens. Om tot een uniform en harmonieus geheel te komen, werden de tuinmuren op sommige plaatsen op éénzelfde hoogte gehouden.”*

De fietsenberging op het gelijkvloers werd gesupprimeerd. Deze fietsen worden in de private kelders geplaatst. Dit is gezien het advies Mobiliteit niet aanvaardbaar : 'De vergunde fietsenstalling in de tuin is niet ingericht. In de fietsenstalling in de kelder is plaats voor 32 fietsen. Er zijn voor de 10 appartementen 38 fietsenstallingen nodig. Enkel de fietsenstalling in de kelder is niet voldoende. De private bergingen worden niet meegeteld als nuttige fietsenstalling. De gemeenschappelijke fietsenstalling moet voldoende groot zijn om 38 fietsen te kunnen stallen.'

De aanvraag wijkt af op artikel 38 Groendaken: Zo worden de hoofdbouwen van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat 136 en de meergezinswoning in de Kerkstraat 163 niet voorzien van groendaken. Het supprimeren van deze groendaken wordt niet gecompenseerd, dit is niet aanvaardbaar. Het supprimeren van deze groendaken wordt uitgesloten van vergunning waardoor de eerder toegestane afwijking voor het vervangen van een infiltratie/buffervoorziening door hemelwaterputten aanvaardbaar blijft.

De aanvraag is strijdig met artikel 41. Zo zijn de aansluitpunten van de DWA en de RWA langs de zijde van de Lange Van Bloerstraat verder dan 0,50 m uiteen gelegen. De inhoud van de septische put van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat wordt niet vermeld op de plannen, deze moet een minimale inhoud van 4625 liter hebben. Bovenstaande zaken worden opgenomen in voorwaarde.

Voor het overige voldoet de aanvraag aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruikersgenot. De geplande werken zijn mits naleven van de voorwaarden niet storend voor de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

### **Advies aan het college**

#### **Advies over de stedenbouwkundige handelingen**

Aan het college wordt voorgesteld om voor de stedenbouwkundige handelingen de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

#### **Geadviseerde stedenbouwkundige voorwaarden**

1. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van eerste ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;
2. na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
3. de aansluitpunten van de DWA en de RWA langs de zijde van de Lange Van Bloerstraat uit te voeren conform artikel 41 van de bouwcode;
4. de septische put van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat uit te voeren conform artikel 43 van de bouwcode;
5. het supprimeren van de groendaken van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat 136 en de meergezinswoning in de Kerkstraat 163 wordt uitgesloten van vergunning;
6. fietsenberging op het gelijkvloers te voorzien voor 6 fietsen conform de bepalingen van artikel 29 van de bouwcode;
7. alle werken, wijzigingen en handelingen anders dan geel en rood aangeduid op de plannen (zoals beschreven in de inhoud van de aanvraag) worden uitgesloten van vergunning.

## **Financiële gevolgen**

Nee

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het college sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.

### **Artikel 2**

Het college beslist de aanvraag tot omgevingsvergunning goed te keuren en aan de aanvrager de vergunning af te leveren, die afhankelijk is van de strikte naleving van volgende voorwaarden:

### **Algemene voorwaarden**

de algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken.

### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

1. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van eerste ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;
2. na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
3. de aansluitpunten van de DWA en de RWA langs de zijde van de Lange Van Bloerstraat uit te voeren conform artikel 41 van de bouwcode;
4. de septische put van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat uit te voeren conform artikel 43 van de bouwcode;
5. het supprimeren van de groendaken van de meergezinswoning in de Lange Van Bloerstraat 136 en de meergezinswoning in de Kerkstraat 163 wordt uitgesloten van vergunning;
6. fietsenberging op het gelijkvloers te voorzien voor 6 fietsen conform de bepalingen van artikel 29 van de bouwcode;
7. alle werken, wijzigingen en handelingen anders dan geel en rood aangeduid op de plannen (zoals beschreven in de inhoud van de aanvraag) worden uitgesloten van vergunning.

### **Artikel 3**

Het college beslist de plannen waarvan een overzicht als bijlage bij dit besluit is gevoegd, goed te keuren.

### **Artikel 4**

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## **Bijlagen**

1. algemene voorwaarden + formaliteiten vergunning\_OMV\_2022117566.pdf
2. beroepsmogelijkheden en verval\_OMV\_2022117566.pdf
3. plannenoverzicht\_OMV\_2022117566.pdf
4. advies\_Aquafin\_OMV\_2022117566.pdf
5. advies\_brandweer\_signed\_OMV\_2022117566.pdf
6. advies\_Water\_Link\_OMV\_2022117566.pdf



## Wat moet u doen vóór u start met de vergunde handelingen

Deze verplichtingen gelden als voorwaarden bij uw vergunning. Het niet naleven ervan is een bouwovertreiding!

**Lees volgende instructies**

### Administratieve formaliteiten VOOR de start van de uitvoering van de vergunning

Documenten	Wat moet u hiermee doen?	Hoe kunt u dit doen?
<b>Bekendmaking omgevingsvergunning (gele affiche)</b>	Plak de bekendmaking aan binnen 10 dagen na ontvangst van de beslissing op de locatie van het project.  Vul onderaan op de affiche de datum van aanplakking in.  Opgelet: het NIET aanplakken van de bekendmaking is een procedurefout.	<u>Hoe moet u de bekendmaking van de beslissing aanplakken?</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- op een goed zichtbare plaats</li><li>- zo dicht mogelijk bij de openbare weg</li><li>- op ooghoogte</li><li>- tekst gericht naar de openbare weg</li><li>- gedurende 30 dagen</li><li>- op een gele affiche van minstens formaat A2, de tekst in zwarte letters</li></ul>
<b>Melden aanplakking bekendmaking</b>	Geef de startdatum van aanplakking van de bekendmaking door.  Doe dit onmiddellijk, u kunt niet antidateren!	<u>Hoe doorgeven?</u> Vul de startdatum van de aanplakking in op <a href="http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/">http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/</a> .
<b>Aanvang van de werken</b>	Geef ten laatste 8 dagen voor de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen de startdatum door.	<u>Hoe doorgeven?</u> Vul de startdatum van de stedenbouwkundige handelingen in op <a href="http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/">http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/</a>

## Wat moet u doen na de uitvoering van de vergunde handelingen

**Lees volgende instructies**

### Administratieve formaliteiten NA het beëindigen van de uitvoering van de vergunde handelingen

<b>Einde van de werken</b>	Geef ten laatste 30 dagen na het einde van de vergunde stedenbouwkundige handelingen de einddatum door.	<u>Hoe doorgeven?</u> Vul de einddatum van de stedenbouwkundige handelingen in op <a href="http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/">http://www.omgevingsloketvlaanderen.be/</a>
----------------------------	---	--





<b>Formulier 43 B: Aangifte voor FOD Financiën (Kadaster)</b>	Vul het formulier in en bezorg dit ten laatste 30 dagen na het einde van de werken terug aan de FOD Financiën.	<u>Waar vindt u het formulier?</u> U kunt het downloaden via <a href="https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kadaster/aangifte">https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kadaster/aangifte</a>  <u>Hoe terug bezorgen?</u> OF via e-mail naar <a href="mailto:meow.afd.plan.antw@minfin.fed.be">meow.afd.plan.antw@minfin.fed.be</a> OF per post naar Kadaster, Italiëlei 4 bus 10, 2000 Antwerpen
---	--	--

## Wat moet u nog moet weten bij de uitvoering van de vergunde handelingen

Lees aandachtig onderstaande instructies en volg ze op indien van toepassing

Stedenbouwkundige handelingen		
<b>Plannen</b>	Elk beslist plan heeft een unieke code, waarmee gecontroleerd kan worden of een willekeurig plan identiek is aan het besliste plan.	<u>Hoe controleren?</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Laadt het plan waarvan u wil controleren of het identiek is aan het besliste plan op op de website <a href="https://hash.online-convert.com/md5-generator">https://hash.online-convert.com/md5-generator</a>, via de knop 'Bestand kiezen' onder ' Upload and generate a MD5 checksum of a file'</li><li>- Druk op de knop 'Convert file'</li><li>- Controleer of de gegenereerde code (base64) identiek is aan de code in het plannenoverzicht bij de beslissing</li></ul>
Ruwbouw/bouwplaats		
<b>Bronbemalingen van bouwkundige werken</b>	Het grondwater van bronbemalingen valt onder de milieuwetgeving en dient met de best beschikbare techniek zoveel mogelijk terug in de grond ingebracht te worden.	<u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven/water-lozen/lozen-van-bemalingswater">https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven/water-lozen/lozen-van-bemalingswater</a>  Voor het bekomen van een schriftelijke toelating voor het lozen van bemalingswater in het openbare riool, gaat u naar: <a href="https://www.aquafin.be/nl-be/particulieren/verbouwen/water-wegpompen/procedure-voor-het-lozen-van-bemalingswater">https://www.aquafin.be/nl-be/particulieren/verbouwen/water-wegpompen/procedure-voor-het-lozen-van-bemalingswater</a>





		<p><u>Contact</u> Support Center Bemalingen - OF via e-mail naar <a href="mailto:bemalingen@aquafin.be">mailto:bemalingen@aquafin.be</a> - OF per telefoon naar 03 450 48 48</p>
<b>Hinderlijke installaties</b>	<p>Tijdelijke installaties voor elektriciteitsproductie, zoals onder meer generatoren, dienen voorzien te zijn van de best beschikbare technologie en mogen geen hinder veroorzaken voor de omgeving.</p> <p>De plaatsing van een werfkast voor een tijdelijke elektriciteitsaansluiting dient bij voorrang overwogen te worden. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, dient er een hybride generator geplaatst te worden. Indien dit eveneens niet mogelijk blijkt te zijn, dient er een benzinegenerator geplaatst te worden. Enkel wanneer geen van de andere technologieën toegepast kunnen worden, mag er een dieselgenerator geplaatst worden.</p> <p>De installatie mag niet ouder zijn dan 8 jaar.</p>	<p>Waar vindt u meer info? Wijziging Politiecodex van 21/10/2019, artikel 293ter: <a href="https://ebesluit.antwerpen.be/document/19.1004.9477.8313">https://ebesluit.antwerpen.be/document/19.1004.9477.8313</a></p>
<b>Aanduiding hoogtepeil of rooilijn</b>	<p>Indien hoogtepeil of rooilijn moeten worden aangeduid, neemt u, ten laatste 8 dagen voor de aanvang van de werken, contact op met de stad.</p>	<p><u>Contact</u> - OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. de heer Marc Verhoeven, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen</p>
<b>Werken aan scheidsmuur</b>	<p>Indien de vergunde werken een verhoging van de scheidsmuur omvatten, dan moet deze langs de buurzijde eenvormig met het bestaande metselwerk afwerken.</p>	
<b>Richtlijnen inzake groendaken</b>	<p>Bij aanleg van een groendak moet u de basisnormen voor brandpreventie strikt naleven.</p>	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="http://www.antwerpen.be">www.antwerpen.be</a>. De bepalingen m.b.t. groendaken staan in bijlage 5 punt 8.4: <a href="https://www.besafe.be/sites/default/files/2018-03/kb_fed_basisnorm.pdf">https://www.besafe.be/sites/default/files/2018-03/kb_fed_basisnorm.pdf</a></p>





<b>Archeologische toevalsvondsten</b>	Ontdek je per toeval een archeologische vondst? - Meld dit binnen 3 dagen aan het agentschap Onroerend Erfgoed, via een digitaal formulier. - Tot 10 dagen na het vinden bewaart en beschermt u de vondst totdat het agentschap het verder kan onderzoeken. - Contacteer de dienst Archeologie van de Stad Antwerpen	<u>Waar vindt u het?</u> <a href="https://www.onroerenderfgoed.be/nl/digitaal-vondstmeldingsformulier">https://www.onroerenderfgoed.be/nl/digitaal-vondstmeldingsformulier</a>  <u>Contact voor Stad Antwerpen</u> - OF via e-mail naar <a href="mailto:archeologie@antwerpen.be">archeologie@antwerpen.be</a> - OF per telefoon naar 03 338 23 23 - OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. dienst Archeologie, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
<b>Bomen</b>	<b><u>Maatregelen bij te behouden bomen:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>In het ontwerp van gebouwen en infrastructuur mogen wortels of kroon van te behouden bomen niet onaanvaardbaar beschadigd worden:</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Geen afgraving of verhoging van het bestaande maaiveld in de wortelzone;</li><li>○ Geen graafwerken waarbij wortels dikker dan 5 cm moeten doorgestoken worden en/of waarbij 20 % van het totale wortelpakket moet verwijderd worden;</li><li>○ Het bestaande doorwortelbaar volume van de bomen niet verminderen;</li><li>○ Geen drastische snoei (d.w.z. hoger opkronen dan het huidige eindbeeld of toppen of kandelaren of verwijderen van takken dikker dan 8 cm).</li></ul></li><li>• <b>Bij werken in de omgeving van te behouden bomen moeten zowel wortels, als stam, als kroon beschermd worden:</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Is er voldoende ruimte rond de boom, inclusief de volledige wortelzone, dan wordt de wortelzone volledig afgesloten met een niet-verplaatsbare afsluiting. De</li></ul></li></ul>	



grootte van de wortelzone is even groot als de diameter van de kroonprojectie + 2 m. In de volledig afgebakende zone mag niets gebeuren (niet graven, niet stockeren, geen afvalwater of spoelwater lozen,....)

- Is er onvoldoende ruimte rond de boom om de werken te kunnen uitvoeren, dan moeten er beschermingsmaatregelen op maat genomen worden, zodat de ruimte onder de boom toch geheel of gedeeltelijk kan gebruikt/bewerkt worden zonder dat er schade berokkend wordt:
  - Het gebruiken van rijplaten om bodemverdichting door machines te voorkomen.
  - Het stockeren enkel voorbehouden voor licht materieel, op rijplaten.
  - Het voorzien van een beluchtungs- en bevoeiingsysteem onder rijplaten als deze langer dan 3 weken in een groot deel (meer dan 20 %) van de wortelzone komen te liggen.
  - Het handmatig uitvoeren van graafwerken tot op minstens 1 m uit de stam.
  - Het afkassen van de stam, incl. de bredere stamvoet. Tussen de boom en de afkasting moet een schokdemper worden voorzien.



- Het preventief snoeien van lichte takken om aanrijshade te voorkomen.
- Het afbakenen van dikke (diameter groter dan dan 8 cm) laaghangende takken om aanrijshade te voorkomen.

Volgende bijkomende beschermingsmaatregelen zijn altijd van toepassing:

- Het geven van water aan alle bomen die in de invloedssfeer van een droogzuiging staan.
- Het voorzien van een voldoende hoge bouwkraan om schade aan het bovenste deel van de kroon te voorkomen. De kraan met last mag de top van een boom niet raken.

***Het is aangewezen, zeker voor complexe werven, om voor de nodige onderzoeken en voor het opstellen van beschermingsmaatregelen op maat, een gecertificeerd boomverzorger te raadplegen.***

**Maatregelen bij nieuw aan te planten bomen:**

Voorzie een groeiplaats die ondergronds voldoende geschikt doorwortelbaar volume heeft zodat de boom zijn natuurlijke grootte en leeftijd kan halen, en waar er ook bovengronds voldoende ruimte is voor zijn natuurlijke grootte.

Voorzie geen verharding, of een water- en luchtdoorlatende verharding in de toekomstige wortelzone van nieuwe bomen.





Openbaar domein		
<b>Tijdelijk wegnemen, ver- en herplaatsen van voorwerpen van openbaar nut</b>	Om een verlichtingspaal of gevelarmatuur te laten verwijderen, neemt u voor aanvang van de werken contact op met de Stad.  Zodra u aan de heropbouw van uw gevel begint, neemt u (de aannemer of de architect) contact op met de Stad om duidelijke afspraken te maken over de stroomvoorziening in de gevel en de plaats van het armatuur.  Wanneer de werken zijn voltooid brengt u de Stad op de hoogte om de verlichting terug te plaatsen.	<u>Contact</u> - OF via e-mail naar <a href="mailto:openbare_verlichting@antwerpen.be">openbare_verlichting@antwerpen.be</a> - OF via telefoon naar 03 338 67 52 - OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. het bedrijf Stadsontwikkeling/ Cel Verlichting, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
	Voor het tijdelijk wegnemen van voorwerpen van openbaar nut (bv. bank, vuilbak, reclamebord, velostation, wachthuisje, fietsbeugel enz.) neemt u 45 dagen voor de aanvang van de werken, contact op met de Stad.	<u>Contact</u> - OF via e-mail naar <a href="mailto:straatobjecten@antwerpen.be">straatobjecten@antwerpen.be</a> - OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. het bedrijf Stadsontwikkeling/ Beheer en Onderhoud, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
<b>Plaatsbeschrijving openbaar domein</b>	Als er tijdens bouwwerken schade ontstaat aan het voetpad of de straat, zorgt het stadsbestuur dat het openbaar domein weer wordt hersteld. De bouwheer mag de schade niet zelf herstellen of laten herstellen. De stad rekent de kostprijs van de herstelling door aan de bouwheer.  Let op: als het een gewestweg betreft, moet u zich richten tot het Vlaams agentschap Wegen en Verkeer.	<u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="https://www.antwerpen.be">https://www.antwerpen.be</a> , zoek op 'schade openbaar domein'  <u>Contact</u> - OF via e-mail naar <a href="mailto:herstellingopenbareruimte@antwerpen.be">herstellingopenbareruimte@antwerpen.be</a> - OF via telefoon naar 03 338 84 07 - OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. het bedrijf Stadsontwikkeling/ Structureel Onderhoud, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen  <u>Gewestwegen</u> via e-mail naar <a href="mailto:vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenenverkeer.be">vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenenverkeer.be</a>
<b>Aanvraag</b>	Wanneer u een nieuwe parking of garage laat bouwen of	<u>Waar vindt u meer info?</u>



<b>werkzaamheden openbare ruimte</b>	<p>verwijderen is er een aanpassing van het openbaar domein nodig. De boordstenen van het voetpad moeten aangepast worden en er moeten eventueel bomen of straatobjecten verwijderd worden.</p> <p>Wanneer de werken zijn voltooid dient u ons hiervan op de hoogte te brengen. Dan kunnen we de verlichting terugplaatsen.</p>	<p><a href="https://www.antwerpen.be">https://www.antwerpen.be</a>, zoek op 'schade openbaar domein'</p> <p><u>Contact</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- OF via e-mail naar <a href="mailto:herstellingopenbareruimte@antwerpen.be">herstellingopenbareruimte@antwerpen.be</a></li><li>- OF via telefoon naar 03 338 84 07</li><li>- OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. het bedrijf Stadsontwikkeling/ Structureel Onderhoud, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen</li></ul>
<b>Bescherming van bomen op openbaar domein</b>	<p>Indien zich op het bouwterrein en/of op het openbaar domein bomen bevinden die moeten behouden blijven, moeten ze tegen beschadiging beschermd worden door ze te omheinen of te omkassen. De boomwortels moeten afdoende beschermd worden door ze te bedekken met een schokdempend materiaal. Voor de aanvang van de werken kan, op verzoek van de vergunninghouder, de toestand van de bomen op de openbare weg tegensprekelijk vastgesteld worden na afspraak. Indien deze regeling door de vergunninghouder niet gevraagd wordt, neemt hij aan dat de bomen in goede staat zijn. Mogelijke schade aan de bomen zal voor zijn rekening zijn en de herstelling zal op zijn kosten uitgevoerd worden, zonder dat hij zich hiertegen kan verzetten.</p>	<p><u>Contact</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- OF via e-mail naar <a href="mailto:SB_GB_groensecretariaat@antwerpen.be">SB_GB_groensecretariaat@antwerpen.be</a></li><li>- OF via telefoon naar 03 338 14 87</li><li>- OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. bedrijf Stadsbeheer, afdeling Groen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen</li></ul>
<b>Verwijderen van bomen op openbaar domein</b>	<p>Indien in de melding bomen op openbaar domein zijn opgenomen die geveld moeten worden, moet hiervoor contact opgenomen worden met de groendienst. Het is niet toegelaten om de bomen zelf te verwijderen. De kosten voor verwijdering en/of verplaatsing worden aangerekend aan de aanvrager. Gelieve tijdig contact op te nemen met de Groendienst. De werken worden uitgevoerd na betaling.</p>	<p><u>Contact</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- OF via e-mail naar <a href="mailto:SB_GB_groensecretariaat@antwerpen.be">SB_GB_groensecretariaat@antwerpen.be</a></li><li>- OF via telefoon naar 03 338 14 87</li><li>- OF per post naar College van burgemeester en schepenen t.a.v. bedrijf Stadsbeheer, afdeling Groen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen</li></ul>
<b>Aanvraag tijdelijk parkeerverbod</b>	<p>Wie een parkeerplek vrij wil houden om werken uit te voeren, heeft hiervoor een toelating van de burgemeester</p>	<p><u>Waar vindt u meer info?</u></p> <p><a href="https://www.antwerpen.be">https://www.antwerpen.be</a>, zoek op 'parkeerverbod'</p>



	<p>nodig, ook als dit geen hinder oplevert voor het doorgaand verkeer. Parkeerverboden enkel aangegeven worden met borden van de stad. Eigen borden plaatsen mag niet. U betaalt voor de inname en de stad plaatst de parkeerborden.</p>	
	<p>Wilt u een busstrook of bushalte vrijhouden, of hindert uw aangevraagde parkeerverbod het openbaar vervoer? Vraag dan eerst een akkoord van De Lijn. Dit advies kan u als bijlage bij uw aanvraag voegen.</p>	<p><u>Contact</u> De Lijn - OF bij de heer Luc Le Bruyn, via telefoon naar 03 218 14 37 - OF bij de heer Evert Driesens, via telefoon naar 03 218 13 46</p>
<b>Toelating om werfsignalisatie te plaatsen</b>	<p>Als u werken uitvoert op het openbaar domein of u neemt tijdens de werken een deel van het openbaar domein in, bent u verplicht om duidelijke verkeerssignalisatie te plaatsen. Vaak moeten er ook extra voorzieningen komen voor zwakke weggebruikers of omleidingen. Hiervoor heeft u een toelating van de burgemeester nodig.</p> <p>Let op: als het een gewestweg betreft, moet u zich richten tot het Vlaams agentschap Wegen en Verkeer.</p>	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="http://www.ondernemeninantwerpen.be/toelating-om-werfsignalisatie-te-plaatsen">http://www.ondernemeninantwerpen.be/toelating-om-werfsignalisatie-te-plaatsen</a></p> <p><u>Gewestwegen</u> via e-mail naar <a href="mailto:vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenenverkeer.be">vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenenverkeer.be</a></p>
<b>Voorzieningen</b>		
<b>Rookmelders</b>	<p>De Vlaamse regelgeving verplicht het installeren van rookmelders in nieuwbouwwoningen en in gerenoveerde woningen in Vlaanderen.</p>	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> Raadpleeg de handige folder als u wil weten "hoe een rookmelder uw leven kan redden" op <a href="https://www.antwerpen.be">https://www.antwerpen.be</a>, zoek op 'rookmelders'</p>
<b>Septische put</b>	<p>De installatie van een septische put is verplicht in Antwerpen. De bepalingen over het volume staan in de Bouwcode.</p>	<p><u>Contact</u> Om te weten welke septische put u moet voorzien, kunt u ook contact opnemen met de klantendienst van Water-link - OF via de website: <a href="https://water-link.be/">https://water-link.be/</a> - OF via telefoon naar 078 35 35 09 - OF per post naar Water-link, Mechelsesteenweg 66, 2018 Antwerpen</p>



		De informatiefolder over de septische put vindt u op de website van rio-link: <a href="https://water-link.be/sites/default/files/2018-03/m1.116_septische_put.pdf">https://water-link.be/sites/default/files/2018-03/m1.116_septische_put.pdf</a> , zoek op 'septische put'
<b>Riolering</b>	<p>Het onderhoud en beheer van het openbare rioleringsstelsel met inbegrip van de huisaansluitingen gebeurt door de rioolbeheerder. Nieuwe huisaansluitingen dienen te voldoen aan de aansluitvoorwaarden.</p> <p>Bij nieuwbouwprojecten met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> is het verplicht om de rioolbeheerder het riolerings- en afwateringsontwerp te laten goedkeuren. Voor de bepalingen rond nieuwe rioolhuisaansluitingen en nadere info dient u vooraf contact op te nemen met Aquafin.</p> <p>Er dient rekening gehouden met een uitvoeringstermijn van ongeveer 1 maand.</p>	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="https://water-link.be/drinkwater-en-riolering">https://water-link.be/drinkwater-en-riolering</a>, ga naar 'Drinkwater &amp; Riolering'</p> <p><u>Contact</u> Water-link: - OF via de website: <a href="https://water-link.be/">https://water-link.be/</a> - Of per telefoon naar 078 35 35 09 (van 8 tot 20 uur en zaterdag van 9 tot 13 uur) - OF per post naar Water-link, Mechelsesteenweg 66, 2018 Antwerpen</p> <p>Aquafin: advies@aquafin.be</p>
<b>Autostal- en autoparkeerplaatsen</b>	<p>Iedere aanvraag veroorzaakt in principe een parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op het eigen terrein (POET-principe).</p> <p>Wanneer uw project niet voldoende parkeerplaatsen voorziet, dient u een financiële compensatie te betalen voor de ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen van 5000 EUR per ontbrekende parkeerplaats.</p>	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> Meer info over het POET-principe en het belastingreglement vindt u op onderstaande link: <a href="http://www.antwerpen.be">www.antwerpen.be</a>, zoek op 'belasting omgevingsvergunning'</p>
<b>Breedband</b>	Bij nieuwbouw en grondige renovaties moet een telecommunicatiekabel voorzien worden.	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="https://omgeving.vlaanderen.be/verordening-breedband">https://omgeving.vlaanderen.be/verordening-breedband</a></p>
<b>Sectorale regelgeving</b>		
<b>Toeristische logies</b>	Bijkomend moet u elke logieseenheid melden of laten vergunnen volgens het Vlaamse Logiesdecreet voordat u	<p><u>Waar vindt u meer info?</u> <a href="http://www.toerismevlaanderen.be">www.toerismevlaanderen.be</a></p>



	met de uitbating kunt starten.	
--	--------------------------------	--

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 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.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;  
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

## **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering van decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 74.** Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of

exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

## **Extra info**

Een beroep kan u aantekenen volgens de hiervoor omschreven procedure bij:

Provincie Antwerpen

Deputatie van de provincieraad van Antwerpen

Koningin Elisabethlei 22

2018 Antwerpen

Meer informatie vindt u op volgende website van de provincie Antwerpen:

<http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drem/dienst-stedenbouwkundige-beroepen/omgevingsberoepen.html>



## **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de

vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### **Mededeling**

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

## Bijlage van de plannen bij de beslissing

Plannen	Omschrijving (“rood” zijn aangepaste plannen)	Hash code (base64)
BA_X_IB_N_1_inplantingsplan brand.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: inplantingsplan brand	jpAx95QVjqjODlhJnXG40w==
BA_X_LB_V_1.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000	+wv5uINXf8G3LiTx2Kh7KA==
BA_X_L_V_1.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000	wzEpAXaYN1r4HYHO4SSiNQ==
BA_X_I_V_1_inplantingsplan begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: inplantingsplan begane	YEFhG8ukX9MdBLBOFYDYtA==
BA_X_I_V_2_inplantingsplan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: inplantingsplan dak	J44zq5YtM8SLuPLx9W6qww==
BA_X_I_N_1_inplantingsplan.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: inplantingsplan	c69UHw45pRRYLMCnfURzLQ==
BA_D_SB_V_1_snedede A.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede A	DCo9I2Qccr+8B9iMZI4Z6Q==
BA_D_SB_V_2_snedede B.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede B	6ZfLlsknv3A9A0CS6mxPCA==
BA_D_SB_N_1_snedede A.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede A	+7xNWbn4S8SQWSXPeKBJSw==
BA_D_SB_N_2_snedede B.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede B	WoVnM7/7JtvJwzTQZdh4Kg==
BA_A_T_V_1_terreinprofiel2.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinprofiel2	hBJvjHFfzcuCqvdk0xZwCg==
BA_A_T_V_1_terreinprofiel1.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinprofiel1	VL57svxxIUbn5jIW++whQ==
BA B T V 1 terreinprofiel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E,	bLwva1mB2v1sqNXSbYd69Q==

	perceel 0731/00V000: terreinprofiel	
BA_C_T_V_1_terrainprofiel 1.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinprofiel 1	XWXVdCEkt5naA49AdvSLpQ==
BA_C_T_V_1_terrainprofiel 2.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinprofiel 2	qH5t8Eas837020x5UiTa+g==
BA_D_T_V_1_terrainprofiel 1.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinprofiel 1	pfg3Hfldv7GZNo5Xa0KySw==
BA_D_T_V_2_terrainprofiel 2.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinprofiel 2	HV62EU2BE8G1Lnl6Yap4/A==
BA_X_T_V_1_terreinsnede AA_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede AA	6ZgXaxZkQw9aUW4eWFHKZQ==
BA_X_T_V_2_terreinsnede BB_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede BB	QAF/sq9oQnP42Loatkeasg==
BA_X_T_V_3_terreinsnede CC_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede CC	Qvj4ab6CeuncJlPujmfJA==
BA_X_T_V_4_terreinsnede DD_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede DD	3jkcHEAg3F1foHHs1R50hA==
BA_X_T_N_1_terreinsnede AA_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede AA	5su0HxUAKDSOaISieMGBTA==
BA_X_T_N_2_terreinsnede BB_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede BB	Ua1Wug2bdMRzOosG12fG9Q==
BA_X_T_N_3_terreinsnede CC_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede CC	9g7zM95d1iNGXu+PLMW80A==
BA_X_T_N_4_terreinsnede DD_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede DD	ASu56quxIp93WIngdVL+6A==
BA_A_S_V_A_snede AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede AA	G7w1XeOEG52BXDOwddohdg==
BA_A_S_V_B_snede BB.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede BB	XJeiB+HJnL+9A7uPy0DTbA==

BA_B_S_V_1_snedes.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede	IijaoYRtgtoYYZL93L5E/g==
BA_C_S_V_1_snedes AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede AA	/VzfXCNyBUu2guYQ2C5spw==
BA_D_S_V_1_snedes A.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede A	QQOiWtYS2p7AHUxm7YHo2g==
BA_D_S_V_2_snedes B.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede B	uFlJgfoGw10FSFB9QxvO/w==
BA_E_S_V_1_snedes AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede AA	nwi+hG+HgnwGMLZX+g8g3Q==
BA_A_S_N_A_snedes AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede AA	daJuL9p9b2/R089D4ag0Qw==
BA_A_S_N_B_snedes BB.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede BB	CqzopK9I+A9F3YPTZlxpOA==
BA_A_S_N_C_snedes CC.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede CC	E+kXbb/xjI8th20InAWgaw==
BA_B_S_N_A_snedes AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede AA	8x0zTsIKjRASFaGJZY2PIA==
BA_B_S_N_B_snedes BB.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede BB	5887oyx9MnS0+UTb78zvMg==
BA_C_S_N_1_snedes AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede AA	bVGd17oW97063sBjk/IYPA==
BA_C_S_N_2_snedes BB.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede BB	R1LpObanq59cEa5UlimZZA==
BA_D_S_N_1_snedes A.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede A	dqEHQ8z8OZriBq52bcFB0g==
BA_D_S_N_2_snedes B.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: snede B	iRCSpmJ6RGghnFWbZrLDCQ==
BA_E_S_N_1_snedes AA.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E,	zDfz1h2+QEvtiATPhA0YcG==

	perceel 0731/00V000: snede AA	
BA_A_PB_V_1_eerste tweede derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste tweede derde	tG5LRJf9JnqeKf9ztkGBQ==
BA_A_PB_V_0_begane grond.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane grond	kW8K6GHO1Vpe+QIpT3Pp6g==
BA_A_PB_V_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	va1nBOShyBgg846BZKgSIQ==
BA_D_PB_V_0_begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane	0RcDBrpiLtZRvk0Hx0aPjw==
BA_D_PB_V_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	tMfyotFOvopwXO6st9RQPg==
BA_D_PB_V_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	DJJ+TKdpI4LFxDjJypBWg==
BA_A_PB_N_0_begane grond.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane grond	iJPbv9aT4C1o5TdKdNeiCw==
BA_D_PB_V_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	PFESbeUUGwhakdAf7iGJYA==
BA_A_PB_N_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	PXIzo196E+34PIZuu2qntg==
BA_A_PB_N_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	X5jA2VcVXXrT89HG+/Djgg==
BA_A_PB_N_4_dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: dak	KDJq3h9Vf3X/YQw7o9xSzg==
BA_A_PB_N_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	n2RvsfuEzdEH0Ye2+pXQ0Q==
BA_D_PB_N_0_begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane	BuGojH5EIM8uq3DRxMfCcg==
BA_A_PB_N_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	MIZO15BTN5nnx2Lgw+q1Tg==

BA_D_PB_N_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	GhvTGwCJ4aYisTU+1t624Q==
BA_D_PB_N_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	hbRmtCX+zdBvWBmFqevrxQ==
BA_D_PB_N_4_dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: dak	wGE1znd8Dv0qgGgzWPd94w==
BA_D_PB_N_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	zkwSHgBKm0P/EuoMrCVwOw==
BA_A_P_V_0_begane grond.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane grond	rVfSXKLtbp3hf1yNPDAR2w==
BA_A_P_V_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	yQNLt4+e6hhoYg/pD0dH4Q==
BA_A_P_V_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	THJMEf+EWJEsGaLY6OMEpQ==
BA_A_P_V_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	o7+FYfoHUHGui9cJXcJI3A==
BA_A_P_V_4_dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: dak	3tBSPw/T9e76TgprCfiR8A==
BA_A_P_V_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	9/ZFSEdPp1Dbgxy/9kXQeg==
BA_B_P_V_0_plan begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan begane	yYuwU8NUj6qGqYKEk+6u1Q==
BA_B_P_V_1_plan eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan eerste	h64pHIGEAAF175nOQ/d/5w==
BA_B_P_V_2_plan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan dak	xamYCsUZ/dfNt9xfC/Cmqw==
BA_B_P_V_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	kjdgh4/ZazmY3Jqf4/Yi/Q==
BA_C_P_V_1_plan eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E,	MlO/LJlxNRt0bl3ZhqewYA==



	perceel 0731/00V000: plan eerste	
BA_C_P_V_0_plan begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan begane	cAUSp+eErtjNWdnSdoLefQ==
BA_C_P_V_3_plan derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan derde	Jq6tTDAix5KDt3AARB7mlg==
BA_C_P_V_2_plan tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan tweede	LIsxnQhESU5zJBJFRip6ew==
BA_C_P_V_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	oJVeItlXdVD9sX7pT66haA==
BA_C_P_V_4_plan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan dak	1wMoisU8rssDFdgNFxXYnA==
BA_D_P_V_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	wln9rPfcjJAYWiHwQ5WBbw==
BA_D_P_V_0_begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane	mEEWLvz/fxDE6SLmmV8iwg==
BA_D_P_V_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	EMp7OV/K5X/Dm3gA2hT7AQ==
BA_D_P_V_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	BdGIpt5ZRCvdCxxkx buMfNg==
BA_D_P_V_f_fundering.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: fundering	Xb+ZbRp8Kf6Lt4XsmNIO/w==
BA_D_P_V_4_dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: dak	LwqBpZd4xnnno5/rQl+Xmg==
BA_E_P_V_0_plan.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan	nwaJUEA82MoamKBuGQ8rQQ==
BA_E_P_V_1_plan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan dak	0XTikvBdBA8+cfuQOPClWg==
BA_A_P_N_0_begane grond.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: begane grond	cCfbp+UCcmnx2y8DSWavzA==

BA_A_P_N_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	WRPEG8J9c78TC8r9WcAnGQ==
BA_A_P_N_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	lcZ5e2zcvHc17yC1VShLiA==
BA_A_P_N_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	E9uRU8/x30GfPSVL+GICsQ==
BA_A_P_N_4_dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: dak	3mHzZjL16OOJjodZz+GOHQ==
BA_A_P_N_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	X7RehITyP9b2XqkvuPDqiA==
BA_B_P_N_1_plan eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan eerste	SDNrBwIM7hrw1wMz/eZNkg==
BA_B_P_N_0_plan begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan begane	DDlpJqbwEp2PV/8/jjMhchw==
BA_B_P_N_2_plan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan dak	G8J/1HpK5JmNogbQIXmW1g==
BA_B_P_N_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	l/zQbieT0RrNaS4Kgipsag==
BA_C_P_N_0_plan begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan begane	bcaag9qNOx2ZYmh1fm9R0w==
BA_C_P_N_1_plan eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan eerste	DQLIPa3blcdR8CZYwNzyHg==
BA_C_P_N_2_plan tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan tweede	e2yYguT0H4aCQuAMLNDYEg==
BA_C_P_N_4_plan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan dak	MsG0lbyrqv7wZIEg0fBYMA==
BA_C_P_N_3_plan derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan derde	GHmHyqD8qriJ96O5TOOq4g==
BA_D_P_N_0_begane.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E,	2aAfUO0PupNWqwry8i9Hgg==

	perceel 0731/00V000: begane	
BA_D_P_N_2_tweede.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: tweede	0/i2CCDLQcqROjAsgnWUgQ==
BA_C_P_N_k_plan kelder.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan kelder	traIsfKvC29ymxJUj/k+6A==
BA_D_P_N_4_dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: dak	RxqfhOhCalWygrH8fE3K3Q==
BA_D_P_N_1_eerste.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: eerste	d1FARrd+d6WA58uiJ4N5vg==
BA_E_P_N_0_plan.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan	A7zZolnqFapqNWP7qgpQaw==
BA_D_P_N_3_derde.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: derde	pwmuNPeu6oyV/hCUWy7BgQ==
BA_D_P_N_f_fundering.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: fundering	few3/ypLNVqBSXW8JE4uRA==
BA_E_P_N_1_plan dak.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: plan dak	qEcd2uImGvthZYiMyLm/pQ==
BA_A_GB_V_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	/5leXQklpPAE2sFicQGfHQ==
BA_D_GB_V_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	F3xSAh/1LtC+6674mJORLA==
BA_A_GB_V_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	vPIVE1x1i2GQU4d7QE97Qw==
BA_D_GB_V_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	XRm9um9iXmhfAyi0VKPUqA==
BA_A_GB_N_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	CPnZ8chB/p+wN0sJhEqilA==
BA_A_GB_N_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	AV9yNwcOeVSo7UB2dyyN+w==

BA_D_GB_N_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	i9AFGB2j6OrwnMoTWZmzHw==
BA_D_GB_N_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	fmfpbxHw5UTKswppJx4yIg==
BA_A_G_V_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	mxdz6+makTPsxqnZAHxETw==
BA_A_G_V_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	k73CV3Uw3KxB4EXvlC6q+w==
BA_B_G_V_1_voorgevel noord.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel noord	tlhtYM2vZMXX491FyNJFAQ==
BA_B_G_V_2_zijgevel oost.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: zijgevel oost	2b6X6SzCdKPOsjk7YnzMkw==
BA_B_G_V_3_achtergevel zuid.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel zuid	oSJuowfYk9X0r+qAXRio8A==
BA_C_G_V_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	XOYc1aA2wBYAwsLR27/7rg==
BA_C_G_V_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	Zeh72X0Z0JFUF7w6brixUg==
BA_D_G_V_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	x0MTx3TSLlecvPFsFR3KoQ==
BA_D_G_V_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	jCWKfPtD6/Ojd+ecnGpw3A==
BA_A_G_N_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	8FkJKenfNWamm8HaPUZRIQ==
BA_E_G_V_1_gevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: gevel	tlO23VJ2vc32U33vTHJ8zg==
BA_A_G_N_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	B6jxxchXQo0zU997YjIGrQ==
BA_B_G_N_2_zijgevel oost.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E,	KsYUvu/XdQ+ObCgB9TU1iw==

	perceel 0731/00V000: zijgevel oost	
BA_B_G_N_1_voorgevel noord.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel noord	mXmz44fRRCJ71yo+oWvJhA==
BA_B_G_N_3_achtergevel zuid.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel zuid	2eKUeC9bwj04Ohga4dlokQ==
BA_C_G_N_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	Nq8BIGx/w9q1LkscsPUzyQ==
BA_C_G_N_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	G/Dd8btSUzVKm8xlfUWl/g==
BA_D_G_N_1_voorgevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: voorgevel	7aWF16F6psSGgkaFIsUO/A==
BA_D_G_N_2_achtergevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: achtergevel	01EHv8V4j+EXwKrsDeY4Ew==
BA_E_G_N_1_gevel.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: gevel	K0NaNsFry8dgpCPAqvnOjw==
BA_X_TB_N_4_terreinsnede DD_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede DD	34r0dyS8lr9FgMGiuuYGmg==
BA_X_TB_N_1_terreinsnede AA_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede AA	La/Eecm9ELN/vLA7Gzc0uQ==
BA_X_TB_N_2_terreinsnede BB_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede BB	CwxqlElo0KfL8o7qb4frSg==
BA_X_TB_N_3_terreinsnede CC_.pdf	Werken - ANTWERPEN 5 AFD, sectie E, perceel 0731/00V000: terreinsnede CC	jC2eTDSr7qYhSq6F/itYIw==

## Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163 & 187

**Verkavelaar/bouwheer:**

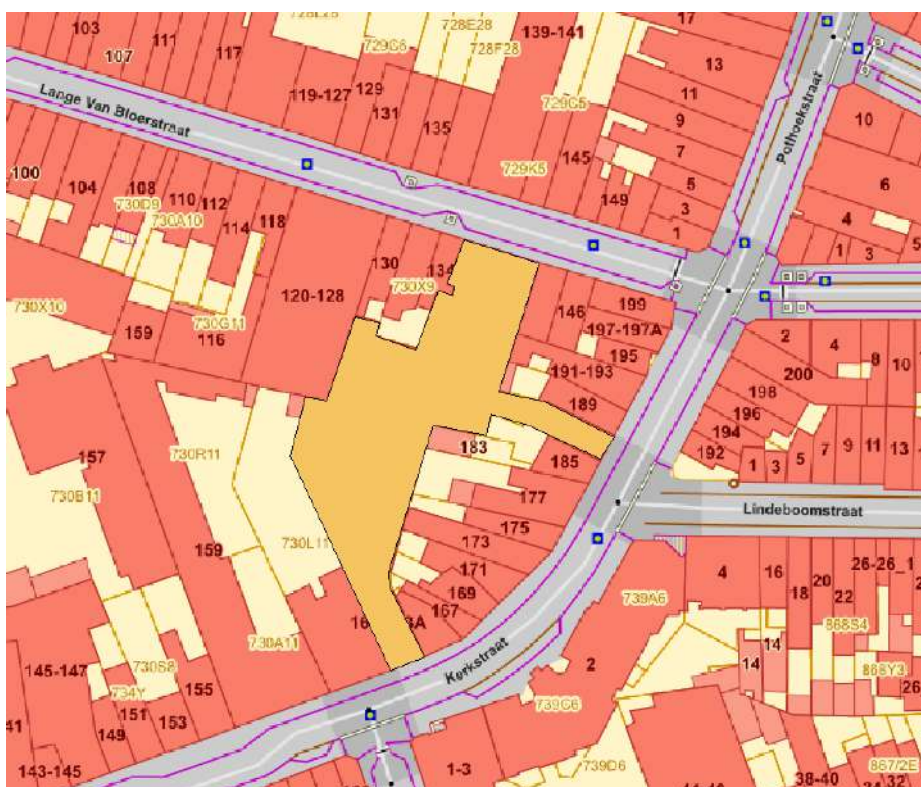
AG VESPA  
Paradeplein 25  
Antwerpen (2018)  
03 259 28 10

**Studiebureau/Architect:**

met zicht op zee architecten &  
ontwerpers  
Congresstraat 42/111  
Antwerpen (2060)  
03 248 02 05  
info@metzichtopzee.com

**Contact adviesinstantie:**

advies@aquafin.be



water-link

in samenwerking met

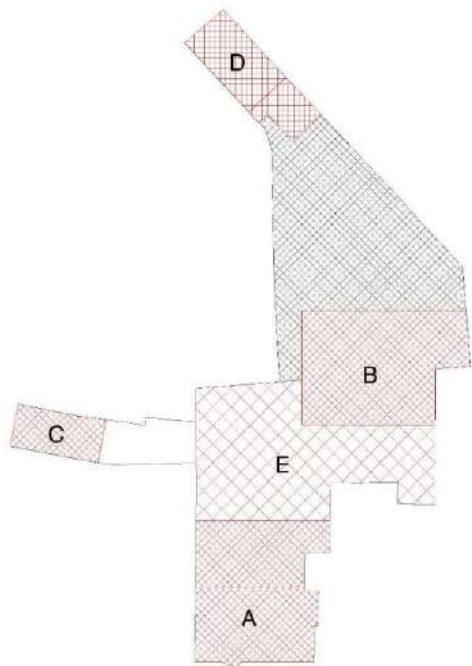


Aquafin

# 1 Situering project

In het kader van de aansluiting van een gebouw, gelegen aan de Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163 & 187 te Antwerpen (2060), geeft Aquafin een hydraulisch advies. We evalueren hierbij of het dossier voldoet aan de geldende richtlijnen betreffende de aansluiting van afval- en hemelwater.

Het project betreft de regularisatie van de nieuwbouw van 10 woningen (4 gebouwen) en een ondergrondse fietsenstalling. De regularisatie betreft het wijzigen van het aantal fietsstalplaatsen, het wijzigen van de tuinmuurhoogtes op de perceelsgrenzen en wijzigingen aan kelders.



Het project omvat het aanleggen van een afwatering voor (dak)constructies of verharding van grondoppervlakken waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze infiltreerde in de bodem.

De projectzone is gelegen in infiltratiegevoelig gebied en niet in een beschermingszone type I of type II van drinkwaterwingsgebied. Volgens de meest recente watertoets (2023) is de Kerkstraat t.h.v. het perceel in kwestie overstromingsgevoelig. Het perceel krijgt perceelscore C, i.e. een kleine kans op overstromingen door intense neerslag.

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Antwerpen, afdeling 5, sectie E met perceelnummer 0731/00V000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

### Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

In de Lange Van Bloerstraat, ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is niet-cirkelvormig en heeft een hoogte van 1070 mm en een breedte van 580 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1,23 m-mv. of ca. 3,95 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de Kerkstraat, ter hoogte van nummer 163, is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is eivormig en heeft een hoogte van 1920 mm en een breedte van 1950 mm. De bovenkant van de buis bevindt zich op ca. 3,67 m-TAW of ca. 1,07 m-mv. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de Kerkstraat, ter hoogte van 187, is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is eivormig en heeft een hoogte van 1920 mm en een breedte van 1950 mm. De bovenkant van de buis bevindt zich op ca. 3,6 m-TAW of ca. 1,92 m-mv. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de bestaande toestand is er vermoedelijk een huis- of wachtaansluiting aanwezig. Indien mogelijk moet deze worden hergebruikt.



## 2 Motivatie van het advies

### 2.1 Evaluatie aansluiting afvalwater

Voor de evaluatie van de afvalwateraansluiting werd nagegaan of er een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater voorzien is, of de richtlijnen inzake de septische put worden nageleefd en of de diameter van de huisaansluiting aan de technische eisen voldoet.

#### 2.1.1 Gescheiden afvoer voor afvalwater en hemelwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien voor het afval- en het hemelwater.

Gezien de ligging in het centraal gebied dient de afvalwaterleiding aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.

#### 2.1.2 Septische put

Volgens de bouwcode van de stad Antwerpen moet de septische put gedimensioneerd worden op 1 gebruikersequivalent (G.E.) per slaapkamer + 1 extra GE.

Voor de dimensionering van septische putten gelden per gebouwcategorie volgende gebruikersequivalenten:

Functie	Gebruikersequivalent (GE)
Wonen	1 GE / slaapkamer + 1 extra GE
Kantoren	1 GE / 20m <sup>2</sup> BVO*
Handel of diensten	1 GE / 150m <sup>2</sup> BVO*
Bedrijvigheid, industrie of ambacht	1 GE / 150m <sup>2</sup> BVO*
Reca	1 GE / 30m <sup>2</sup> BVO*
Logies	2 GE / slaapkamer
Gemeenschapsfuncties	2GE / toilet

(\*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

Voor gebouwen in **het centraal gebied** en **het collectief geoptimaliseerd buitengebied** moet de septische put voldoen aan volgende specifieke eigenschappen:

1. Alleen het zwart water moet naar de septische put afgevoerd worden ter voorbehandeling.
2. De afvoer van grijs water en de overloop van de septische put worden afwaarts van de septische put, op het perceel, aan elkaar gekoppeld op de DWA-leiding.
3. Voor gebouwen met enkel een woonfunctie bedraagt de minimale inhoud :
  - i. tot en met 5 gebruikersequivalenten: 2000 liter
  - ii. vanaf het 6de gebruikersequivalent: bijkomend 300 liter per gebruikersequivalent
  - iii. vanaf het 11de gebruikersequivalent: bijkomend 225 liter aanvullend volume per gebruikersequivalent.

#### Blok A:

Aantal GE: 11 + 1

Minimale inhoud: 3950 L

Inhoud septische put: 7250 L

#### Blok B:

Aantal GE: 9 + 1

Minimale inhoud: 3500 L

Inhoud septische put: 5500 L

#### Blok C:

Aantal GE: 3 + 1

Minimale inhoud: 2000 L

Inhoud septische put: 2000 L

#### Blok D:

Aantal GE: 4 + 1

Minimale inhoud: 2000 L  
 Inhoud septische put: 2800 L

De septische putten zijn voldoende groot gedimensioneerd. Er wordt enkel zwart water worden aangesloten op de put. De septische putten voldoen aan de bouwcode van de stad Antwerpen.

### 2.1.3 Afmetingen huisaansluiting

De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

## 2.2 Evaluatie aansluiting hemelwater

De evaluatie van de hemelwateraansluiting houdt in dat we nagaan of er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) en of de diameter van de hemelwateraansluiting voldoet aan de geldende richtlijnen.

De hemelwaterafvoer dient te worden aangesloten op de bestaande gemengde leiding, ter hoogte van het perceel.

### 2.2.1 Toetsing aan de GSV

Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 1 januari 2014. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein
- Buffering met vertraagde lozing in een oppervlaktewater of gracht
- Buffering met vertraagde lozing in de hemelwaterafvoer (RWA) in de straat
- Buffering met vertraagde lozing in de gemengde riolering in de straat

Slechts de overloop van een regenwaterput en/of infiltratiesysteem of vertraagde doorvoer van een buffervoorziening mag het perceel verlaten naar een afvoerweg.

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

- Verharde oppervlakte van overdekte constructies (excl. groendak): 646 m<sup>2</sup>
- Verharde oppervlakte van overdekte constructies uitgevoerd als groendak: 0 m<sup>2</sup>
- Verharde grondoppervlakte: 0 m<sup>2</sup>

Het dossier valt binnen het toepassingsgebied van de GSV en dient dus aan de voorschriften te voldoen.

### 2.2.2 Hemelwaterput

Het dossier voorziet hemelwaterputten met een totaal volume van 26 500 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletspoeling, wasmachine en buitenkraan.

#### Blok A:

Inhoud hemelwaterput: 10 000 liter  
 Verhard oppervlak: 597 m<sup>2</sup>  
 Geschat hergebruik: 2025 liter/maand

#### Blok B:

Inhoud hemelwaterput: 3 x 3500 liter  
 Verhard oppervlak: 283 m<sup>2</sup>  
 Geschat hergebruik: 2700 liter/maand

#### Blok C:

Inhoud hemelwaterput: 3000 liter  
Verhard oppervlak: 55 m<sup>2</sup>  
Geschat hergebruik: 2700 liter/maand

#### Blok D:

Inhoud hemelwaterput: 3000 liter  
Verhard oppervlak: 92 m<sup>2</sup>  
Geschat hergebruik: 2700 liter/maand

### **2.2.3 Infiltratievoorziening**

Er wordt geen infiltratiesysteem voorzien.

Er wordt een afwijking gevraagd op de toepassing van de infiltratievoorziening: Omwille van een beperkte vrije oppervlakte van het terrein (zonder boven- of ondergrondse constructies) en omwille van de ongelukkige vormfactor van het perceel is het plaatsen van infiltratievoorzieningen niet mogelijk.

#### **De gevraagde afwijking wordt niet aanvaard.**

Gelieve de mogelijkheid tot plaatsen van een infiltratievoorziening te herbekijken.

De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 646 m<sup>2</sup>. Men wenst 207 m<sup>2</sup> dakoppervlakte in mindering te brengen. Op basis van het geschatte hergebruik, de inhoud van de hemelwaterputten en de aangesloten dakoppervlakte dient er volgens de rekentool hemelwaterhergebruik [CIW Watertoets \(integraalwaterbeleid.be\)](http://CIW.Watertoets(integraalwaterbeleid.be)) per hemelwaterput te worden berekend hoeveel dakoppervlakte er in mindering mag worden gebracht. De totale dakoppervlakte die in mindering mag worden gebracht, is gelijk aan de som van de afzonderlijk berekende dakoppervlaktes per hemelwaterput.

### **2.2.4 Buffervoorziening**

Omwille van duurzaamheidsredenen wordt geadviseerd om de hemelwaterputten te gebruiken als buffer. Het totale volume van alle hemelwaterputten bedraagt 26500 liter.

Er dient eerst voorkeur te worden gegeven aan een infiltratievoorziening (zie punt 2.2.3).

### **2.2.5 Afmetingen huisaansluiting**

De diameter van de hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen.

### 3 Conclusie van het advies

Het dossier wordt negatief geëvalueerd en kan voorlopig niet aanvaard worden. Volgende zaken dienen te worden bijgestuurd:

- De gevraagde afwijking voor de infiltratievoorziening wordt niet aanvaard. Gelieve de mogelijkheid tot plaatsen van een infiltratievoorziening te herbekijken.
- Er wordt 207 m<sup>2</sup> dakoppervlak in mindering gebracht voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Indien u meer dakoppervlakte in mindering wil brengen omwille van groter dan gemiddeld hergebruik, dan dient dit gemotiveerd te worden op basis van het geschatte hergebruik, de grootte van de hemelwaterput(ten) en de afwaterende dakoppervlakte. De oppervlakte die in mindering mag worden gebracht, kan berekend worden m.b.v. de rekentool hemelwaterhergebruik. Onder gemiddeld hergebruik wordt verstaan: de aansluiting van toiletten, de wasmachine en de buitenkraan.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
- (Gravitaire) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Het afvalwater dient te worden aangesloten op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.
- Het regenwater dient te worden aangesloten op de bestaande gemengde leiding, ter hoogte van het perceel.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m<sup>3</sup>/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken.
- Het is afgeraden om groendaken of terrassen aan te sluiten op de hemelwaterput. Aangesloten groendaken en terrassen verhogen het risico dat de regenwaterput gecontamineerd wordt met

o.a. organisch materiaal. Hierdoor kan het water in de put een afwijkende kleur of geur krijgen. Wanneer toch een groendak of terras wordt aangesloten op de put is het aangeraden om een aangepaste filtering of voorzuivering te voorzien.

- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.



## Brandpreventieverslag

referentie: BW/YS/2023/G.02102.A6.0018

Dossierbehandelaar: ir. Yannick Sprengers  
preventie@bza.be | 03 338 89 50

Datum: 06.06.2023

### A Aanvrager

Omgevingsvergunning Antwerpen - Stedenbouw  
Grote Markt 1  
2000 Antwerpen  
omgevingsvergunning@antwerpen.be  
03/338 66 66

### B Geografische situering

AG Vespa  
Lange Van Bloerstraat 136-142  
2060 Antwerpen 6

### C Doel en kader

Aanvraag omgevingsvergunning SH	2022117566
Projectinhoud	versie 2
Aanvraagdatum	09.05.2023
Omschrijving	Regulariseren van wijzigingen ten opzichte van de voorgaande vergunning

### D Eindconclusie

GUNSTIG brandpreventieverslag  
mits naleving van de bijgevoegde opmerkingen en voorwaarden in hoofdstukken F en G

**Dit brandpreventieverslag heeft enkel betrekking op de aangevraagde werken.**

**Met uitzondering van de aangevraagde werken blijven de vorige brandpreventieverslagen [o.a. G.02102.A6.0008, dd. 27/2/2018] in kader van de initiële vergunningaanvraag onverminderd van toepassing.**

### E Beschrijving gebouw/project

Aard:	Laag gebouw (niveau -1 tem +3)
Bestemming:	wonen
Bereikbaarheid:	gevel bereikbaar vanaf straatkant

Indeling gebouwen:

GEBOUW A: Lange van Bloerstraat – Laag gebouw (niv. -1 t.e.m. +3)

- Niv. -1: parkeergarage (<500 m<sup>2</sup>); fietsenberging, kelders, afvalberging
- Niv. 0: Onderdoorgang binnengebied (toegang enkel voor personenvoertuigen)  
Appartement 1
- Niv. 1 t.e.m. +3: respectievelijk 1 appartement per bouwlaag

Bestemming: wonen

Bereikbaarheid: alle appartementen bereikbaar via straatkant

GEBOUW B: Binnengebied - 3 Eengezinswoningen

Bestemming: wonen

Bereikbaarheid: toegang tot eengezinswoningen binnen de 60m opstelplaats brandweer (straatkant)

GEBOUW C: Kerkstraat 187 - Eengezinswoning

Bestemming: wonen

Bereikbaarheid: bereikbaar via straatkant

GEBOUW D: Kerkstraat 163 – Gestapelde eengezinswoning – Laag gebouw (niv. 0 t.e.m. +3)

- Niv. 0: onderdoorgang binnengebied (toegang enkel voor personen)  
Appartement 1, appartement 2
- Niv. 1: duplex verdieping appartement 1, duplex verdieping appartement 2
- Niv. 2: triplex verdieping appartement 1
- Niv. 3: quadruplex verdieping appartement 1

Bestemming: wonen

Bereikbaarheid: duplex appartement achterliggend

Aangevraagde werken:

- Wijzigen aantal fietsplaatsen;
- Wijzigen tuinmuurhoogtes;
- Beperkte interne planwijzigingen;
- Aanpassingen aan kelders;

De brandpreventie - bijlage bouwvergunning van 11/5/2023 werd toegevoegd door architect Met Zicht Op Zee, Architecten

Digitale plannen zijn ontvangen via het omgevingsloket.

## **F Motivatie**

### **F.1 Regelgeving, normen en richtlijnen**

Er dient bij de bouw en/of exploitatie onder andere rekening gehouden met volgende inzake brandbeveiliging van toepassing zijnde regelgeving, normen en richtlijnen:

#### **F.1.1 Koninklijk Besluit van 7 juli 1994**

Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 (gewijzigd bij KB van 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009, 12 juli 2012, 7 dec 2016 en 20 mei 2022) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen: bijlage 1 (terminologie), bijlage 2 en 2/1 (lage gebouwen), bijlage 5 en 5/1 (reactie bij brand) en bijlage 7 (gemeenschappelijke bepalingen).

Op basis van de beschikbare informatie werd voor het bestaande gebouw een aanvraag voor de bouw ingediend vanaf 1 december 2012 waardoor de verbouwingswerken moeten voldoen aan KB 7 juli 1994, bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7.

Wat betreft het concept van de ingediende plannen heeft de brandweer onder andere volgende bemerkingen:

### **Bijlage 2/1 (lage gebouwen - LG)**

#### **3.2 Structurele elementen.**

De structurele elementen beschikken, in functie van hun situatie, over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel

2.1, waarin Ei het laagst gelegen evacuatie niveau voorstelt.

	Struct. el. dak	Overige struct. el.
Boven Ei		
1 bouwlaag (BL)	R 30 (*)	R 30
meerdere BL	R 30 (*)	R 60
Onder Ei met inbegrip van vloer van Ei	NVT	R 60

Tabel 2.1 - Brandweerstand van structurele elementen

(\*) Geen eisen voor de structurele elementen van het dak indien het aan de binnenkant beschermd is door middel van een bouwelement EI30.

#### **Opmerking**

*De structurele elementen moeten voldoen aan bovenstaande voorwaarden.*

#### 2.1

Het gebouw is verdeeld in compartimenten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de parkeergebouwen (zie 5.2).

[...]

- c) de hoogte van een compartiment mag zich uitstrekken over drie boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnenverbindingstrap (triplex), voor zover de som van hun gecumuleerde oppervlakte de 300 m<sup>2</sup> niet overschrijdt, en dat dit compartiment is uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's;
- d) de hoogte van een compartiment mag zich uitstrekken over verscheidene boven elkaar geplaatste bouwlagen, indien dit compartiment slechts technische lokalen omvat (zie 5.1.1)

[...]

4.4.1.1 Geen enkel punt van een compartiment mag zich verder bevinden dan:

- a) voor lokalen met uitsluitend dagbezetting:
  - 30 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt;
  - 45 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;
  - 80 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.
- b) voor lokalen of geheel van lokalen met nachtbezetting:
  - 20 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt;
  - 30 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;
  - 60 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.

De lengte van doodlopende evacuatiewegen mag niet meer dan 15 m bedragen.

De nuttige breedte van de evacuatiewegen, vluchtterrassen en van hun toegangs-, uitgangs- of doorgangsdeuren is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte (zie bijlage 1 "Terminologie"). Zij bedraagt ten minste 0,80 m voor de evacuatiewegen en de deuren, en ten minste 0,60 m voor de vluchtterrassen.

In een compartiment gaat de verbinding tussen en naar de trappen via evacuatiewegen of over vluchtterrassen.



De bepalingen van dit punt zijn niet van toepassing op parkeergebouwen (zie 5.2).

#### **Opmerking**

- *De gestapelde eengezinswoning van gebouw B heeft meer dan 3 bouwlagen.*
- *De loopafstand van het quadruplex appartement van gebouw B is groter dan 20 m (+/- 40m).*

*Er is hiervoor een afwijking bekomen van de FOD Binnenlandse zaken – Algemene directie Veiligheid en Preventie met referentie N 2359.*

*Voor de aanvraag om afwijking betreffende punt 2.1 en punt 4.4.1.1 van bijlage 2/1 bij het bovenvermeld koninklijk besluit geeft de Commissie een GUNSTIG advies, op voorwaarde dat voldaan is aan de volgende voorschriften:*

**A. Wooneenheid 2 is voorzien van een branddetectie-installatie met gekoppelde rookmelders.**

*Bij een detectie van brand op één plaats worden alle andere rookmelders in de wooneenheid ook geactiveerd. Dit laat de gebruikers toe om het gebouw sneller te verlaten.*

**B. Wooneenheid 2 die zich over meer dan 3 bouwlagen uitstrekt is bovendien voorzien van een automatische residentiële sprinklerinstallatie (voor woningen).**

*De residentiële sprinklerinstallatie voldoet aan de vigerende reglementen en normen ter zake en in het bijzonder aan de norm NFPA 13 R, NFPA 13 D of aan elke andere regel van goed vakmanschap die een gelijkwaardig veiligheidsniveau garandeert.*

*Een ter zake bevoegd organisme of persoon controleert bij de indienststelling de gelijkvormigheid van de automatische blusinstallatie met de desbetreffende norm.*

*Een ter zake bevoegd organisme of persoon controleert en onderhoud de automatische blusinstallatie op regelmatige tijdstippen.*

*De competentie van de ter zake bevoegde personen of organismen staat in verhouding tot de frequentie en de moeilijkheidsgraad van de controles. Dit wil bv. zeggen dat eenvoudige controles die wekelijks of maandelijks dienen te gebeuren, kunnen uitgevoerd worden door een persoon die hiervoor een gepaste opleiding heeft gekregen. Meer doorgedreven controles met een lagere frequentie (bv. jaarlijks en tienjaarlijks) vereisen echter meer ervaring en kennis.*

#### **F.1.2 ARAB en Codex over het Welzijn op het Werk**

Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)(in het bijzonder titel II, art. 52) en de Codex over het Welzijn op het Werk (in het bijzonder boek III. Arbeidsplaatsen) zijn bepalingen ten gevolge van het tewerkstellen van personeel. Brandweer merkt op dat de werkgever de verplichtingen moet nakomen en dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.

#### **F.1.3 VLAREM**

VLAREM zijn bepalingen inzake milieuhygiëne bij bepaalde uitbatingen. Brandweer merkt op dat de controle berust bij de daartoe bevoegde ambtenaren.

#### **F.1.4 Vlaamse Codex Wonen van 2021**

In de Vlaamse Codex Wonen zijn volgende eisen m.b.t. rookmelders opgenomen:

\* Een rookmelder is een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is (Boek 1, Art. 1.3, 44°).

\* Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (Boek 1, Art. 1.3, 66°).

\* Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 3.1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd. Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

Elke kamer is uitgerust met een rookmelder.

De minister kan nadere regels bepalen voor de correcte plaatsing van rookmelders en voor de verplichtingen, vermeld in het eerste lid.

In deze paragraaf wordt verstaan onder technische installatie: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw.

### Samengevat

1. In alle soorten woningen (eengezinswoning, appartement, studio, (studenten)kamer) moet er op elke bouwlaag minstens een rookmelder zijn. Bij (studenten)kamers moet er in de kamer zelf minstens een rookmelder zijn.
2. In gemeenschappelijke delen van een gebouw is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt. Een technische installatie is een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw.
3. In kelders en zolders is een rookmelder verplicht indien er zich daar een technische installatie bevindt en/of indien de ruimte directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is.

Voor verdere informatie rond installatie en onderhoud van rookmelders verwijst Brandweer Zone Antwerpen onder andere naar de website van 'wonenvlaanderen.be' en naar haar eigen website.

## **G Specifieke brandvoorzorgsmaatregelen**

Onderstaande maatregelen dienen getroffen door de exploitant/eigenaar. De exploitant/eigenaar is verantwoordelijk voor de goede werking, voor het onderhoud en indien toepasselijk voor de bereikbaarheid bij brand van de onderstaande brandvoorzorgsmaatregelen.

### **G.1**

**Snelblustoestellen** van minstens één bluseenheid conform NBN EN 3-7 – bij voorkeur 6 kg poeder type ABC of van een ander type indien meer aangewezen - dienen aangebracht te worden op volgende plaatsen:

- Gebouw A:  
Trappenhuis; per bouwlaag minimaal 1 stuk.
- Gebouw D:  
Per gestapelde eengezinswoning 1 stuk.

Verder dient men de overige snelblustoestellen van minstens één bluseenheid conform NBN EN 3-7 – bij voorkeur 6 kg poeder type ABC of van een ander type indien meer aangewezen - doelmatig te verdelen over de parkeergarage tot men in totaal over 1 toestel per 150 m<sup>2</sup> (binnenruimte) beschikt.

### **G.2**

De parkeergarage en gemeenschappelijke delen van gebouw A dienen uitgerust met een **automatische branddetectie installatie**.

De automatische branddetectie installatie is ontworpen en uitgevoerd volgens de vigerende reglementen en normen.

De keuze van de detectoren is aangepast aan de aanwezige risico's en in functie van een snelle ontdekking van de brand.

De branddetectie installatie geeft automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan.

De automatische branddetectie installatie dient aangevuld te worden met een manueel systeem om ontruiming te bevelen.

### **G.3**

Laadstations/laadpalen voor elektrische voertuigen worden toegelaten in een overdekte parking mits volgende maatregelen / beperkingen toegepast worden.

1. In de onmiddellijke omgeving van de centrale controle- en bedieningspost of in de hoofdingang van de parking dient een schakelaar(s) voorzien te worden welke de voeding van ieder laadstation/laadpaal voor elektrische voertuigen kan uitschakelen.

Wanneer de parking uitgerust is met een brandmeldinstallatie mogen de elektrische laadstations/laadpalen automatisch uitgeschakeld worden bij een brandalarm i.p.v. een schakelaar(s) te voorzien.

2. In de overdekte parking mogen geen snellaadpalen/snellaadstations (DC) voorzien worden. (Snellaadpalen/snellaadstations laden elektrische wagens in korte tijd op via gelijkstroom).

### **H Opmerkingen**

De zoneraad van Brandweer Zone Antwerpen keurde het retributiereglement goed dat van toepassing is op brandpreventieopdrachten uitgevoerd door de hulpverleningszone. Voor aanvragen ontvangen vanaf 1 januari 2021 geldt het retributiereglement voor 2021-2025. De aanvrager zal een onkostennota ontvangen a rato van de door Brandweer Zone Antwerpen gepresteerde tijd voor het behandelen van deze aanvragen.

Om een vlot verloop van de facturatie te kunnen garanderen, gelieve uw bestelnummer - indien gewenst en nog niet vermeld op uw aanvraag - binnen de 14 dagen na verzendingsdatum van dit verslag te melden aan [preventie@bza.be](mailto:preventie@bza.be).

Dit document is een "signed pdf". Dit wil zeggen dat het een elektronische handtekening bevat. De "originale ondertekende versie" is de digitale versie waarin alle nodige gegevens over de handtekening digitaal terug te vinden zijn. U kan deze info enkel zien indien u het document opent met Adobe Acrobat. Bij het afdrucken van een elektronisch ondertekend document verliest de elektronische handtekening zijn waarde volledig.

Dossierbehandelaar

ir. Yannick Sprengers  
consulent preventie

Medeondertekend door:

majoor Joris Van Linden  
directeur risicobeheer

## Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163 & 187

**Verkavelaar/bouwheer:**

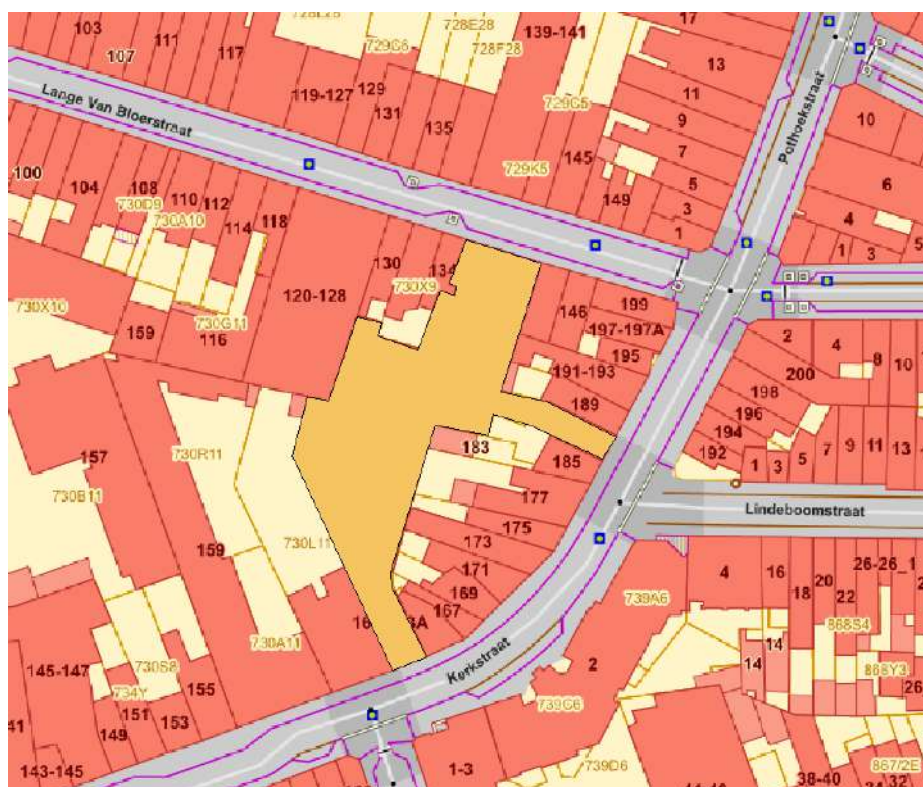
AG VESPA  
Paradeplein 25  
Antwerpen (2018)  
03 259 28 10

**Studiebureau/Architect:**

met zicht op zee architecten &  
ontwerpers  
Congresstraat 42/111  
Antwerpen (2060)  
03 248 02 05  
info@metzichtopzee.com

**Contact adviesinstantie:**

advies@aquafin.be



water-link

in samenwerking met

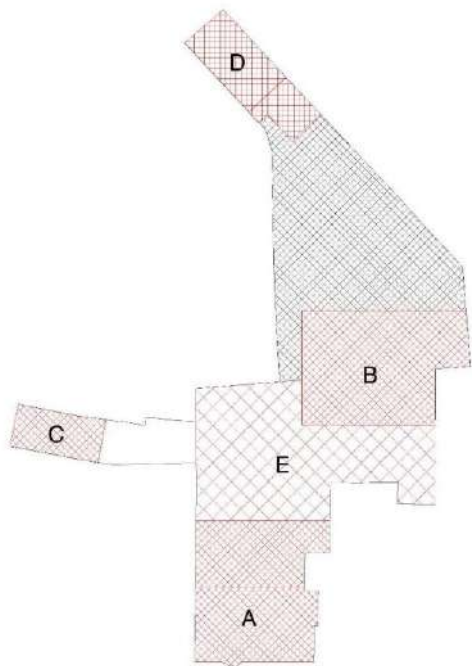


Aquafin

# 1 Situering project

In het kader van de aansluiting van een gebouw, gelegen aan de Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163 & 187 te Antwerpen (2060), geeft Aquafin een hydraulisch advies. We evalueren hierbij of het dossier voldoet aan de geldende richtlijnen betreffende de aansluiting van afval- en hemelwater.

Het project betreft de regularisatie van de nieuwbouw van 10 woningen (4 gebouwen) en een ondergrondse fietsenstalling. De regularisatie betreft het wijzigen van het aantal fietsstalplaatsen, het wijzigen van de tuinmuurhoogtes op de perceelsgrenzen en wijzigingen aan kelders.



Het project omvat het aanleggen van een afwatering voor (dak)constructies of verharding van grondoppervlakken waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze infiltreerde in de bodem.

De projectzone is gelegen in infiltratiegevoelig gebied en niet in een beschermingszone type I of type II van drinkwaterwingsgebied. Volgens de meest recente watertoets (2023) is de Kerkstraat t.h.v. het perceel in kwestie overstromingsgevoelig. Het perceel krijgt perceelscore C, i.e. een kleine kans op overstromingen door intense neerslag.

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Antwerpen, afdeling 5, sectie E met perceelnummer 0731/00V000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

### Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

In de Lange Van Bloerstraat, ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is niet-cirkelvormig en heeft een hoogte van 1070 mm en een breedte van 580 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1,23 m-mv. of ca. 3,95 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de Kerkstraat, ter hoogte van nummer 163, is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is eivormig en heeft een hoogte van 1920 mm en een breedte van 1950 mm. De bovenkant van de buis bevindt zich op ca. 3,67 m-TAW of ca. 1,07 m-mv. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de Kerkstraat, ter hoogte van 187, is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering is eivormig en heeft een hoogte van 1920 mm en een breedte van 1950 mm. De bovenkant van de buis bevindt zich op ca. 3,6 m-TAW of ca. 1,92 m-mv. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de bestaande toestand is er vermoedelijk een huis- of wachtaansluiting aanwezig. Indien mogelijk moet deze worden hergebruikt.

## 2 Motivatie van het advies

### 2.1 Evaluatie aansluiting afvalwater

Voor de evaluatie van de afvalwateraansluiting werd nagegaan of er een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater voorzien is, of de richtlijnen inzake de septische put worden nageleefd en of de diameter van de huisaansluiting aan de technische eisen voldoet.

#### 2.1.1 Gescheiden afvoer voor afvalwater en hemelwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien voor het afval- en het hemelwater.

Gezien de ligging in het centraal gebied dient de afvalwaterleiding aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.

#### 2.1.2 Septische put

Volgens de bouwcode van de stad Antwerpen moet de septische put gedimensioneerd worden op 1 gebruikersequivalent (G.E.) per slaapkamer + 1 extra GE.

Voor de dimensionering van septische putten gelden per gebouwcategorie volgende gebruikersequivalenten:

Functie	Gebruikersequivalent (GE)
Wonen	1 GE / slaapkamer + 1 extra GE
Kantoren	1 GE / 20m <sup>2</sup> BVO*
Handel of diensten	1 GE / 150m <sup>2</sup> BVO*
Bedrijvigheid, industrie of ambacht	1 GE / 150m <sup>2</sup> BVO*
Reca	1 GE / 30m <sup>2</sup> BVO*
Logies	2 GE / slaapkamer
Gemeenschapsfuncties	2GE / toilet

(\*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

Voor gebouwen in **het centraal gebied** en **het collectief geoptimaliseerd buitengebied** moet de septische put voldoen aan volgende specifieke eigenschappen:

1. Alleen het zwart water moet naar de septische put afgevoerd worden ter voorbehandeling.
2. De afvoer van grijs water en de overloop van de septische put worden afwaarts van de septische put, op het perceel, aan elkaar gekoppeld op de DWA-leiding.
3. Voor gebouwen met enkel een woonfunctie bedraagt de minimale inhoud :
  - i. tot en met 5 gebruikersequivalenten: 2000 liter
  - ii. vanaf het 6de gebruikersequivalent: bijkomend 300 liter per gebruikersequivalent
  - iii. vanaf het 11de gebruikersequivalent: bijkomend 225 liter aanvullend volume per gebruikersequivalent.

#### Blok A:

Aantal GE: 11 + 1

Minimale inhoud: 3950 L

Inhoud septische put: 7250 L

#### Blok B:

Aantal GE: 9 + 1

Minimale inhoud: 3500 L

Inhoud septische put: 5500 L

#### Blok C:

Aantal GE: 3 + 1

Minimale inhoud: 2000 L

Inhoud septische put: 2000 L

#### Blok D:

Aantal GE: 4 + 1

Minimale inhoud: 2000 L  
Inhoud septische put: 2800 L

De septische putten zijn voldoende groot gedimensioneerd. Er wordt enkel zwart water worden aangesloten op de put. De septische putten voldoen aan de bouwcode van de stad Antwerpen.

### 2.1.3 Afmetingen huisaansluiting

De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

## 2.2 Evaluatie aansluiting hemelwater

De evaluatie van de hemelwateraansluiting houdt in dat we nagaan of er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) en of de diameter van de hemelwateraansluiting voldoet aan de geldende richtlijnen.

De hemelwaterafvoer dient te worden aangesloten op de bestaande gemengde leiding, ter hoogte van het perceel.

### 2.2.1 Toetsing aan de GSV

Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 1 januari 2014. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein
- Buffering met vertraagde lozing in een oppervlaktewater of gracht
- Buffering met vertraagde lozing in de hemelwaterafvoer (RWA) in de straat
- Buffering met vertraagde lozing in de gemengde riolering in de straat

Slechts de overloop van een regenwaterput en/of infiltratiesysteem of vertraagde doorvoer van een buffervoorziening mag het perceel verlaten naar een afvoerweg.

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

- Verharde oppervlakte van overdekte constructies (excl. groendak): 646 m<sup>2</sup>
- Verharde oppervlakte van overdekte constructies uitgevoerd als groendak: 0 m<sup>2</sup>
- Verharde grondoppervlakte: 0 m<sup>2</sup>

Het dossier valt binnen het toepassingsgebied van de GSV en dient dus aan de voorschriften te voldoen.

### 2.2.2 Hemelwaterput

Het dossier voorziet hemelwaterputten met een totaal volume van 26 500 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletspoeling, wasmachine en buitenkraan.

#### Blok A:

Inhoud hemelwaterput: 10 000 liter  
Verhard oppervlak: 597 m<sup>2</sup>  
Geschat hergebruik: 2025 liter/maand

#### Blok B:

Inhoud hemelwaterput: 3 x 3500 liter  
Verhard oppervlak: 283 m<sup>2</sup>  
Geschat hergebruik: 2700 liter/maand



#### Blok C:

Inhoud hemelwaterput: 3000 liter  
Verhard oppervlak: 55 m<sup>2</sup>  
Geschat hergebruik: 2700 liter/maand

#### Blok D:

Inhoud hemelwaterput: 3000 liter  
Verhard oppervlak: 92 m<sup>2</sup>  
Geschat hergebruik: 2700 liter/maand

### **2.2.3 Infiltratievoorziening**

Er wordt geen infiltratiesysteem voorzien.

Er wordt een afwijking gevraagd op de toepassing van de infiltratievoorziening: Omwille van een beperkte vrije oppervlakte van het terrein (zonder boven- of ondergrondse constructies) en omwille van de ongelukkige vormfactor van het perceel is het plaatsen van infiltratievoorzieningen niet mogelijk.

#### **De gevraagde afwijking wordt niet aanvaard.**

Gelieve de mogelijkheid tot plaatsen van een infiltratievoorziening te herbekijken.

De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 646 m<sup>2</sup>. Men wenst 207 m<sup>2</sup> dakoppervlakte in mindering te brengen. Op basis van het geschatte hergebruik, de inhoud van de hemelwaterputten en de aangesloten dakoppervlakte dient er volgens de rekentool hemelwaterhergebruik [CIW Watertoets \(integraalwaterbeleid.be\)](http://CIW.Watertoets(integraalwaterbeleid.be)) per hemelwaterput te worden berekend hoeveel dakoppervlakte er in mindering mag worden gebracht. De totale dakoppervlakte die in mindering mag worden gebracht, is gelijk aan de som van de afzonderlijk berekende dakoppervlaktes per hemelwaterput.

### **2.2.4 Buffervoorziening**

Omwille van duurzaamheidsredenen wordt geadviseerd om de hemelwaterputten te gebruiken als buffer. Het totale volume van alle hemelwaterputten bedraagt 26500 liter.

Er dient eerst voorkeur te worden gegeven aan een infiltratievoorziening (zie punt 2.2.3).

### **2.2.5 Afmetingen huisaansluiting**

De diameter van de hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen.

### 3 Conclusie van het advies

Het dossier wordt negatief geëvalueerd en kan voorlopig niet aanvaard worden. Volgende zaken dienen te worden bijgestuurd:

- De gevraagde afwijking voor de infiltratievoorziening wordt niet aanvaard. Gelieve de mogelijkheid tot plaatsen van een infiltratievoorziening te herbekijken.
- Er wordt 207 m<sup>2</sup> dakoppervlak in mindering gebracht voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Indien u meer dakoppervlakte in mindering wil brengen omwille van groter dan gemiddeld hergebruik, dan dient dit gemotiveerd te worden op basis van het geschatte hergebruik, de grootte van de hemelwaterput(ten) en de afwaterende dakoppervlakte. De oppervlakte die in mindering mag worden gebracht, kan berekend worden m.b.v. de rekentool hemelwaterhergebruik. Onder gemiddeld hergebruik wordt verstaan: de aansluiting van toiletten, de wasmachine en de buitenkraan.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
- (Gravitaire) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Het afvalwater dient te worden aangesloten op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.
- Het regenwater dient te worden aangesloten op de bestaande gemengde leiding, ter hoogte van het perceel.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m<sup>3</sup>/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken.
- Het is afgeraden om groendaken of terrassen aan te sluiten op de hemelwaterput. Aangesloten groendaken en terrassen verhogen het risico dat de regenwaterput gecontamineerd wordt met

o.a. organisch materiaal. Hierdoor kan het water in de put een afwijkende kleur of geur krijgen. Wanneer toch een groendak of terras wordt aangesloten op de put is het aangeraden om een aangepaste filtering of voorzuivering te voorzien.

- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.