

RR akte : 50,00 Euro
Bijlage : 100,00 Euro
ROG : 50,00 Euro

Repertorium Nummer:

2140 1117

Hoofdsplitsingsakte/B.C.S. Investissement/Residentie Guldendal/DB/2130263

HOOFDSPLITSINGSAKTE

**STATUTEN VAN DE HOOFDVERENIGING VAN HET ONROEREND
COMPLEX "GULDENDAL"**

**bestaande uit de ondergrondse parkeergarage met de er op
staande appartementsgebouwen D en E
te Mechelen, Guldendal**



Eerste blad

Het jaar tweeduizend veertien.

Op vier november

Voor Mij, Meester **Dirk LUYTEN**, notaris met standplaats te Mechelen.

Te Mechelen, in mijn kantoor, Liersesteenweg 182.

ZIJN GEKOMEN:

1. **De naamloze vennootschap "BCS INVESTISSEMENT"**, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, te Elsene, op 11 juli 1990, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 31 juli daarna onder nummer 900731-709.

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0441.436.112, BTW-nummer BE 0441.436.112.

De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Frédéric de Grave te Sint-Jans-Molenbeek op 29 juni 2012, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 juli daarna onder nummer 131394.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, de heer WILLEMEN Johannes Maria Ludovicus Emma, geboren te Mechelen op 14 april 1950, rijksregisternummer 50.04.14-147.26, wonende te 2801 Mechelen, Heidestraat 7, hiertoe heraangesteld bij beslissing van de Raad van Bestuur de dato 16 mei 2014, ter publicatie neergelegd op de Rechtbank van Koophandel.

Hier vertegenwoordigd door de heer DE WAEGENEER Philippe Bruno Rudolphe, geboren te Brussel op 2 december 1962, rijksregisternummer 62.12.02-027.39, wonende te 1970 Wezembeek-Oppeem, Valleistraat 5, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen op 2 juli 2014, waarvan een afschrift aan de verkavelingsakte

verleden voor ondergetekende notaris op heden, juist vóór deze gehecht is gebleven.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**"

2. De naamloze vennootschap **WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR**, met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, met ondernemingsnummer 0859.969.762. RPR Mechelen.

Deze vennootschap werd opgericht krachtens een akte verleden door notaris Filip Huygens, met standplaats te Mechelen, op 28 juli 2003, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 augustus daarna, onder nummer 03086005. De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Filip Huygens, met standplaats te Mechelen, op 28 maart 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 april daarna onder nummer 11059820.

Vertegenwoordigd door de heer WILLEMEN Johan, wonende te 2801 Heffen, Heidestraat 7 (identiteitskaart 591-2815863-78) in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, tot bestuurder benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 9 juni 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli 2009 onder nummer 09103153, en tot gedelegeerd bestuurder herbenoemd ingevolge beslissing van de Raad van Bestuur de dato 10 juli 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 maart 2010 onder nummer 10046769, verbetering bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 11 september 2012 onder nummer 12153133, alleen optredend overeenkomstig artikel elf van de statuten. Hier vertegenwoordigd door de heer DE WAEGENEER Philippe Bruno Rudolphe, geboren te Brussel op 2 december 1962, rijksregisternummer 62.12.02-027.39, wonende te 1970 Wezembeek-Oppem, Valleistraat 5, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen op 2 juli 2014, waarvan een afschrift aan de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris op heden, juist vóór deze gehecht is gebleven.

Hierna genoemd "**bouwheer**" of "**promotor**".

Beide partijen samen hierna ook genoemd "de comparanten" of "de comparant".

Welke comparanten mij, notaris, verklaren hetgeen volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A.De grondeigenaar is eigenaar van volgende onroerend goed:

Beschrijving van het onroerend goed

STAD MECHELEN, derde kadastrale afdeling

Een perceel grond, gelegen aan de straat genaamd Gulden-dal, gekadaastreerd volgens titel sectie E deel van nummer 248/D/7, voor een oppervlakte van één hectare twee are negenendertig centiare (1 ha 2 a 39 ca) en thans gekadaastreerd als perceel grond gelegen Guldendal sectie E deel van nummer 248/K/7 voor een totale oppervlakte van één hectare tweeënvijftig are achtenvijftig centiare (1ha 52a 58ca) en thans groot volgens nagemelde meting van zesenviertig are zeventien centiare.

Meting

Zoals voorschreven goed staat afgebeeld op het opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Veerle Wuyts, beëdigd landmeter-expert, handelend voor landmetersbureau Wuyts BVBA, te 2820 Rijmenam, Brugstraat 26, hier aangehecht.

Oorsprong van eigendom :

Gemeld onroerend goed hoort in volle eigendom toe, de **grond** om door de naamloze vennootschap BCS INVESTISSEMENT, om ze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht bij akte, verleden voor ondertekende notaris Dirk Luyten, op datum van 21 november 2008, en dit jegens:

a) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid West-Land, met zetel te Mechelen; b) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Nekkimmo, met zetel te Mechelen en c) de heer Selleslach André, te ADEJE (Spanje), overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder formaliteitsnummer 56-T-09-12-2008-17282.

Voormeld goed werd verkregen door de besloten vennootschap met beperkte Aansprakelijkheid West-Land, de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Nekkimmo en de heer Selleslach André, als volgt:

***het perceel alsdan gekadaastreerd sectie E nummer 248/D/7,**

werd verkregen door a) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid West-Land voor achtennegentig procent in volle eigendom, b) de Besloten Vennootschap met



Tweede blad

Beperkte Aansprakelijkheid Nekkimmo voor één procent in volle eigendom en c) de heer Selleslach André voor één procent in volle eigendom, om het in die verhoudingen aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Immobilière Guldendal, in vereffening, met zetel te Bonheiden, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Dirk Luyten, met tussenkomst van notaris Marc De Backer, beiden te Mechelen, de dato achtentwintig maart tweeduizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder formaliteit 56-T-09/04/2001-03888.

Gemeld goed hoorde in volle eigendom toe aan de naamloze vennootschap Immobilière Guldendal sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden; de **constructies** om deze zelf te laten oprichten door de naamloze vennootschap "WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR" ingevolge een recht van opstal met verzaking aan het recht van natrekking ingevolge akte recht van opstal verleden voor ondergetekende notaris Dirk Luyten te Mechelen op heden, juist vóór deze akte, eerstdaags over te schrijven op het hypotheekkantoor te Mechelen.

Bodemdecreet.

1) De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten een inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2) De comparanten verklaren met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de private kavels in deze residentie of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepkeringen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3) De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op de grond, voorwerp van deze akte en dat werd afgeleverd door OVAM op 3 juni 2013.

De inhoud van dit bodemattest luidt: "2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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



Derde blad

2.1.1 Historische verontreiniging

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

-Het eindevaluatieonderzoek van 26.12.2001 werd bij de OVAM ingediend op 26.12.2001. Hierop werd door OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject van 01.02.2001. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

Datum 02.03.1999

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Uitvoering van een Oriënterend Bodemonderzoek te Mechelen- Eindrapport - Guldendal NV

Auteur : Ecorem NV

Datum: 27.08.1999

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Oriënterend bodemonderzoek te Mechelen (Tussentijds Rapport) (99/Pn-1954)

Auteur : Erm NV

Datum: 28.08.1999

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Kirvin NV Uitvoering van een Oriënterend bodemonderzoek te Mechelen (Eindrapport) (Dossiernr : B01/890/03.006)

Auteur : Ecorem NV

Datum: 25.02.2000

Type : Beschrijvend bodemonderzoek

Titel : Kirvin NV Beschrijvend Bodemonderzoek, Belgradestraat te Mechelen - Eindrapport + Aanvullende Fax Dd. 27.04.2000

Auteur : Ecorem NV

Datum: 30.06.2000

Type : Beschrijvend bodemonderzoek

Titel : Kirvin NV Beschrijvend Bodemonderzoek Guldendal te Mechelen - B03/890/01.013

Auteur : Ecorem NV

DATUM: 01.02.2001

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Immobilière Guldendal NV,
Guldendallaan 14 te Mechelen - B04/890/01.003
AUTEUR: Ecorem NV

DATUM: 26.12.2001

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: BVBA Westland, begeleiding bodemsaneringswerken op
het terrein aan de Guldendal 14 te Mechelen

AUTEUR: Ecorem NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
 - Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
 - Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd en ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
 - De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
 - Voor inzage van de bovenstaande documenten : www.ovam.be/inzage.
- Te Mechelen, 03.06.2013"

4) De comparant verklaart door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Ruimtelijke ordening en Stedenbouw.

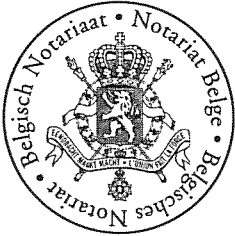
De comparanten verklaren dat alle door haar opgerichte constructies vergund werden en dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen inzake het goed zijn vastgesteld.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert notaris :

1. Dat de stad Mechelen, waar voorschreven gelegen is, nog niet over een plannen- en vergunningenregister beschikt.

2. Dat voor het onroerend goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd :

-verkavelingsvergunning van 13 september 2013, dossiernummer stedenbouw 2013V005;



Vierde blad

-stedenbouwkundige vergunning voor bouwen appartementen en woningen de dato 25 oktober 2013.

3.dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Guldendal bis" van 15 december 2011, is : zonde voor de inrichting van publieke ruimte, zone voor stedelijk wonen, zone voor wegenis en openbaar domein en zone voor gemengde bestemmingen.

Voorts is het goed gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen", de dato 18 juli 2008.

4.Dat het goed gekend is als blok D en E op het vermeld verkavelingsplan gehecht aan de verkavelingsvergunning van 13 september 2013.

5.de instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan zij verklaren een kopie te hebben ontvangen.

6.de instrumenterend notaris verklaart, op basis van de raadpleging van het geoloket, dat het betrokken goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

OPRICHTING ONROEREND COMPLEX

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten verklaard dat op het voorschreven perceel grond een ondergrondse parkeergarage wordt opgericht met er boven twee aparte appartementsblokken, blok D en blok E.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.

De gebouwen worden opgericht volgens de plannen opgemaakt door architect : de commanditaire vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bontinck Architecture and Engineering", Kortrijksesteenweg 1092, 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem).

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen op 25 oktober 2013 met referte "2013/0713", die hieraan gehecht zal blijven, ter registratie zal aangeboden worden en zal overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

STATUTEN

De comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte over te gaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, van de **STATUTEN** van het appartementcomplex.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de **BASISAKTE** van het appartementscomplex, en anderzijds uit het **REGLEMENT**

VAN MEDE-EIGENDOM van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "Gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Tengevolge van de statuten van de hoofdvereniging, vastgesteld bij huidige akte, en de statuten van de deelverenigingen, vast te stellen bij onmiddellijk hierna volgende aktes, zal het hierna beschreven appartementcomplex bestaan uit enerzijds privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, en anderzijds uit algemeen gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het appartementscomplex en particulier gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van de verschillende deelverenigingen.

De algemeen en particulier gemeenschappelijke delen worden verdeeld in fracties die, door de breukdelen vastgesteld in de basisaktes van de respectievelijke deelverenigingen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement, berging, parkeerplaats, met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, en dat ze vanaf heden afzonderlijk met zakelijke rechten kunnen bezwaard worden.

Voor de tegenstelbaarheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 BW).

DE HOOFDVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET APPARTEMENTS- COMPLEX.

De hoofdvereniging van mede-eigenaars heeft als naam "Vereniging van mede-eigenaars van appartementscomplex residentie "GULDENDAL", met zetel in gebouw D van het complex, te Mechelen, Goudleerstraat 34.



Vijfde blad

Naast de hoofdvereniging, die exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren, worden eveneens 3 deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid gecreëerd bij afzonderlijke basisaktes, die enkel bevoegd zijn voor de in die basisaktes aangeduide particulier gemeenschappelijke delen, namelijk één deelvereniging per gebouw en één deelvereniging voor de kelderverdieping.

Waarvan niet kan uitgemaakt worden of de hoofdvereniging of de respectieve deelvereniging erover dient te beslissen, zal de beslissingsbevoegdheid toekomen aan de hoofdvereniging, zodat deze de residuaire bevoegdheid bezit.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de hoofdvereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouwencomplex op het bevoegd hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van minstens één kavel uit het appartementscomplex.

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

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

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de hoofdvereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar in het appartementscomplex naar evenredigheid van zijn aandeel in de algemeen gemeenschappelijke gedeelten. De comparant sub 1 draagt evenwel niet bij in de kosten ten gevolge van een veroordeling van de vereniging.

Voor wat betreft de ontbinding en de vereffening van de hoofdvereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.)

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

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

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zake-lijk recht in het appartementscomplex zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortspuitend uit de titels van eigendom van de comparanten en haar rechtsvoorgangers.

De toekomstige verkrijgers van een privaatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op hun eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreeerde en niet-verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten, zoals onder meer gemene aflopen en leidingen van elke aard, en alle erfdienstbaarheden lastens privaatieven welke zouden blijken uit de bouwplannen en hun uitvoering.

Instellingen van openbaar nut

De comparanten behouden zich het recht voor met het oog op de nutsvoorzieningen van het gebouw en van eventueel omliggende gebouwen, contracten af te sluiten en zelfs een recht van opstal, erfpacht, erfdienstbaarheid en gratis ter beschikkingstelling toe te staan op een deel van het gebouw, zowel privaatief of gemeenschappelijk, onder de voorwaarden die zij zullen goedvinden en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van een eigenaar van dit gebouw.

HOOFDSTUK 1.

BASISAKTE VAN HET APPARTEMENTS- COMPLEX

Volgende documenten worden aan deze akte gehecht om er één geheel mee te vormen:

a) de goedgekeurde bouwplannen gehecht aan de Stedenbouwkundige vergunning, genummerd: 1/11, 2/11, 3/11, 4/11, 5/11, 6/11, 7/11, 8/11, 9/11, 10/11 en 11/11 de dato 1 februari 2013 en **het uitvoeringsplan 6/11;**

b) de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen op 25 oktober 2013 onder de referte nummer "2013/0713", met haar bijlagen.

De partijen merken op dat de constructies zullen uitgevoerd worden volgens deze plannen en dat de nummering, benaming en indeling beschreven in de onderscheiden basisaktes verwijzen naar deze plannen.

In geval van tegenstrijdigheid van de teksten van de onderscheiden basisaktes met de plannen, wordt voorrang gegeven aan de plannen.

De maten op de plannen zijn slechts weergegeven ten indicatieve titel.

Het voormelde uitvoeringsplan is opgemaakt op verantwoordelijkheid van de bouwheer die zich ertoe verbindt ze desgevallend te laten goedkeuren door de gemeente.

Deze voormelde plannen zullen ter registratie worden aangeboden en overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor *alsch het gemotiveerd verslag van de 10000^{ste} van de archite*

Deze documenten zullen, na 'ne varietur' door de verschijners en door de notaris getekend te zijn, terzelfdertijd met deze akte neergelegd worden ter registratie, met dewelke zij voortaan één geheel uitmaken.

De bouwheer verbindt zich ertoe de voorwaarden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning te respecteren.

AFDELING I - BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSCOMPLEX.

Het op te richten appartementscomplex met ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen is gelegen, te **Mechelen, aan de Guldendal**, gekadaastreerd volgens kadastraal uittreksel sectie E, deel van nummer 248/K/7, voor een oppervlakte volgens voormelde meting van volgens voormelde meting van zesenvieftig are zeventien centiare.

Het complex omvat in totaal twee gebouwen, in de stedenbouwkundige vergunning genaamd 'Blok D en E', en een ondergrondse kelderverdieping.

De gebouwen zijn op de plannen aangeduid met een letter D en E. Het domein waarop de gebouwen liggen is toegankelijk via een deur en schuifpoort aan de Guldendal.

Gebouw D is gelegen aan de nieuw ontworpen straat en heeft drie inkomhals. Dit gebouw kreeg huisnummers 30-32-34 toegekend.

Gebouw E is gelegen in een lijn achter gebouw D aan de nieuw ontworpen straat en heeft drie inkomhals. Dit gebouw kreeg huisnummers 2-4-6 toegekend.

Onder de gebouwen D en E ligt de doorlopende kelderverdieping. De toegang tot deze parkeerplaatsen is voorzien via een oprijlaan en hellende inrit vanaf de Guldendal.

Tussen gebouw D en E ligt een tracé b wat een publieke erfdiensbaerheid. Achter de gebouwen D en E ligt telkens een private tuin voor respectieve elk gebouw.

AFDELING II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GE-MEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.



Zesde blad

Het eigendom, voorwerp van deze akte, bestaat enerzijds uit algemeen en particulier gemeenschappelijke delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toebehooren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit privaatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

A. Beschrijving van de gemene delen van het appartementencomplex.

Artikel 1 - Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaatieve kavels aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het algemeen of particulier 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 worden genomen dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Ieder aandeel omvat een aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, en een aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw of de kelderverdieping.

Artikel 2 - Beschrijving van de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, de gebouwen en de kelderverdieping.

Inleiding.

De (algemeen en particulier) gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, de gebouwen en de kelderverdieping, ook aandelen genoemd, bevatten onder meer:

- de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte;
- de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enzovoort) van de verschillende blokken;
- de buitengevels, het niet privaatieve buitenschrijnwerk, de garage-inrit, de muren welke de privaatieve delen omringen;
- de ruwbouw van terrassen, hun borstweringen, en tussenschermen;
- de verluchtungsleidingen en rookkanalen (met uitzondering van deze voor exclusief gebruik zoals dampkap, open haard, enzovoort);
- de traphallen met trappen, gemeenschappelijke af- en aanvoerleidingen van water, gas en elektriciteit, de rioelen, de gemeenschappelijke afvoerbuizen (leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen die niet tot gemeenschappe-

lijk gebruik dienend zijn, worden als privaatief beschouwd van de privaatieve kavel waartoe zij dienen);

- de gemeenschappelijke gangen en overlopen, de deuropener en buitenparlofoon of videofoon in de gemene delen, de elektrische installatie van de gemene delen;

- de dakbedekkingen met de waterafvoerbuizen;

- de ingangen, voordeuren en inkomhallen;

- de lifthallen met liftschachten met liftcabines en motoren;

- telefoonvoorziening in de liften;

- aanplantingen;

- buitenverharding;

en in het algemeen, alle delen van de gebouwen die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaatief lokaal of welke gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen en die hierna niet beschreven zijn als privaatief.

Hieronder volgt een opsomming (niet limitatief) van de algemeen gemeenschappelijke delen waarvoor de hoofdvereniging als enige bevoegd is. Voor de beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen (waarvoor de deelverenigingen exclusief bevoegd zijn) wordt verwezen naar de basisaktes van de deelverenigingen van de gebouwen en de kelderverdieping.

Beschrijving van de algemeen gemeenschappelijke delen

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn: de funderingsmuren, regenwaterputten met pompinstallaties, pompputten met pompen, septische putten, rioleringen, afvoerleidingen, de kruipruimtes onder de gebouwen, meterlokaal gas - water, meterlokaal elektriciteit, meterlokale elektriciteit - water, meterlokaal gas, lokale opslag vuilnis, afbraakverzamelput, fietsbergingen, sassen, manoeuvreerruimten, hellende in- en uitrit, parlofoon + brievenbussen, eventueel hekwerk aan de straat, poorten, deuren, oprijlaan, paden, ruimtes tussen de gebouwen die niet beschreven zijn in één van de basisaktes, slagboom, gemeenschappelijke groenaanleg, verharding voor en tussen de gebouwen, leidingen van water, elektriciteit- en andere nutsvoorzieningen tussen de gebouwen of tussen een gebouw en de kelderverdieping, aardingslus, ruimten voor buizen tussen de gebouwen of tussen een gebouw en de kelderverdieping, en in het algemeen alle gemeenschappelijke delen die niet letterlijk aangeduid zijn als particulier gemeenschappelijke delen in de statuten van de deelverenigingen.



Zevende
blad

[Handwritten signature]

B. Beschrijving van de privatieve kavels en eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

Artikel 1 - Omschrijving begrip kavels.

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

Artikel 2 - Onderdelen van privatieve kavels.

Elke privatieve kavel omvat de samenstellende delen van elk appartement, elke berging en/of parkeerplaats met uitzondering van de gemene delen, en onder meer:

- de vloerbekleding, de chape en isolatie, de onderbeploering aansluitend op het welfsel (dat gemeen is);
- de beploering, bekleding en zonnewering van de terrassen;
- de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gedeelten, de deuren binnen de kavels en de deuren van privatieve afhankelijkheden, de terrasdeuren, eventueel het glas in de privatieve deuren;
- de vensters met name het raam, het glaswerk, eventueel het rolluik;
- de bergingdeuren;
- alle binnenleidingen van de appartementen in zoverre deze niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, de videofooninstallatie binnen het appartement;
- de individuele sanitaire installaties, lavabo's, wasbak, wc, bad, douche, enzovoort;
- de betegeling van muren, radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele brander of boilers en verwarmingsleidingen die zich in iedere privatieve kavel bevinden;
- de zoldering, de bekleding van de zoldering, binnenplafonnering, de binnenversiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve kavels bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld: de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, de bel aan de inkomdeur van het appartement of de kantoor- of handelsruimte, enzovoort).

Artikel 3 - Opsomming privatieve kavels en eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

Voor de opsomming van de privatieve kavels en de eraan verbonden aandelen in de algemeen en particulier gemeen-

schappelijke delen wordt verwezen naar de basisaktes van de deelverenigingen van de gebouwen en de kelderverdieping.

AFDELING III - DE AANDELEN VAN DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN PER DEELVERENIGING.

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten), als volgt:

- Gebouw D: vierduizend driehonderddrieënzestig (4 363)/tienduizendsten (4.363/10.000);
- Gebouw E: vierduizend honderdzevenendertig (4 137)/tienduizendsten (4.137/10.000);
- Kelderverdieping: duizend vijfhonderd/tienduizendsten (1.500/10.000).

Voor de bepaling van het aandeel van de algemeen gemeenschappelijke delen per kavel en van de particulier gemeenschappelijke delen, evenals voor het gemotiveerd verslag met betrekking tot de bepaling van de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, wordt verwezen naar de respectieve basisaktes van de deelverenigingen van de gebouwen en de kelderverdieping.

AFDELING IV - WIJZIGINGEN: VOORBEHOUD EN VOLMACHT.
Voorbehoud wijzigingen.

1. De comparant sub 2 behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden aan de plannen en de uitvoering ervan, alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen en brandveiligheid.

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen.

1.3. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;

1.4. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. te verwezenlijken.

2. De comparant sub 2 houdt zich bovendien het recht voor om:

2.1. niet verkochte privatieve kavels te verleggen of te voegen bij andere kavels of zelfs delen ervan in de gemene delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.



Achtste
blad

[Handwritten signature]

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.

De comparant sub 2 kan onder toezicht van de architect, zowel, tijdens de opbouw als na de oprichting, de indeling, de afwerking en om het even wat van of betreffende één of meerdere privatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en desiderata van de kopers.

2.2. de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.

2.3. privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene ruimten indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig dienen gebruikt te worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

Zo onder meer, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kan de comparant sub 2, zolang hij mede-eigenaar is, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om aan de straatzijde naamplaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals onder meer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; alsook kleine richtingaanwijzers laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken (de grootte en materialen van deze naamplaten en richtingaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de comparant sub 2 goedgekeurd worden).

Verder zal de comparant sub 2 privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen aan om het even wie betreffende een deel of het geheel van het dak; zo kan er steeds een dakterras worden aangelegd op een lager gelegen dak voor een hoger gelegen appartement of voor een onderliggend appartement.

Tevens houdt de comparant sub 2 zich het recht voor om in eigen naam en in deze van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit appartementscomplex als in voordeel van de omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemene

en/of privatieve delen in de gebouwen. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparant sub 2, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

2.4. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de statuten van de gebouwen of de kelderverdieping, of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

2.5. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van de gebouw en kelderverdieping.

2.6. alle verbindingen en doorgangen, ook onder de vorm van erfdienstbaarheden, van en/of naar aanpalende panden te realiseren of door derden te laten realiseren, zelfs al dient dit door niet-privatieve muren te gebeuren, uiteraard zonder dat deze werken mogen schaden aan de stevigheid van het appartementscomplex.

2.7. bijkomende ramen of wijzigingen aan voorziene ramen uit te voeren in de gevels of in het dak voorziene ramen te supprimeren.

3. De comparant sub 2, en hij alleen, kan, bij uitsluiting van elke inspraak van de mede-eigenaars, elke schikking treffen met of ten voordele van enig aanpalende eigendom inzake heersende of lijdende erfdienstbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

Wanneer, bijvoorbeeld, aanpalend een bijkomend gebouw zal worden opgericht dat uitsluitend toegang zou kunnen nemen via een huidig gebouw, zal de verdeelsleutel van de gemeenschappelijke kosten aangepast kunnen worden door de comparant sub 2, indien hij dit nuttig of nodig acht; dit zou dan kunnen gebeuren rekening houdend met de oppervlakte, de gebruikswaarde en de verkoopwaarde van deze privatieve kavels in het aanpalende gebouw.

4. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De comparant sub 2 behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.



Negende
blad

Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt de comparant sub 2 zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

De comparant sub 2 zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van de gebouwen beïnvloeden.

5. Al deze constructieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het appartementscomplex, of door een architect aangenomen door de comparant sub 2, zolang hij mede-eigenaar is en nadien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het appartementscomplex stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemene delen, hetzij aan de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

6. Voor al deze wijzigingen, zoals hiervoor voorzien, dienen desgevallend de nodige vergunningen van de bevoegde overheden bekomen te worden.

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende statuten van het appartementscomplex, de gebouwen of de kelderverdieping nodig zijn, ingevolge de verandering van constructies of plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de bouwheer kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het appartementscomplex, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de bouwheer, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het appartementscomplex, de gebouwen of de kelderverdieping op te stellen en te on-



Tiende blad



dertekenen, daarin alle wijzigingen aan de statuten - conform voorgaande -, constructies, plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in de gebouwen of de kelderverdieping zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat.

Evenwel zal door middel van deze volmacht niet kunnen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.

Deze volmachten en alle andere voorzien in de akten houdende de statuten van de hoofd- en deelverenigingen en in de mogelijke wijzigende statuten, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de bouwheer verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het appartementscomplex, de gebouwen en de kelderverdieping op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat :

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de bouwheer de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit de aktes houdende statuten van de hoofd- en deelverenigingen.

Vergoeding scheidingsmuren.

De comparant sub 2 behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen voor, desgevallend in de toekomst te betalen door dezen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De comparant sub 2 heeft bijgevolg alleen het recht over te gaan tot de uitmeting, de schattingen en de prijsbepalingen van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de comparant sub 2 noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen, tenzij voor het aandeel waarvoor hij op het ogenblik van het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw nog eigenaar zou zijn.

Daartoe zullen de toekomstige kopers en hun rechtsopvolgers, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant sub 2, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste stukken te tekenen.

HOOFDSTUK 2

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM VAN DE

HOOFDVERENIGING

AFDELING 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DE- LEN

Vooreerst wordt de nadruk gelegd op het feit dat elke mede-eigenaar geacht wordt alle privatieve en gemene delen van het voormelde complex te onderhouden als een goede huisvader, de "bonus pater familias".

Artikel 1 - Privatieve delen.

Iedere eigenaar zal over de kavel, die hem uitsluitend toebehoort, genieten en beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen wordt bedongen hierna en in de respectieve basisaktes van de gebouwen en de kelderverdieping, en dan nog zonder de rechten van de andere mede-eigenaars te schaden noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar kan brengen.

Werken aan privatieve kavels.

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

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, de architect aangeduid door de comparant sub 2 zolang deze mede-eigenaar is of nadien de architect aanvaard door de algemene vergadering van de hoofdvereniging. Indien het advies van de architect negatief is, brengt de syndicus de zaak voor de algemene vergadering van de hoofdvereniging.



Elfde blad

Het advies van de architect moet de eigenaar meege-
deeld worden binnen de twee maanden na zijn bericht aan de
syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering
van de werken geschorst tot de algemene vergadering een be-
slissing heeft genomen; is geen advies binnen de gemelde
twee maanden meegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten
en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

De kosten van advies van de architect zijn lastens de
uitvoerende eigenaar.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden
uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel nalaat hiertoe
over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere me-
de-eigenaars of algemeen gemeenschappelijke zaken kan be-
rokkenen, stelt de syndicus van de hoofdvereniging hem bij
aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoog-
dringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Gebruik van privaatieve kavels.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun lo-
kalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de algemeen ge-
meenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene ver-
gadering van de hoofdvereniging.

Toezicht.

Met het oog op het toezicht op de algemeen gemeen-
schappelijke zaken en op de naleving van het reglement van
mede-eigendom van de hoofdvereniging, van de beslissingen
van de algemene vergadering en het huishoudelijk reglement
van de hoofdvereniging, moeten de eigenaars de syndicus van
de hoofdvereniging bestendig toegang verlenen tot hun ka-
vel, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid moeten ze ervoor zorgen dat de syndi-
cus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend
zou vereist zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schade-
vergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen
aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke
of dringende herstellingswerken aan algemeen gemeenschappe-
lijke zaken of aan privaatieve zaken die aan andere mede-
eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze
ten nadeelen van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of
gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve ka-
vel bevinden.

Artikel 2 - Algemeen gemeenschappelijke delen.

Gebruik van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten.

De eigenaars moeten de algemeen gemeenschappelijke delen gebruiken volgens de normale bestemming en in de mate die strookt met de rechten van de andere mede-eigenaars.

De algemeen gemeenschappelijke delen, zoals oprijlaan, erfdienstbare weg, ... moeten ten allen tijde vrij toegankelijk blijven.

Er mag in de algemeen gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

*De stukken groenzone, kruipruimtes en de putten mogen niet betreden worden dan voor het onderhouden ervan, noch door personen, noch door dieren.

Wijziging van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten - onderhoud

De algemeen gemeenschappelijke gedeelten zullen slechts kunnen veranderd worden na beslissing van de algemene vergadering van de hoofdverenigingen, met de meerderheid van het totaal aantal stemmen verbonden aan het appartementscomplex en onder toezicht van de architect van het gebouw, deze aangeduid door de comparant sub 2 of nadien door de algemene vergadering van de hoofdvereniging, en de syndicus van de hoofdvereniging, mits goedkeuring van de comparant sub 2 zolang hij mede-eigenaar is.

Bovendien zullen de ingangsdeuren van algemeen gemeenschappelijke lokalen en alle van op de straat, de oprijlaan zichtbare algemeen gemeenschappelijke delen, hierin begrepen de schildering, en in het algemeen alles wat bijdraagt tot het fraai uitzicht van de algemeen gemeenschappelijke delen, slechts kunnen gewijzigd worden in de bij vorig alinea voorziene voorwaarden. Het geheel zal in goede staat moeten onderhouden worden.

Rust.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het appartementscomplex zullen de algemeen gemeenschappelijke zaken steeds op burgerlijke en eerlijke wijze moeten gebruiken als goede familievader. Zij moeten er over waken dat de rust in het appartementscomplex op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen, door deze van hun familieleden, dienstpersoneel of huurders of bezoekers, en zulks op om het even welk ogenblik van de dag of de nacht..

Geen enkele motor mag in de algemeen gemeenschappelijke delen geplaatst worden, en geen enkel muziekinstrument zal er mogen bespeeld worden.



Twaalfde
blad

Veiligheid.

De gebruikers dienen zich te schikken naar de politiereglementen met betrekking tot het gebruik of het stallen van gevaarlijke of ongezonde waren of apparaten. In het appartementscomplex mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden opgeslagen.

AFDELING 2 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE LASTEN.

Artikel 1 - Opsomming.

Volgende lasten en kosten worden als algemeen gemeenschappelijk beschouwd:

- a) belastingen, taksen, retributies van alle aard, gevestigd op de grond en op de algemeen gemeenschappelijke zaken van het complex, tenzij deze belastingen door de bevoegde overheden rechtstreeks op ieder privaat eigendom zou worden gelegd;
- b) de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de algemeen gemeenschappelijke zaken;
- c) het verbruik van water, gas en elektriciteit in de algemeen gemeenschappelijke delen;
- d) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de algemeen gemeenschappelijke delen of hoofdvereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- e) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de hoofdvereniging van mede-eigenaars ingespannen of met betrekking tot algemeen gemeenschappelijke delen;
- f) de vergoeding van de syndicus, van de secretaris, de bureelbenodigdheden, de correspondentie, ... van de hoofdvereniging.
- g) de kosten van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

Artikel 2 - Bijdrage in de lasten.

In de algemeen gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij zoals hierna weergegeven.

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

wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet. De verdeling van de lasten in de algemeen gemeenschappelijke delen per kavel binnen een bepaalde deelvereniging kan enkel door de algemene vergadering van die bepaalde deelvereniging worden gewijzigd.

De comparanten dienen niet bij te dragen in de lasten van niet-verkochte of niet gebruikte kavels.

Artikel 3 - Verdeling van de lasten.

Alle lasten en kosten van de algemeen gemeenschappelijke delen en de lasten en kosten die niet specifiek betrekking hebben op gebouw D, E of de kelderverdieping worden gedragen door alle mede-eigenaars van het complex in verhouding tot hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen (totaal 10.000 aandelen appartementscomplex).

Artikel 4 - Werkkapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening van het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en de verzekeringspremies voor de hoofdverenigingen van mede-eigenaars.

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen, waarvan het bedrag door elke vergadering van mede-eigenaars wordt bepaald.

De afrekening van de algemeen gemeenschappelijke lasten gebeurt jaarlijks, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigd bedrag aan B.T.W.

Het betalen van de provisies houdt geen goedkeuring in van de rekeningen; deze goedkeuring hoort de algemene vergadering toe.

In geval van onverdeeldheid betreffende een lot, van splitsing in blote eigendom en vruchtgebruik, zijn alle mede-eigenaars of houders van rechten betreffende dit lot, solidair en ondeelbaar gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, tot betaling van de verschuldigde sommen.

Voor niet verkochte en ongebruikte kavels betalen de comparanten geen provisie.

Artikel 5 - Reservekapitaal.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de ver-

nieuwing van beplantingen of bedekking van de algemeen gemeenschappelijke zaken.

De algemene vergadering kunnen besluiten tot de vorming van een reservekapitaal.

Dit reservekapitaal blijft definitief verworven aan de hoofdvereniging tenzij de algemene vergadering beslist tot gehele of gedeeltelijke uitkering van de niet-gebruikte bedragen.

Voor niet-verkochte en ongebruikte kavels wordt geen reservekapitaal gestort door de comparanten.

Artikel 6 - Inning van de bijdragen.

De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op termijnrekeningen.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de veertien dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met drie procent.

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

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

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



Dertiende
blad



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

Artikel 7 - Gemeenschappelijke Baten en Inkomsten.

Kortingen die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet-verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de comparant sub 2 toe.

AFDELING 3 - ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 1.

Iedere eigenaar van een kavel in het appartementscomplex is lid van de algemene vergadering van de hoofdvereniging en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een privatieve kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Haar beslissingen zijn bindend voor allen, zelfs voor de afwezigen, de onbekwamen en zij die zich bij de beslissingen niet hebben neergelegd.

Artikel 2 - Gewone algemene vergadering.

Er zal jaarlijks een algemene vergadering worden gehouden op initiatief van de syndicus tijdens de eerste vijftien dagen van de maand mei.

Artikel 3 - Buitengewone algemene vergaderingen.

De buitengewone algemene vergadering wordt door de syndicus bijeengeroepen (i) op eigen initiatief telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, of (ii) op verzoek van een of meer mede-eigenaars, die ten minste één/vijfde van de bestaande aandelen in de gemene delen hebben. In het tweede geval wordt dit verzoek bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen



Veertiende
blad

na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 4 - Agenda.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, aan de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 5 - Oproeping.

Behalve in spoedeisende gevallen, wordt de oproeping ter kennis gebracht ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en de regels volgens dewelke de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Artikel 6 - Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars van het appartementscomplex, welke ook het aantal van hun aandelen zijn.

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die een mede-eigenaar moet zijn, en voor zover zij het nodig acht een secretaris.

Zo de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, maar hij zal geen stemrecht hebben.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

De lastgeving dient schriftelijk te gebeuren en uitdrukkelijk te bedingen dat ze algemeen is of dat ze slechts betrekking heeft op bepaalde voorwerpen die dienen opgegeven te worden. Bij gebrek aan dit speciaal beding zal de lastgeving aanzien worden als niet bestaande ten opzichte van de andere mede-eigenaars. Ingeval van betwisting tussen een mede-eigenaar en zijn lasthebber betreffende de omvang van de lastgeving, zal het betwist stemrecht geschorst blijven tot een afdoende beslissing werd genomen in verband met de omvang van de lastgeving.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld, of die door haar is tewerkgesteld, of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.



Vijftiende
blad

Artikel 7 - Quorum.

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

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

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

Artikel 8 - Stemrecht.

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

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

Artikel 9 - Beslissingen.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

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

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

Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Artikel 10 - Vereiste meerderheid.

De algemene vergadering beslist:

1 - bij meerderheid van drie/vierden (3/4den) van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten van de hoofdvereniging voor zover zij slechts het genot, het gebruik of

het beheer van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de algemeen gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en de daden van voorlopig beheer;

d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2 - bij meerderheid van vier/vijfden (4/5den) van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de algemeen gemeenschappelijke lasten van het appartementscomplex;

b) over de wijziging van de bestemming van het appartementscomplex als geheel;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, indien de vernietiging of beschadiging betrekking heeft op alle gebouwen en de kelderverdieping (indien niet alle gebouwen en de kelderverdieping vernietigd of beschadigd zijn, beslist iedere respectieve deelvereniging over de heropbouw of herstelling van het gebouw of kelderverdieping);

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om algemeen gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van algemeen gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars van het appartementscomplex beslist over elke

wijziging van verdeling van de algemeen gemeenschappelijke aandelen per gebouw of kelderverdieping, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het appartementscomplex.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de algemeen gemeenschappelijke aandelen per gebouw of kelderverdieping, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 11 - Beheersrekening.

De beheersrekeningen van de vereniging der mede-eigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars; de commissaris heeft het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele fouten die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan gecorrigeerd worden.

Artikel 12 - Notulen - register.

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen op de algemene vergadering en de schriftelijke besluiten op in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.



Zestiende
blad



Iedere mede-eigenaar mag het register ter plaatse en zonder kosten raadplegen en er een afschrift van nemen, onder toezicht van de syndicus die er de bewaarder van is.

Artikel 13 - Schriftelijke besluitvorming

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

AFDELING 4 - SYNDICUS.

Artikel 1 - Mandaat syndicus.

Als eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering: cvba Hevo, mevrouw Wendy Hendrickx te Mechelen, Leopoldstraat 70 bus 8.

Op de eerste algemene vergadering wordt dan door de leden van de vereniging van mede-eigenaars een syndicus gekozen overeenkomstig de wet en de statuten.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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

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

Artikel 2 - Bekendmaking benoeming.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de



Zeventiende
blad

onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 3 - Bevoegdheid.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de hoofdvereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de hoofdvereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek en alle gevraagde inlichtingen, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het appartementscomplex aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de

laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

10° het postinterventie-dossier te bewaren met betrekking tot de algemeen gemeenschappelijke delen;

11° ten behoeve van de in artikel 10, eerste lid, 1°, d) van afdeling 3 van dit reglement, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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



Achttiende
blad



14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het vastgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel;

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

17° het reglement van orde bij te werken telkens de algemene vergadering tot een wijziging heeft beslist;

18° in naam van de hoofdvereniging van mede-eigenaars de voorlopige en definitieve oplevering van de algemeen gemeenschappelijke delen te ondertekenen;

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement

van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud van de algemeen gemeenschappelijke delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de algemeen gemeenschappelijke delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de algemeen gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

AFDELING 5 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In de hoofdvereniging wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. De aanstelling van de leden van de raad van mede-eigendom gebeurt door de algemene vergadering met drie vierden meerderheid van stemmen.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdhe-



Negentiende
blad

den. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 6 - COMMISSARIS

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

Deze commissaris dient de rekeningen en de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars na te zien en de syndicus adviseren.

Hij brengt telkens schriftelijk en mondeling verslag uit van zijn bevindingen op de algemene vergadering op het moment dat de syndicus zijn rekeningen voorlegt aan de algemene vergadering. In dit verslag dient hij aan te geven welke punten hij precies heeft gecontroleerd en waar hij iets ongewoons heeft vastgesteld, en bovendien een voorstel formuleren met betrekking tot het goed- of afkeuren van de rekeningen door de algemene vergadering.

AFDELING 7 - VERZEKERINGEN.

Artikel 1 - Verzekeringscontracten.

- De verzekering van de gemeenschappelijke en privaatieve gedeelten van het appartementscomplex zal afgesloten worden bij een maatschappij, goedgekeurd door de algemene vergadering van de hoofdvereniging, door de zorgen van de syndicus van de hoofdvereniging.

Deze verzekering dekt alle risico's van brand, bliksem, ontploffingen, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van derden en het verlies van genot, dit alles voor de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en iedere hoofd- of deelvereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt, goedgekeurd door de algemene vergadering van de hoofdvereniging, door de zorgen van de syndicus van de hoofdvereniging.

Te dien einde zal de syndicus van de hoofdvereniging alle stappen moeten nemen en de jaarlijkse premie betalen.

De mede-eigenaars zullen hun medewerking dienen te verlenen wanneer dit nodig zal zijn voor het afsluiten van

de verzekeringspolissen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de comparant sub 2, voor een duur van maximum drie jaar en de eigenaars van de kavels zullen hun premie terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. De comparant sub 2 zal de eerste verzekeringen aan de hoofdvereniging van mede-eigenaars overdragen bij de eerste algemene vergadering.

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

- De respectieve algemene vergaderingen van de deelverenigingen zijn enkel bevoegd om een bijkomende verzekering af te sluiten, door toedoen van de respectieve syndici van de deelverenigingen.

Artikel 2 - Verzekeringsvergoeding.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden, respectievelijk (i) door de algemene vergadering en syndicus van de hoofdvereniging indien de vernietiging of beschadiging betrekking heeft op alle gebouwen en de kelderverdieping, of (ii) door de algemene vergadering en de syndicus van iedere afzonderlijke deelvereniging indien niet alle gebouwen en de kelderverdieping vernietigd of beschadigd zijn (waarbij de vergoedingen door de hoofdvereniging zullen worden overgemaakt aan de deelvereniging(en) die betrokken zijn) :

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars,



Twintigste
blad

behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der mede-eigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars met een vier/vijfden (4/5den) meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van mede-eigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben. De wettelijke intresten lopen rechtens en zonder ingebrekestelling na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal één/derde (1/3^{de}) contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal (zullen) de vereniging(en) der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging na aftrek van de eventuele schulden.

AFDELING 8 - EIGENDOMSOVERDRACHT.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de hoofdvereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal van de hoofdvereniging dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

SLOTBEPALINGEN.

Artikel 1 - Statuut - andere reglementen.

Alle bepalingen van onderhavige statuten dienen beschouwd te worden als zijnde van zakelijk recht. Zij dringen zich op aan alle eigenaars van privatieve delen van het appartementscomplex, aan hun erfgenamen en aan hun rechtverkrijgenden, te welken titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.

Onderhavig reglement kan maar gewijzigd worden volgens de regels van de meerderheid en onder de voorwaarden die het bepaalt, al naar het geval. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

De statuten van het appartementscomplex kunnen worden aangevuld met een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij eventuele tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Dit huishoudelijk reglement van de hoofdvereniging kan echter enkel gelden met betrekking tot de algemeen gemeenschappelijke delen. Voor de privatieven en de particulier algemene delen zijn enkel de respectieve deelverenigingen bevoegd om een huishoudelijk reglement op te stellen.

De comparant sub 2 is gemachtigd een huishoudelijk reglement op te stellen.

Het naleven van de onderhavige basisakte, reglementen, voorschriften en beslissingen dient opgelegd te worden in alle akten van vervreemding aan de personen die eigenaars

worden van een lot, alsmede in de huurcontracten aangegaan met de huurders.

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Artikel 2 - Kosten.

De kosten van onderhavig statuten en de aanvullende reglementen en van de plans zijn ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen.

VOLMACHT.

De comparanten sub 1 en 2 verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen,

1. De heer FREDERIX Arne Jens Pieter, geboren te Genk op 29 november 1986, rijksregisternummer 86.11.29-167.70, ongehuwd, wonende te 3001 Leuven, Namasesteenweg 382 bus 33.

2. De heer BIEKENS Nicky, geboren te Nijmegem (Nederland) op 27 december 1985, rijksregisternummer 85.12.27-405.72, van Nederlandse nationaliteit, ongehuwd, wonende te 2000 Antwerpen, Tolstraat 24 bus 2;

3. Mevrouw VAN MOER Katrien, geboren te Leuven op 26 juni 1984, rijksregisternummer 84.06.26-372.72, echtgenote van de heer Broothaerts Joris Jan Maria, wonende te 2830 Willebroek, Baeckelmansstraat 32;

4. De heer DE WAEGENEER Philippe Bruno Rudolphe, geboren te Brussel op 2 december 1962, rijksregisternummer 62.12.02-027.39, wonende te 1970 Wezembeek-Oppem, Valleistraat 5;

5. De heer DE WILDE Karel Leon Alida Maria, geboren te Wilrijk op 22 april 1975, rijksregisternummer 75.04.22-303.58, wonende te 2800 Mechelen, Van Hoeystraat 26;

Met bevoegdheid elk afzonderlijk op te treden.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

1) Te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven onroerende goederen.

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

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle



Éénentwintigste blad



verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

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

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

Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen, als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet aan te tekenen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling enzovoorts, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

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

2) Elke basisakte en wijzigende basisakte te ondertekenen aangaande voorschreven onroerende goederen.

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

SLOTVERKLARINGEN

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

b) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister. De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens. De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

c) Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

d) Keuze van woonplaats

De comparanten doen keuze van woonst op hun hiervoor vermeld adres.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft, moet woonplaats kiezen in België en bij gebrek aan dergelijke keuze wordt deze mede-eigenaar geacht woonstkeuze te doen op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

e) De onderhavige akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen.

Recht op geschriften.

Het recht op geschriften bedraagt **vijftig euro**.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting ondertekent de comparanten met mij, notaris.



Tweeëntwintigste en laatste blad

Residentie Guldendal

Argumentatie verdeling 10000sten

Volgens de nieuwe wet op de mede-eigendom (art 577-4, §1, BW) is een "met redenen omkleed verslag" in verband met de verdeling van de aandelen (10.000sten) noodzakelijk om de bepaling van de aandelen uit te leggen volgens 3 te combineren criteria : bestemming, ligging van de kavel en netto-vloeroppervlakte (volgens NBN B 06-002).

De verdeling van de uiteindelijke aandelen van de verschillende privatieve kavels in deze residentie is gebeurd rekening houdend met alle 3 verschillende criteria. Deze berekening is gebeurd in verschillende stappen en vertrok vanaf een gelijk eenheidsaandeel per vierkante meter voor alle privatieve gedeelten.

Stap 1 - Criterium 1 :

De waarde van een staanplaats is minder dan de waarde van een appartement. Daarom is het eenheidsaandeel per vierkante meter verschillend gemaakt naar gelang de bestemming.

Stap 2 - Criterium 2 :

Het eenheidsaandeel per vierkante meter werd voor elk appartement apart lichtjes aangepast in functie van de ligging om zo tot een specifiek eenheidsaandeel per appartement te komen. De ligging werd beoordeeld aan de hand van het verdiep, nabijheid van de straat en oriëntering. Het hoogste verdiep heeft het hoogste eenheidsaandeel per appartementenblok. Hoe lager het appartement gelegen is in de appartementenblok, hoe lager het eenheidsaandeel van dat appartement. Voor appartementen met een hoofdzakelijke Noord-oriëntering van leefruimte en terras en voor appartementen die dicht tegen de straat zijn gelegen werd het eenheidsaandeel lichtjes verlaagd.

Stap 3 - Criterium 3 :

De aandelen per privaat gedeelte zijn dan berekend aan de hand van de specifieke eenheidsaandelen per vierkante meter vloeroppervlak, die dan vermenigvuldigd werden met de netto-vloeroppervlakte van het appartement en met een deel van de oppervlakte van het terras en eventuele tuin.

Stap 4 :

De uiteindelijke aandelen zijn vervolgens berekend door de som van alle berekende aandelen te brengen tot 10.000 en de berekende aandelen van de appartementen eveneens te verhogen met dezelfde factor, zodat de waardeverschillen tussen de appartementen behouden bleven en de som van alle uiteindelijke aandelen 10.000 is.

Datum:

03/11/14

Handtekening:

The block contains several handwritten signatures and marks. A large, flowing signature is written over the 'Handtekening:' label. To its right, there is a more complex, scribbled signature. Below these, there are several smaller, less distinct marks and signatures, including one that appears to be a simple 'H' or 'J' and another that is a series of overlapping loops.

Appartementen			
Nr	Netto opp (m²)	Opp terras (m²)	Opp tuin (m²)
Blok D			
Niveau 0			
D 0.1	85,9	14,0	
D 0.2	83,2	14,0	28,0
D 0.3	90,8	18,5	
D 0.4	87	12,5	
D 0.5	90,6	12,0	
D 0.6	84,1		22,0
D 0.7	83,8		30,0
D 0.8	83,15		25,0
Niveau +1			
D 1.1	84,8	14,0	
D 1.2	83,2	14,0	
D 1.3	89	19,0	
D 1.4	87	15,0	
D 1.5	91	16,0	
D 1.6	83,5	11,0	
D 1.7	87,2	15,0	
D 1.8	87	14,0	
Niveau +2			
D 2.1	76,6	21,0	
D 2.2	88,5	15,0	
D 2.3	81,2	15,0	
D 2.4	88,5	15,0	

1716,1	255,0	105,0
--------	-------	-------

Blok E			
Niveau 0			
E 0.9	83,9	13,5	21,0
E 0.10	84,7	13,0	28,0
E 0.11	89,7	14,0	
E 0.12	87,5	12,0	
E 0.13	84,5	12,0	
E 0.14	83,6	12,0	
E 0.15	83,6	12,0	
Niveau +1			
E 1.9	80,9	11,0	
E 1.10	87,5	13,0	
E 1.11	84,9	13,0	
E 1.12	89,9	14,0	
E 1.13	90,4	13,0	
E 1.14	82,7	12,0	
E 1.15	80,3	12,0	
E 1.16	88,2	11,0	
Niveau +2			
E 2.5	84,5	18,0	
E 2.6	87,3	18,0	
E 2.7	85,1	18,0	
E 2.8	81,7	18,0	

1620,9	259,5	49,0
--------	-------	------

Totaalopp. Netto (app.+terras/2+tuin/15)	Bestemming	10.000sten obv opp	Oriëntatie	Ligging	Quotiteiten
92,90	Appartement (2 slp)	219	6	-10	215
92,07	Appartement (2 slp)	217	-7	-3	207
100,05	Appartement (3 slp)	236	6	-3	239
93,25	Appartement (2 slp)	220	6	-10	216
96,60	Appartement (3 slp)	228	6	1	235
85,57	Appartement (2 slp)	202	3	-10	195
85,80	Appartement (2 slp)	202	3	-5	200
84,82	Appartement (3 slp)	200	0	0	200
91,80	Appartement (2 slp)	216	5	-6	215
90,20	Appartement (2 slp)	213	-7	-8	198
98,50	Appartement (3 slp)	232	5	10	247
94,50	Appartement (2 slp)	223			223
99,00	Appartement (3 slp)	233	6	2	241
89,00	Appartement (2 slp)	210	3	-8	205
94,70	Appartement (2 slp)	223	3	-8	218
94,00	Appartement (3 slp)	222	0	0	222
87,10	Appartement (2 slp)	205	5	2	212
96,00	Appartement (2 slp)	226	3	2	231
88,70	Appartement (2 slp)	209	3	2	214
96,00	Appartement (3 slp)	226	2	2	230

1850,6	4362	51	-50	4363
--------	------	----	-----	------

92,05	Appartement (2 slp)	217	-5	-8	204
93,07	Appartement (2 slp)	219	-5	-9	205
96,70	Appartement (3 slp)	228	5	-15	218
93,50	Appartement (2 slp)	220	6	-2	224
90,50	Appartement (2 slp)	213	6	-2	217
89,60	Appartement (2 slp)	211			211
89,60	Appartement (2 slp)	211	3	-2	212
86,40	Appartement (2 slp)	204	-5	-1	198
94,00	Appartement (2 slp)	222	-5		217
91,40	Appartement (2 slp)	216	-5		211
96,90	Appartement (3 slp)	229	5	4	238
96,90	Appartement (2 slp)	229	6		235
88,70	Appartement (2 slp)	209	6		215
86,30	Appartement (2 slp)	204			204
93,70	Appartement (3 slp)	221	3		224
93,50	Appartement (2 slp)	220	2	2	224
96,30	Appartement (2 slp)	227	5	2	234
94,10	Appartement (2 slp)	222	3	2	227
90,70	Appartement (2 slp)	214	3	2	219

1753,9	4136	28	-27	4137
--------	------	----	-----	------

930,3

930,3

14911500

n	850
ruimten	
n	28
n	121

Bouwheer

Dit is een akte

Rep. nr. 1117



WILLEMEN Real Estate
Boerenkrijgstraat 133
BE-2800 Mechelen | Belgium
T +32 015 560 930 | F +32 15 560 950
realestate@willemen.be | www.willemen.be

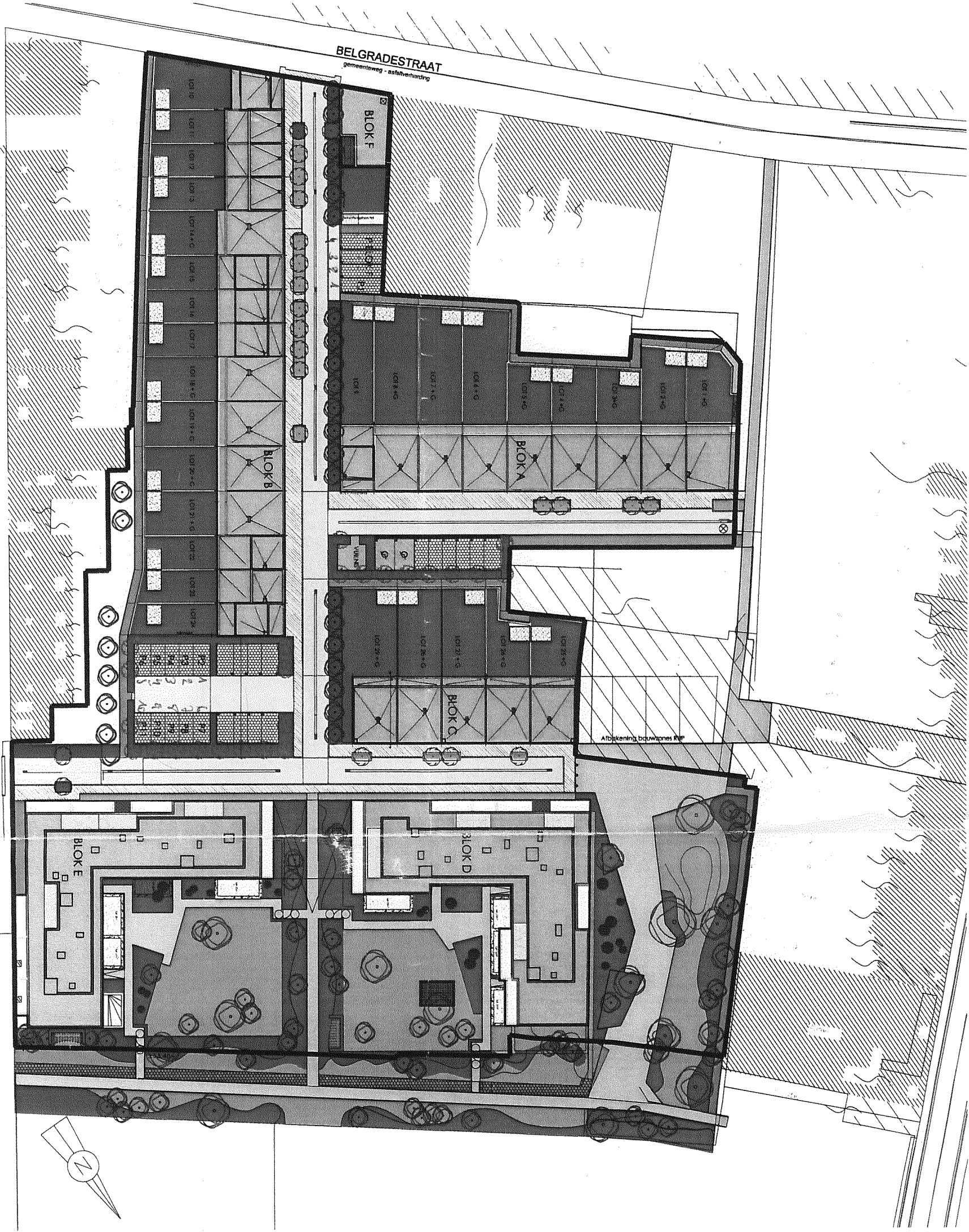
Architect

BONTINCK®
ARCHITECTURE AND ENGINEERING

Bontinck Architecture and Engineering CVBA
Kortrijksesteenweg 1092
BE-9051 Gent | Sint-Denijs-Westrem | Belgium
T +32 9 225 01 74 | F +32 9 225 64 14
studiegroep@bontinck.biz | www.bontinck.biz

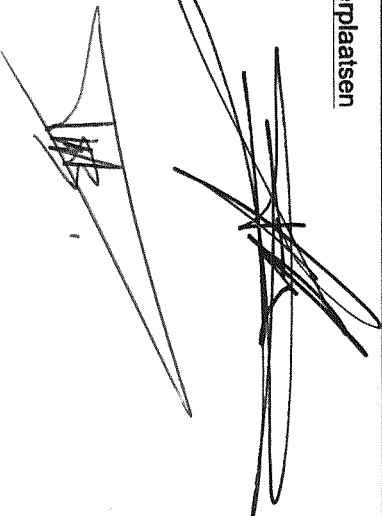
GULDENDAL

Ligging : Guldendal - B2800 Mechelen



Gekoppelde parkeerplaatsen

- Parking 1 - lot 9
- Parking 2 - lot 15
- Parking 3 - lot 16
- Parking 4 - lot 17
- Parking 5 - lot 10
- Parking 6 - lot 11
- Parking 7 - lot 22
- Parking 8 - lot 23
- Parking 9 - lot 24
- Parking 10 - lot 12
- Parking 11 - lot 13



10 20 30 40 50m

Dit plan is geen contractueel document, alle afmetingen, meettek en toestellen zijn ter illustratie. Alle afmetingen dienen, voor enige uitvoering, door de aannemer ter plaatse voorafgaandelijk te worden gecontroleerd. Dit document is eigendom van BONTINCK Architecture & Engineering, het is verboden het te kopiëren of het aan derden af te staan zonder voorafgaandelijke toestemming.

OPMETINGSPLAN

Bijlage aan akte
Rep. nr. 1117

Stad MECHELEN / 3° afd.
Sectie E, nr. 248/k/7/deel
Guldendal

Ik, ondergetekende WUYTS Veerle, beëdigd landmeter-expert, handelend voor Landmetersbureau Wuyts B.V.B.A., gevestigd te 2820 Rijnmenam, Brugstraat 26.

Verklaar te zijn overgegaan tot het opmeten van een grond, kadastraal gekend onder Mechelen, 3° afdeling, sectie E, nr. 248/k/7/deel, en het opmaken van een plan om te hechten bij de basisakte van blok D en E.

Beschrijving van het perceel :

Bouwgrond, (goedgekeurde verkaveling 13/09/2013 - ref. nr. stad 2013/V005), begrensd door de punten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K, gekadastréerd : sectie E, nr. 248/k/7/deel. Groot volgens meting : 46 a 17 ca.

Beschrijving van de grenzen :

- Grenslijnen C-D-E : rand openbaar domein volgens RUP Guldendal
- Grenslijnen E-F-G-H-I-J-K-A : volgens plan landmeter Houtekier opgemaakt op 26 mei 2006

Erfdienstbaarheden :

Er is een publieke erfdienstbaarheidswezenis op het perceel, de rand hiervan wordt aangeduid met de punten u-v-w en x-y-z.

Coördinatenlijst in Lambert coördinaten		
Pt.	X	Y
A	157660.54	189550.83
B	157651.03	189537.41
C	157635.15	189514.82
D	157550.98	189575.24
E	157576.71	189610.02
F	157584.31	189603.89
G	157587.44	189600.95
H	157589.62	189604.06
I	157605.76	189591.95
J	157605.16	189592.48
K	157627.85	189575.33
u	157659.19	189548.92
v	157621.11	189578.92
w	157595.51	189543.27
x	157587.39	189549.10
y	157613.24	189585.12
z	157589.47	189603.85

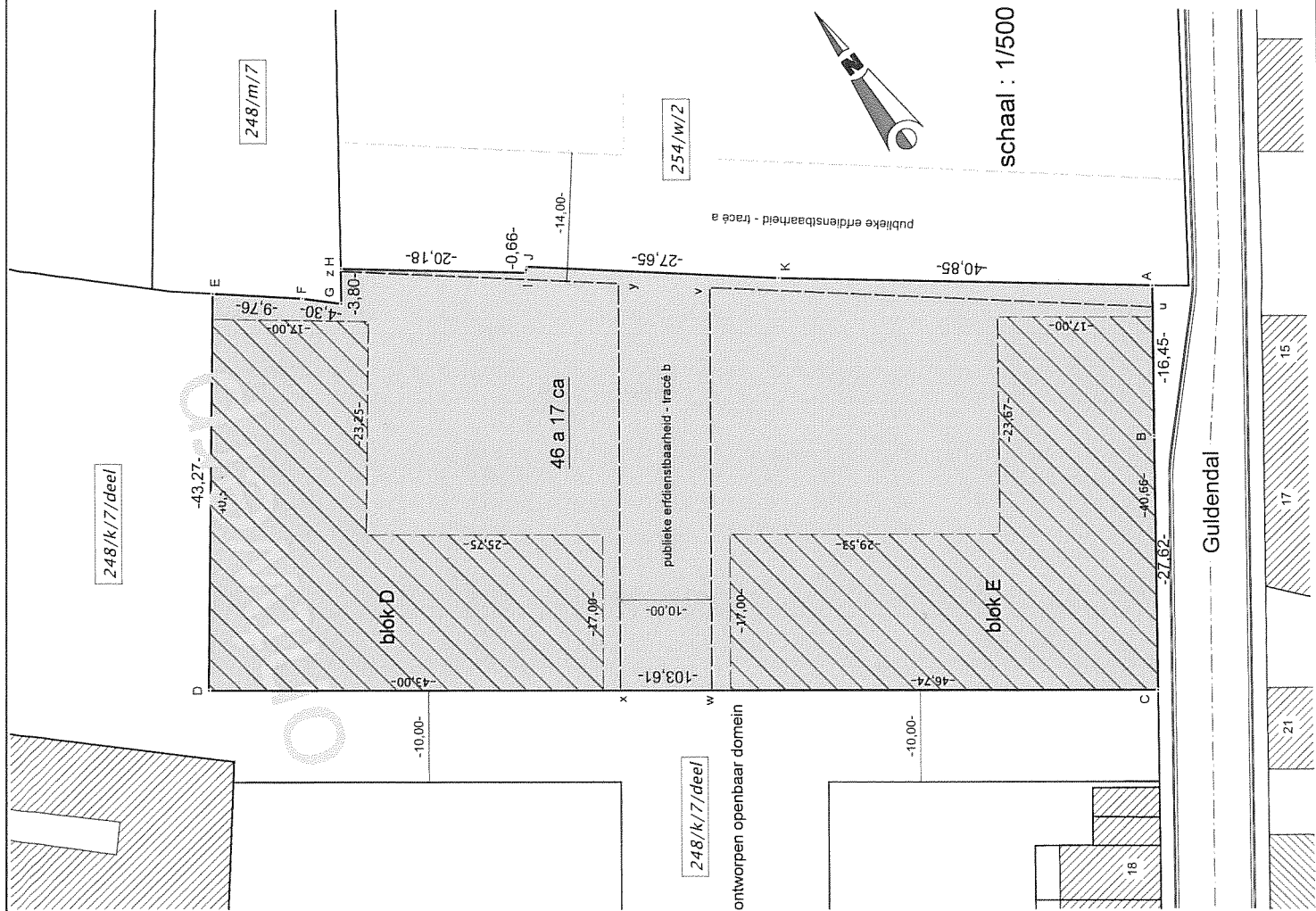
Opgemaakt door :

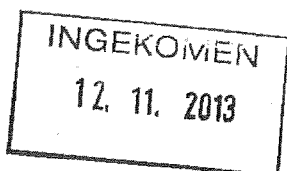
Landmetersbureau WUYTS bvba
Brugstraat 26 2820 Rijnmenam
tel : 015/51.85.06 fax : 015/51.89.37
gsm : 0475/42.42.83
veerle.wuyts@telenet.be

Rijnmenam, 7 mei 2014.

Wuyts Veerle,

Beëdigd landmeter-expert,
LAN 040604
Wettelijk bevestigd door de Rechtbank
van Eerste Aankleg te Mechelen





Bijlage aan akte
Rep. nr. 1117

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Departement: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Dienst: **Bouwdienst**

DOSSIER: 2013/0713

EPB: 12025_G_2013/0713

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door WILLEMEN REAL ESTATE (Johan Willemen), met als adres Boerenkrijgstraat 133 te 2800 Mechelen, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 30 augustus 2013. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Guldendal ZN** en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie E nr. 248 K7, sectie E nr. 248 M7, sectie E nr. 249 F3, sectie E nr. 262 Z3. Het betreft een aanvraag tot **bouwen appartementen en woningen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert zijn standpunt als volgt:

Voorgeschiedenis

- 30 augustus 2013: ontvangstbewijs
- 12 september 2013: volledigheidstest
- 13 september 2013: verkavelingsvergunning 2013V005

Feiten en context

- Kadaster: afd. 3, sectie E, nr. 248 k7, 248 m7, 249 f3, 262 z3
- Aantal loten: 32
- Aantal woonegelegenheden: 71 (nieuwe woonegelegenheden)
- Aantal gebouwengroepen: 6
 - * 29 loten voor grondgebonden woningen in 3 gebouwengroepen: blok A, blok B, blok C
 - * 1 lot met een meergezinswoning met 20 appartementen: Blok D
 - * 1 lot met een meergezinswoning met 19 appartementen: Blok E
 - * 1 lot met een meergezinswoning met 3 appartementen: Blok F
- Aantal woonegelegenheden voorzien voor sociale huisvesting: 7
- Aantal woonegelegenheden voorzien voor bescheden wonen: 7
- Gelegen langs gemeentewegen
- Gelegen:
 - > volgens het gewestplan:
 - * in woonegebied
 - * In gebied voor milieubelastende industrie
 - > volgens het RUP Guldendal bis (15 december 2011):
 - * in zone voor gemengde bestemming (artikel 1)
 - * in zone voor stedelijk wonen (artikel 2, bouwzones 1,2,3 4a)
 - * in zone voor stedelijk wonen + sociaalculturele voorzieningen (artikel 2+3, bouwzone 4b)
 - * in zone voor wegenis en openbaar domein (artikel 7)

Stad Mechelen – Bouwdienst – dossier 2013/0713

- * in zone voor inrichting van publieke ruimte (artikel 6)
- > in goedgekeurde verkaveling (2013V005)
- > volgens de watertoetskaart:
 - * in niet-overstromingsgevoelig gebied

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Decreet Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen
 - Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en latere wijzigingen
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen en latere wijzigingen
 - ° artikel 1: vereiste adviezen
 - Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en latere wijzigingen
 - ° artikel 2: geen advies vereist bij ligging in een BPA, een niet-vervallen verkaveling of een RUP gemeentelijk of provinciaal RUP (met voorschriften inzake de inplanting, grootte en uiterlijk) indien aanvraag niet afwijkt van de voorschriften of indien de afwijking enkel betrekking heeft op materiaalgebruik of dakvorm zonder verhoging van de bewoonbare oppervlakte tot gevolg
 - Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen en latere wijzigingen
 - ° artikel 3: openbaar onderzoek niet verelst bij ligging in een BPA, een niet-vervallen verkaveling, of een gemeentelijk of provinciaal RUP (met voorschriften inzake de inplanting, grootte en uiterlijk) indien aanvraag niet afwijkt van de voorschriften
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en latere wijzigingen
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect en latere wijzigingen
 - Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen
 - Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen en latere wijzigingen
 - Vlaamse wooncode
 - Algemene gemeentelijke bouwverordening (goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 februari 1932 en 07 augustus 1933 en voor kennis genomen door de Bestendige Deputatie op 20 september 1933)
 - Stedenbouwkundige verordening: 'het versterken van de woonkwaliteit' (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 19 april 2007, publicatie in Belgisch Staatsblad op 18 juli 2007)
 - Collegebesluit van 03 oktober 1988 inzake garagepoorten in de voorgevel
 - Stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 26 april 2004, publicatie in Belgisch Staatsblad op 2 april 2004)
 - Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 waarvan art. 8 wordt aangepast door het decreet van 25 mei 2007 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken
 - Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 betreffende de watertoets
 - Burgerlijk Wetboek: Titel IV - Hoofdstuk II - Afdeling III. Uitzichten op het eigendom van de nabuur
- Stad Mechelen – Bouwdienst – dossier 2013/0713

- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (publicatie in Belgisch Staatsblad op 2 september 2009) tot vaststelling van een gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid
- Collegebesluit van 17 februari 2010 inzake parkeernormen en compensatie
- Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer
- Reglement voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen (goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 februari 2012)

Adviezen

- Gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: niet vereist (goedgekeurde verkaveling)
- Brandweer: 12 oktober 2013 - voorwaardelijk gunstig
- Centrum voor Toegankelijkheid Antwerpen (CTPA): 17 september 2013 - voorwaardelijk gunstig
- Eandis: 24 september 2013 - Eandis geeft aan dat er reeds een 'verkavelingsaanvraag' (voor de nutsvoorzieningen) werd gedaan bij Eandis. Er werd nog niet aan de voorwaarden hiervan voldaan en er dient nog een erfdienstbaarheid in orde gebracht tussen cabine 344 en de verkaveling, indien dit niet kan, moet er een cabine voorzien worden in de verkaveling.)

Noot: naar aanleiding van de procedure voor het verkavelingsdossier werden eveneens adviezen uitgebracht door ondermeer Onroerend Erfgoed Archeologie, Telenet, Pldpa, ... De voorwaarden in deze adviezen blijven onverminderd van toepassing.

Openbaar onderzoek

- niet vereist (goedgekeurde verkaveling)

Argumentatie

A - Omschrijving:

Algemeen:

De aanvraag betreft het bouwen van eengezinswoningen en meergezinswoningen in een recent (op 13 september 2013) vergunde verkaveling voor 32 loten met nieuwe aan het openbaar domein over te dragen wegenis in de site (en het RUP) Guldendal, meer bepaald in het binnengebied gelegen tussen Geerdegemvaart, Guldendal, Belgradestraat en Dijkstraat.

Men wenst een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de verwezenlijking van de totale verkaveling die in het totaal 32 loten omvat, waarvan 29 loten voor aaneengeschaalde eengezinswoningen, georganiseerd in drie bouwblokken (blokken A, B en C) en drie loten voor meergezinswoningen, voor in het totaal 42 appartementen, eveneens georganiseerd in drie bouwblokken (blokken E, F en G).

Bebouwing:

* De bouwblokken A, B en C bestaan uit gekoppelde, grondgebonden eengezinswoningen:

> Inplanting:

blok A: 9 woningen:

- * de voorgevel op de rooilijn (van de nieuwe wegenis)
- * de zijgevel rechts (kopgevel lot 1) op de grens met de zone voor de inrichting van publieke ruimte (art 6)
- * de zijgevel links (kopgevel lot 9) op de rooilijn (nieuwe wegenis)

blok B: 15 woningen:

- * de voorgevel op de rooilijn (nieuwe wegenis)

Stad Mechelen – Bouwdienst – dossier 2013/0713

- * de zijgevel rechts (kopgevel lot 10) op de grens met de rooilijn van Belgradestraat (bestaande wegenis)
- * de zijgevel links (kopgevel lot 24) op de rooilijn (nieuw aan te leggen publieke parkeerruimte)

blok C: 5 woningen:

- * de voorgevel op de rooilijn (nieuwe wegenis)
- * de gevel rechts (lot 25) op de grens met het aanpalende perceel 249 x2 (als wachtgevel)
- * de zijgevel links (kopgevel lot 29) op een afstand van 2m00 uit de rooilijn van de nieuw vergunde wegenis (openbaar domein)
- > Maximale Bouwdiepte van de woningen: maximaal 12m00 (de maximaal toegestane diepte volgens de verkaveling betreft 12m00)
- > Breedte van de woningen: variërend van gemiddeld 6m00 tot 8m00
- > Dakvorm: plat dak
- > Bouwvolume: maximaal twee volwaardige bouwlagen en een derde ondergeschikte bouwlaag
- > Kroonlijsthoogte: 6m55 (twee volwaardige bouwlagen) - 9m39 (derde ondergeschikte bouwlaag)
- > Materiaalkeuze: lichtbruin grijs genuanceerde gevelsteen in combinatie met donker bruin grijs genuanceerde gevelsteen, witte bepleistering, zwart aluminium schrijnwerk
- > Private tuinen met een minimale diepte van 10m00
- > Garages: in de grondgebonden woningen met een minimale breedte van 8m00 is een individuele garage voorzien in het hoofdvolume (in bouwblok A: 8 woningen met garage - in bouwblok B: 5 woningen met garage - in bouwblok C: 5 woningen met garage > samen 18 individuele garages)
- > Bijgebouwen: iedere woning beschikt over een eigen tuinberging, Inplanting overeenkomstig het verkavelingsplan met telkens twee aan elkaar gekoppelde tuinbergingen van voor ieder lot 3m80 x 2m80 - materiaalkeuze niet opgegeven

*** De bouwblokken D en E betreffen meergezinswoningen (blok E: 19 woonegelegenheden - blok D: 20 woonegelegenheden)**

- > Inplanting: L-vormige bouwvolumes - blok E grenst aan de bestaande wegenis Guldendal
- > Bouwdiepte: variërend en tot maximaal 16m98 (de maximaal toegestane diepte volgens de verkaveling betreft 17m00) - om de hellende inrit naar de parking te kunnen verwezenlijken in de bebouwing is er op de kop van gebouw E plaatselijke een stalen zwarte gemoffelde balustrade voorzien, hoogte ca 1m00 (tot diepte van ca 19m00)
- > Dakvorm: plat dak
- > Bouwvolume: twee volwaardige bouwlagen en een derde ondergeschikte bouwlaag
- > Kroonlijsthoogte 6m45 (twee volwaardige bouwlagen) 9m43 (derde ondergeschikte bouwlaag)
- > Welstand: licht bruingrijs genuanceerde baksteen, witte bepleistering, zwart aluminium schrijnwerk, terrasleuningen in glas
- > Een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage (voor wagens en fietsen) onder de blokken D en blok E, met inrit naar de garage via blok E

*** Het bouwblok F bestaat uit een meergezinswoning (voor 3 woonegelegenheden)**

- > Inplanting:
 - * de voorgevel op de rooilijn van Belgradestraat
 - * de zijgevel links op de grens met het aanpalende perceel (bestaande bebouwing)
 - * de zijgevel rechts (kopgevel) op de rooilijn van de nieuwe wegenis
- > Bouwdiepte: 14m49 met de terrassen op de verdieping in pandig ingericht binnen deze bouwdiepte (de maximaal toegestane diepte volgens de verkaveling betreft 15m00)
- > Dakvorm: plat dak
- > Bouwvolume: drie volwaardige bouwlagen

- > Kroonlijsthoogte: 9m85
- > Materiaalgebruik: bruinrood geglazuurde baksteen, witte bepleistering, zwart aluminium schrijnwerk
- > Gemetste tuinafsluiting: hoogte 2m30

Overzicht Parkeren:

- Voor de bouwblokken D en E wordt een ondergrondse parkeergarage (voor zowel bewoners als bezoekers) voorzien. De nota en tekst op de plannen geven een aantal op van 59 plaatsen. Het aantal ingetekende plaatsen volgens de plannen betreft echter 58 (parkeervak 29 werd niet ingetekend).
- Voor de 29 eengezinswoningen van de bouwblokken A, B en C en voor de drie appartementen in het bouwblok F zijn private en publieke plaatsen ingericht:
 - > Aantal private plaatsen: 32
 - * 18 plaatsen ingericht in het hoofdvolume van de woningen (woningen met kavelbreedtes van minimaal 8m00 > loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29)
 - * 10 open staanplaatsen aangeduid op lot H
 - * 4 open staanplaatsen op lot G (hier kan tevens een fietsenbergsplaats worden opgericht)
 - > Aantal publieke staanplaatsen op het openbaar domein: 16

Sociale Last:

- Aanbod van sociale woningen: 7
- Aanbod aan bescheiden woningen: 7

Wegenis en terreinaanlegwerken:

Het aan het openbaar domein over te dragen wegenisgedeelte werd reeds vergund via de verkavelingsvergunning en dient uitgevoerd conform deze vergunning en de hieraan verbonden lasten en voorwaarden.

Het huidige aanvraagdossier bevat een inrichtingsplan voor de buitenaanleg van:

- de publieke erfdienstbare wegenis tussen de woonblokken D en E (delen van de tracés a en b volgens artikel 6 van het RUP),
- de gemeenschappelijke binnentuin tussen de blokken D en E,
- de privaat toegankelijke gemeenschappelijke wegenis achter de tuinen van de eengezinswoningen waar wegjes (breedte 1m50) worden voorzien waarmee de tuinen bereikbaar worden gemaakt (bvb voor fietsen).

Noot: de publieke erfdienstbaarheid tussen de woonblokken D en E (deel van het tracé b volgens artikel 6 van het RUP – is gelegen binnen de contouren van de recent vergunde verkaveling 2013V005. Het tracé a, waarvan slechts een klein aandeel (smalle strook) gelegen is binnen de eigendomscontouren van de huidige aanvraag) werd niet mee opgenomen in de verkaveling.

B - Planologische bestemming - wettelijke en reglementaire voorschriften:

B.1 - Bestemming van het gewestplan:

- * in overeenstemming met bestemming gewestplan: woongebied
- * niet in overeenstemming met bestemming gewestplan: gebied voor milieubelastende industrie. Gezien de ligging binnen een RUP/GV gelden echter de voorschriften hiervan.

B.2 - Voorschriften van het RUP Guldendal B1:

- * Bestemming, inplanting, en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de RUP-voorschriften.

* Qua dakvorm werd in de voorschriften van de verkaveling een afwijking op de voorschriften van het RUP gevraagd en toegestaan (afwijking op de 45°-regel bij de dakvorm volgens art. 2.2 met behoud van een maximaal gerealiseerde bebouwde oppervlakte van 50%) in toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De huidige aanvraag maakt gebruik van deze toegestane en via de verkaveling vergunde afwijking.

* Het inplantingsplan (plan 1/11 in het aanvraagdossier) maakt weergave van de afbakening van het RUP, echter de begrenzing tussen de bouwzone 1 (RUP - art. 2) en de zone voor inrichting publieke ruimte (RUP - art.6) komt niet overeen met het grafische plan van het RUP Guldendal bls (zie in rood gemarkeerde aanduidingen van de vergunningverlenende overheid). Het is niet correct weergegeven waar het openbaar domein (ter hoogte van perceel V4, Dijkstraat 37) en de bouwzones gesitueerd zijn. Dit gegeven heeft echter geen verdere invloed.

B.3 - Voorschriften van de verkaveling 2013V005:

* zie punt D - Beoordeling goede ruimtelijke ordening

B.4 - Stedenbouwkundige verordeningen:

* in overeenstemming met voorschriften verordening 'versterken woonkwaliteit'

* het rioleringsstelsel dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; aangevuld met gewestelijke bouwverordening gepubliceerd in B.S. van 08 november 2004.

Op het goedgekeurd Zoneringsplan (MB 07 juli 2008, Belgisch Staatsblad 28 augustus 2008, inwerking 07 september 2008) ligt deze verkaveling in het "centraal gebied" (oranje zone). Conform de verordening voorzien de plannen in het aanvraagdossier een septische put en hemelwaterput bij elke individuele woning. Ook bij de meergezinswoningen zijn hiertoe voorzieningen getroffen.

B.5 - Aftoetsing decreet Grond- en pandenbeleid:

De te realiseren sociale en bescheiden last is opgenomen in het verkavelingsdossier. Binnen de verkaveling moeten 7 sociale en 7 bescheiden woningen worden gerealiseerd zoals bepaald in het Grond- en Pandendecreet. Het huidige aanvraagdossier maakt hiervan melding.

De verdere uitvoering van het project dient eveneens gevolg te geven aan de te verwezenlijken sociale en bescheiden last die werd gekoppeld aan de verkavelingsvergunning:

- te verwezenlijken aanbod van sociale woningen: 7
 - vier eengezinswoningen: loten 10, 11, 12, 13 in bouwzone 3 (blok C)
 - drie appartementen: in blok F
- te verwezenlijken aanbod aan bescheiden woningen: 7
 - een eengezinswoning: lot 9 in de bouwzone 1 (in blok A)
 - drie eengezinswoningen: loten 15, 16, 17 in de bouwzone 2 (blok B)
 - drie eengezinswoningen: loten 22, 23, 24 in de bouwzone 3 (blok C)

C- Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

Huidige aanvraag geeft qua bestemming, inplanting, afmetingen, vormgeving en materiaalgebruik verdere uitwerking aan de voorwaarden en voorschriften die voortvloeien uit de verkavelingsvergunning en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de aanvraag zich integreert in de plaatselijke ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan de indiening van het verkavelingsdossier en de huidige aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning werden op geregelde tijdstippen voorbesprekingen gehouden met ondermeer de stedelijke diensten Bouwdienst, Ruimtelijke Planning en Mobiliteit, Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling.

Stad Mechelen – Bouwdienst – dossier 2013/0713

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken dienen nog een aantal zaken opgelegd en gerespecteerd. De volgende punten worden nog specifiek besproken en als voorwaarden gesteld:

> Parkeervoorzieningen:

- Ondergrondse parkeergarage onder de bouwblokken D en E:
 - Om de parkeernorm te halen dient de parkeergarage (voor zowel bewoners als bezoekers) te beschikken over een capaciteit van minstens 59 plaatsen: 39 appartementen x 1,5 (= parkeernorm van het RUP) > 59 plaatsen.
 - In de ondergrondse parking wordt een parkeerplaats te weinig voorzien.
 - De fietsstalplaatsen in de ondergrondse parking zijn niet altijd goed ingepland en bereikbaar. Fietsstalplaatsen bevinden zich best nabij de liften en de omrijfactor moet worden beperkt (niet ergens achterin). Een aantal fietsstalplaatsen zijn helemaal niet bereikbaar, waardoor het aantal net zakt onder het nodige aantal.
- Aandachtspunten stalplaatsen:
- een vrije ruimte van 1m80 achter de stalplaats
 - een vrije doorgang voor de toegangsweg naar stalling van 0m90
 - Voor fietsers is het niet altijd comfortabel om een helling van een ondergrondse parking op- en af te rijden. Het is aan te raden hiervoor bereikbaarheid met een lift te voorzien (zonder deuren onderweg te moeten openhouden).
 - Inzake de op- en afritten van ondergronds gelegen garages in gebouwen die met de voorgevel op de rooilijn komen te staan zullen enkel die op- en afritten worden toegestaan die, binnen het gebouw, over een afstand van 5 meter van de voorgevel af, een maximale helling van 4% hebben.

Alvorens met de werken te starten dient, rekening houdend met de hierboven aangehaald bemerkingen, een aangepast inrichtingsplan van de ondergrondse parkeergarage onder de bouwblokken E en D ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.

- Er dienen voldoende bovengrondse fietsstalplaatsen (bij voorkeur overdekt, geïntegreerd) in het collectieve binnengebied te worden ingericht. Deze zijn noodzakelijk voor zowel bezoekers (als bewoners die kort willen stallen) om wildparkeren te voorkomen.

Alvorens met de werken te starten dient een voorstel tot inrichting van bovengrondse fietsstalplaatsen in het collectieve binnengebied (bij de woonblokken E en D) ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.

- Er werd geen detailplan van de fietsenberging/ parkeerplaatsen bij blok F aan het aanvraagdossier gevoegd. De private parkeerplaatsen dienen in aanleg en materialisatie duidelijk onderscheiden van de publieke parkeerplaatsen. Bijgevolg wordt geadviseerd hier te werken met carports. De fietsberging kan hierin dan geïntegreerd worden.

Alvorens met de werken te starten dient een voorstel tot uitwerking van de private parkeerplaatsen en fietsenberging bij woonblok F ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.

> Terreinaanleg / groenbeplantingen:

- Uit de doorsneden kan onvoldoende worden afgeleid hoe dik het substraat op de ondergrondse parking is.

Om de haalbaarheid van het aanslaan van de beplanting op de ondergrondse parking onder de woonblokken D en E te garanderen, is een substraatlaag van zo'n 50 - 60cm nodig. Ook het soort substraat dient gedefinieerd te worden alvorens de werken te starten.

- **In de buitenaanleg bij de woonblokken E en D dienen de ligusterhagen voldoende hoog ($\pm 1m80$ bufferend) aangelegd te worden.** Vooraan zijn ze lager voorzien. De plantmaten dienen hierop afgestemd te worden. Ze dienen te beginnen bij minimum 80/100.
- **Reliëfwijzigingen dienen overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften beperkt in omvang en tot de verkaveling en daarom overbrugd zodat geen implicaties ontstaan voor omliggende percelen.** Er is momenteel een niveauverschil aangegeven tussen het binnengebied, de publieke as aan de woonblokken D en E, het omliggend openbaar domein en de aan het project grenzende bouwzone 5. Dit niveauverschil geeft consequenties aan de ontwikkeling van de naastgelegen bouwzone 5 en het openbaar domein. Het niveauverschil dient daarom op eigen perceel terug naar de pas van het openbaar domein over te vloeien. Het niveauverschil naar bouwzone 5 moet worden weggewerkt naar de publieke as toe. De publieke assen dienen op het zelfde niveau als het toekomstig openbaar domein te zitten. Het niveauverschil mag de kwaliteit van de zichtas niet verminderen. Het ophogen van de collectieve private tuinen, met maximaal een halve meter kan wel worden toegestaan.
- **De paden achter de achtertuinten** van de eengezinswoningen worden voor het comfort en gebruik best vlot berijdbaar gemaakt. De rechte, soms scherpe hoeken werken niet voor een vlotte doorgang. De paden worden hier plaatselijk best aangepast (afgeschuind, verbreed of afgerond). Het is niet duidelijk in welk materiaal deze worden aangelegd.
Wat betreft de afsluitingen van private paden, worden deze best geïntegreerd in de groene randen (van de parking, etc.). Hiervoor moet de hagenstructuur rondom rond voldoende hoog zijn. Voorkeur: open hekwerk, ooghoogte, ingegroend.
Alvorens met de werken te starten dient een voorstel tot materialisatie van de paden achter de eengezinswoningen ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.

> **Welstand / materialisatie:**

- In functie van het straatbeeld en om esthetische redenen werd in de verkavelingsvergunning als voorwaarde opgenomen om te **opteren voor heldere tinten in plaats van grijs tinten**, daarom opteren voor lichtbruin genuanceerde gevelsteen in combinatie met donker bruin genuanceerde gevelsteen, witte bepleistering, zwart aluminium schrijnwerk.
- Bij de **woonblokken D en E** grenzen er **op de tweede verdieping terrassen** aan dakbedekking. De **suggestie** wordt gegeven **hier** te werken met **groendaken**.
- De materiaalkeuze en uitvoering van de bijgebouwen op de kavels van de woonblokken A, B en C (met eengezinswoningen) dienen te gebeuren conform de verkavelingsvoorschriften: in hout en onder plat dak.
- Alle tuinafsluitingen zijn uit te voeren conform de verkavelingsvoorschriften:
 - afsluitingen tussen tuinen en op de achterste perceelsgrens: draadafsluiting met palen in combinatie met een levende haag, maximaal 2m20 hoog
 - de afsluitingen van zijtuinstroken en achtertuintroken grenzend aan het openbaar domein en de zone voor de inrichting van publieke ruimte bij blok F en bij de loten 1, 9, 10, 24 en 29: metselwerk (min hoogte 1m50 en maximale hoogte 2m20).

> **Aspect archeologie:**

- Zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning dient de verkavelaar/projectontwikkelaar, in samenspraak met het Onroerend Erfgoed Archeologie en de stedelijke dienst Archeologie, de noodzakelijke tijd en financiële middelen te voorzien voor archeologisch onderzoek.

D- Watertoets:

De voorliggende aanvraag ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke - provinciale - gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

E - MER-screening:

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' (projecten die niet onder bijlage II vallen) zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III). Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend.

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.

In het kader van het RUP werd reeds een screeningsdossier opgemaakt. Over dit screeningsdossier werd door de dienst MER beoordeeld dat het de nodige informatie over het voorgenomen plan (RUP) bevatte en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze werden besproken. Zo werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De huidige aanvraag bevat een project-MER-screening. Deze en ook de geplande werken richten zich naar het RUP waaruit volgt dat ook deze geen aanleiding geven tot aanzienlijke milieugevolgen.

F - Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 oktober 2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1. het college van burgemeester en schepenen **per aangetekende brief** op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen. (zie bijgaand formulier)
2. de volgende voorwaarden na te leven:

Specifieke voorwaarden:

- Inachtneming van de adviezen van:
 - o de stedelijke brandweer van 12 oktober,
 - o het Centrum voor Toegankelijkheid Antwerpen (CTPA) van 17 september 2013,
 - o Eandis van 24 september 2013,
 - o naar aanleiding van de procedure voor de verkavelingsvergunning werden eveneens adviezen uitgebracht door ondermeer Onroerend Erfgoed Archeologie, Telenet, Pidpa, ... De voorwaarden in deze adviezen blijven onverminderd van toepassing. Zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning dient de verkavelaar/projectontwikkelaar, in samenspraak met het

Onroerend Erfgoed Archeologie en de stedelijke dienst Archeologie, de noodzakelijke tijd en financiële middelen te voorzien voor archeologisch onderzoek.

- **De uitvoering van het project dient gevolg te geven aan de te verwezenlijken sociale en bescheiden last die werd gekoppeld aan de verkavelingsvergunning:**
 - **te verwezenlijken aanbod van sociale woningen: 7**
 - vier eengezinswoningen (loten 10, 11, 12, 13) in blok C
 - drie appartementen in blok F
 - **te verwezenlijken aanbod aan bescheiden woningen: 7**
 - een eengezinswoning (lot 9) in blok A
 - drie eengezinswoningen (loten 15, 16, 17) in blok B
 - drie eengezinswoningen (loten 22, 23, 24) in blok C

De sociale woningen moeten voldoen aan de normen opgelegd door de VMSW.

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning dient de aanvrager binnen de twee weken vóór de aanvang van de werken deelattest 2 aan te vragen bij de VMSW.

- **Voorwaarden met betrekking tot de parkeervoorzieningen:**
 - **Alvorens met de werken te starten dient, rekening houdend met de in de rubriek 'Argumentatie / C- Beoordeling goede ruimtelijke ordening' aangehaald bemerkingen, een aangepast inrichtingsplan van de ondergrondse parkeergarage onder de bouwblokken D en E ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd (om de parkeernorm te halen dient bijvoorbeeld een capaciteit van 59 plaatsen voorzien, de fietsstalplaatsen dienen optimaler ingeplant en bereikbaar gemaakt).**
 - **Alvorens met de werken te starten dient een voorstel tot inrichting van bovengrondse fietsstalplaatsen in het collectieve binnengebied (bij de woonblokken D en E) ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.**
 - **Alvorens met de werken te starten dient een voorstel tot uitwerking van de private parkeerplaatsen en fietsenberging bij woonblok F ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.**
- **Voorwaarden met betrekking tot de terreinaanleg / groenbeplantingen:**
 - **Op de ondergrondse parking onder de woonblokken D en E dient een substraatlaag van minimaal 0m50 voorzien en het soort substraat dient gedefinieerd alvorens de werken te starten.**
 - **De organische vormgegeven ligusterhagen bij de woonblokken E en D dienen voldoende hoog ($\pm$ 1m80 bufferend) aangelegd te worden (plantmaten minimum 80/100).**
 - **Reliëfwijzigingen dienen overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften beperkt in omvang (maximaal 0m50) en tot de verkaveling en daarom overbrugd zodat geen implicaties ontstaan voor omliggende percelen.**
 - **Alvorens met de werken te starten dient een voorstel tot materialisatie van de paden achter de eengezinswoningen ter goedkeuring aan de Bouwdienst te worden voorgelegd.**

- Voorwaarden met betrekking tot de welstand / materialisatie:
 - In functie van het straatbeeld en om esthetische redenen werd in de verkavelingsvergunning als voorwaarde opgenomen om te opteren voor heldere tinten in plaats van grijs tinten, daarom opteren voor lichtbruin genuanceerde gevelsteen in combinatie met donkerbruin genuanceerde gevelsteen, witte bepleistering, zwart aluminium schrijnwerk.
 - De materiaalkeuze en uitvoering van de bijgebouwen op de kavels van de woonblokken A, B en C (met eengezinswoningen) dienen te gebeuren conform de verkavelingsvoorschriften: in hout en onder plat dak.
 - Alle tuinafsluitingen zijn uit te voeren conform de verkavelingsvoorschriften.

Algemene voorwaarden:

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
 - Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be of 015/28.44.58.
 - De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelfen van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.
 - Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.
 - Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
3. De onderstaande suggestie te overwegen:
- Bij de woonblokken D en E grenzen er op de tweede verdieping terrassen aan dakbedekking. De suggestie wordt gegeven hier te werken met groendaken.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :

- De lasten verbonden aan de verkavelingsvergunning 2013V005 van 13 september 2013 blijven onverminderd van toepassing. Hieraan dient te zijn voldaan. Pas nadien en na het volledig uitvoeren van de wegenis en riolering van het openbaar domein mogen de woningen worden bewoond.

De vergunning dient te worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

- **De realisatie van de bebouwing dient te gebeuren conform de bepalingen zoals voorzien en opgenomen in de verkavelingsvoorschriften:**
 - **de bebouwing in de bouwzone 1 (blok A), de bouwzone 2 (blok B) en de bouwzone 3 (blok C) dienen ieder als geheel in één bouwfase opgericht,**
 - **de bebouwing en ondergrondse parkeergarage in de bouwzone 4a+4b (blok D en blok E) worden ieder als geheel in één bouwfase opgericht.**

Bijkomende opmerkingen:

- de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het college van burgemeester en schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
- deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn (vb. milieuvergunning, socio-economische vergunning,...).
- het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het beroepsrecht.
- als een inname van de openbare weg vereist is voor de uitvoering van de werken, dient deze tijdig aangevraagd te worden bij de bouwdienst en/of de dienst verkeerssignalisatie. Zie bijgevoegd aanvraagformulier.
Hiervoor zijn enkele reglementen van toepassing :
 - belasting op tijdelijke inname openbare ruimte
 - retributie op prestaties voor en levering van prestaties aan derden
- vóór de aanvang van de werken dient een plaatsbeschrijving (eventueel vergezeld van foto's) van het openbaar domein, palend aan het eigendom, overgemaakt te worden aan het wegebureau van de Stad Mechelen – departement stedelijke ontwikkeling, afdeling openbaar domein, Befferstraat 25 (2^{de} verdieping) te Mechelen (☎ 015/29.75.16). Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein geen gebreken vertoont. Het Wegebureau dient eveneens in kennis gesteld te worden van de beëindiging van de werken.
- de werken die stof of afval op de omliggende eigendommen of op de openbare weg kunnen verspreiden mogen slechts worden aangevat na het aanbrengen van ondoordringbare schermen (art. 28 van de Algemene Bestuurlijke Politieverordening van de stad Mechelen van 1 juni 2006).
- bij verzoek tot aansluiting op het waterleidingsnet een eventuele tussenkomst te betaald in de aanleg van het net, overeenkomstig de geldende reglementering (zie "Algemene Inlichtingen" in bijlage).
- de wettelijke voorwaarden i.v.m. lozing van afvalwaters en aansluiting van de riolering in acht te nemen (zie "Algemene Inlichtingen" in bijlage).
- de geldende reglementering van Iverlek in acht te nemen: "Deze bouwvergunning wordt slechts uitvoerbaar indien de bouwheer voldoet aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het elektriciteits-, gas- en teledistributienet, inbegrepen het ter beschikking stellen van grond of lokaal voor de kabine, cfr.art.5 van bijlage V van de statuten van Iverlek."

- dat is: van toepassing in volgende gevallen: gebouwen bevattende meer dan twee woongelegenheden, gebouwen bevattende twee woongelegenheden en bijkomende winkel- bureel of bedrijfsruimte, gebouwen bevattende meer dan twee studentenkamers of woonkamers, groepswoningbouw, Industriële complexen waarbij het de bedoeling is meer dan één bedrijf te huisvesten (zie tevens "Algemene Inlichtingen" in bijlage).
- ingeval de toelating betrekking heeft op de bouw van appartementen: het huisnummer op elke inkomdeur tot het appartement, op elke brievenbus, aan te brengen. (zie juiste huisnummer vermeld op plan en bijhorende briefjes "Bewijs van huisnummer").
- Uitvoeren van bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken:
Elke bemaling van grondwater in het kader van bouwkundige werken, moet bij het stadsbestuur gemeld worden omdat deze activiteit volgens de Vlaamse wetgeving een meldingsplichtige inrichting klasse 3 is. In sommige gevallen kan zelfs een milieuvergunning klasse 1 of 2 nodig zijn.
Het grondwater dat onttrokken wordt, moet – in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is – zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van infiltratieputten, - bekkens of - grachten. Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net of in het dichtstbijzijnde regenwaterstelsel. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
Indien de bovenstaande oplossingen onmogelijk zijn, dan mag het grondwater geloosd worden in de openbare riolering.
Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in de openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van Aquafin. Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen) of via het Support Center (03 450 48 48). Aquafin zal aan de lozer een verwerkingskost aanrekenen.
De aandacht wordt gevestigd op het feit dat sinds 1 januari 2010 elke vergunde of gemelde grondwaterwinning uitgerust moet zijn met een debietmeting en registratie van de opgepompte hoeveelheid grondwater.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per bevestigde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. **Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveligde zending aan de aanvrager en aan het college.**

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, **dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd**, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie. **(rekeningnummer 776-5977406-72).**

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Meer informatie:

http://www.provant.be/leefomgeving/ruimtelijke_ordering/vergunningen/beroepsprocedure/index.jsp

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgeverd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftiengetermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Namens het college van burgemeester en schepenen.

Bij verordening:



Erik Laga
Stadssecretaris

Opdracht burgemeester
van 2.1.2013, bij toepassing
van artikel 183 gemeentedecreet



Greet Geypen
Schepenen voor stedenbouw

AANGETEKENDE BRIEVEN			
	ORIG	KOPIE	ANTW
JW/TWI			
BDH			
SSCLRI			
PROM	X		
SDCF			
CALC			
ANTWOORD VÓÓR			

Voor akte met repertoriumnummer 21401117, verleden op 4 november 2014

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 22 blad(en), 0 verzending(en)
op het 1ste registratiekantoor Mechelen
op 17 november 2014,
register (OBA) 5, boek 324, blad 72, vak 16.
Ontvangen vijftig euro (€ 50,00).
De adviseur-ontvanger, (getekend) ai H. VLEMINGS

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd 26 blad(en), 0 verzending(en)
op het 1ste registratiekantoor Mechelen
op 17 november 2014,
register (OHA) 6, boek 82, blad 19, vak 18.
Ontvangen honderd euro (€ 100,00).
De adviseur-ontvanger, (getekend) ai H. VLEMINGS

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Mechelen, op 18 november 2014,
met referentie 56-T-18/11/2014-15684.
Kosten duizend vierendertig euro zestien cent (€ 1 034,16)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

