

DUERINCK & BYTTEBIER bvba  
Geassocieerde notarissen  
Cyriel Buyssestraat 38  
9850 Nevele

VERENIGING VAN  
MEDE-EIGENAARS  
Woonproject ANDES  
HUIS SALTA  
TE GENT (WONDELGEM)  
Evergemsesteenweg  
193

1-2-100 fl  
ONE p16  
67.T-27/05/2008 - 07/6/1  
Bourinckte  
blad 1  
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS  
Woonproject ANDES Huis SALTA  
GENT (WONDELGEM)

R.325

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ACHT

Op vijftientwintig april

Te Nevele, Cyriel Buyssestraat 38.

Voor Meester Alfred DUERINCK, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Duerinck & Byttebier, geassocieerde notarissen, met zetel te Nevele, Cyriel Buyssestraat 38.

1000.723-75  
IS VERSCHENEN:

De commanditaire vennootschap op aandelen "J.P.D.", met zetel te Aalter, Bellemstraat 160, rechtspersonenregister Gent, ondernemingsnummer 0452.505.592.

Opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Alfred Duerinck te Nevele op veertien april negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf mei daarna onder nummer 940511-68.

Omgezet in een naamloze vennootschap bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door voornoemde notaris Duerinck op dertig september negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig oktober daarna onder nummers 981023-151 en 152.

Waarvan de statuten gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door voornoemde notaris Duerinck:

- op zes februari tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van één maart tweeduizend en vier onder nummer 0035490;

- op éénentwintig december tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien januari tweeduizend en zes onder nummer 06013811.

Omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door voornoemde

notaris Duerinck op vierentwintig februari tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien maart tweeduizend en zes onder nummer 06049451.

Hier overeenkomstig artikel 12 van de statuten vertegenwoordigd door de raad van zaakvoerders:

- de heer Jean-Pierre Duhamel, /wonend te Aalter, Bellemstraat 160;
- mevrouw Martha Lauwers, /wonend te Aalter, Bellemstraat 160.

Beiden tot zaakvoerder benoemd door de voormelde buitengewone algemene vergadering van vierentwintig februari tweeduizend en zes.

Enige zaakvoerders van de vennootschap, samen de raad van zaakvoerders vormend.

Die vertegenwoordigd als gezegd, mij, notaris, verzocht heeft de statuten van de verder beschreven appartementsgebouwen in oprichting vast te leggen.

## 1. INLEIDENDE UITEENZETTING - BODEMSANERINGSDECREET

### Afdeling 1. Inleidende uiteenzetting

1.1. De comparante verklaart een appartementsgebouw te laten oprichten, waarvan zij meerdere, zoniet alle privatieven als onderscheidene eigendommen wil vervreemden aan derden, op het onroerend goed gelegen te Gent (Wondelgem), Evergemsesteenweg 193, hierna beschreven onder III. Afdeling 2.

1.2. Het bouwproject wordt opgericht volgens de bouwplannen en lastenboeken, opgemaakt door "GWM Architecten" burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 9000 Gent, Parklaan 96 en ondertekend door Gustavo Mulhall ingeschreven op de tabel der Orde van Architecten van de Provincie Oost-Vlaanderen.

1.3. Door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd, betreffende het hiervoor beschreven onroerend goed:

Bloc 3  
✓

# **1. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 2006/40187**

De vergunning luidt als volgt:

"Dossiernummer 20064728/WO-SVE/HK/DA  
Dossiernummer Rohm 8.00/44021/15209.3  
Energieprestatiedossiernr : 44021-G-2006/40187

Het betreft een aanvraag tot de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten. De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen.

...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 27 oktober 2006:

...

## **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Het geheel resulteert in een vrij grootschalig complex, dat niet onmiddellijk aansluiting vindt bij zijn omgeving, en ongetwijfeld een precedentswaarde zal hebben voor dit stadsdeel.*

*Aangezien dit enerzijds inspeelt op de beleidsopties van de stad en anderzijds de bestaande stedenbouwkundige context niet in nadelige zin beïnvloedt, besluit mijn bestuur tot een gunstig advies.*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16 NOVEMBER 2006 HET VOLGENDE:**

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

1. het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of

handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juli 2006 met kenmerk 2006/2357-01/EL).

De koelgroepen op het dakterras en groendak moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, artikel 9: airconditioneringtoestellen koelgroepen. Teneinde de geluidshinder voor de omwonenden te beperken, is in woongebieden de plaatsing in de open lucht van de buitenunit met ventilatoren van een airconditioning of koelgroep verboden, tenzij aan minstens een van de volgende voorwaarden is voldaan: de buitenunit wordt geplaatst op minimum 50 m van de dichtst bijgelegen woning, het in openlucht gemeten geluidsniveau ter hoogte van de buitenunit bedraagt maximum 35 db.

De vrije doorgang van de gangen, sassen en overlopen moeten minimum 1,50 m bedragen, slingerkromme niet inbegrepen. Op de plannen is slechts 1,49 m voorzien.

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar worden afgescheiden van het openbare domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De elektriciteitscabine valt niet onder deze vergunning.

3. de volgende opmerkingen in acht te nemen:

Ten laatste 15 dagen voor de controle van het uitzetten van de bouwlijn moet een afspraak gemaakt worden met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, tel 09 266 78 30, topografie@gent.be.

Hemelwater

De aanstiplijst is bijgevoegd, deze voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

De infiltratie-voorziening zoals in de aanstiplijst vermeld, namelijk met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een volume van 20.000 l, wordt effectief.

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.

De afvoer van het regen- en afvalwater moet op kosten en risico van de bouwheer, hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting binnen het eigendom uitgevoerd worden. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Onder geen enkele voorwaarde zal het Stadsbestuur aansprakelijk kunnen gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

#### AANSLUITING OP DE RIOLERING

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent (Aquafoon 078 35 35 99).

De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltype:

- ofwel gresbuizen volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter;
- ofwel PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor

regenwater en afvalwater). Dus niet zoals in het ontwerp. Een overloop van de regenwater put dient afzonderlijk aangeboden te worden. Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting.

Voorlopig moet het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.

Bovendien moeten de RWA en DWA afvoeren naast elkaar worden aangeboden ter hoogte van de rooilijn (tussen 40 en 60 cm afstand).

Artikel 14 van het bouwreglement voorziet dat vanaf een verharde oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> moet voorzien worden in het maximaal beperken en vertragen van de afvoer van hemelwater.

De Milieudienst adviseert of de voorziene maatregelen een nodige en voldoende beperking en vertraging realiseert.

Bij de aanleg van hemelwaterbuffers moet voorzien worden in een capaciteit van minimaal 6 m<sup>3</sup> per 300 m<sup>2</sup> (dit is 20 m<sup>3</sup> per 1.000 m<sup>2</sup> overeenstemmend met 20 mm neerslag) dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte, met een leeglooptijd van minimaal 8 uur (volledige leegloop van de voorziene capaciteit).

Mogelijke reducties hierop zijn:

A. Een reductie om rekening te houden met het 'bufferend vermogen' van hemelwaterputten voor hergebruik omdat deze niet permanent maximaal gevuld zijn:

Per volumeschijf van 5 m<sup>3</sup> van de hemelwaterput mag 100 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte in mindering worden gebracht (voor zover de hemelwaterput voor hergebruik goed gedimensioneerd is in functie van het effectieve hergebruik van hemelwater. Het eventuele overgedimensioneerde aandeel mag niet in mindering gebracht worden. De bouwheer maakt waar nodig de motivatienota hiervan op).

B. Een reductie voor integrale afkoppeling:

Verharde oppervlakken die integraal afgekoppeld worden bvb. hetzij naar waterlopen, grachten of door infiltratie mogen eveneens in mindering gebracht worden, echter rekening houdend met de afvoerdebietbeperkingen geldend voor de waterloop, gracht, ondergrond (en mits het bekomen van de benodigde vergunningen in het geval van bevaarbare of geklasseerde onbevaarbare waterlopen). Afkoppelingsmaatregelen van hemelwater uit openbare afvalwaterriolering naar openbare regenwaterriolering vallen hier niet onder.

C. Een reductie voor andere afvoervertragende maatregelen:  
De verharde oppervlakte die in mindering gebracht kan worden, wordt gemotiveerd door de bouwheer in de begeleidende nota.

Deze reducties vervallen deels of volledig indien, als gevolg van het decreet betreffende het integrale waterbeleid of watertoets, het voorzien van buffering alsnog verplicht gesteld wordt.

Het aanbrengen van het volume benodigd voor hergebruik hemelwater samen met het volume benodigd voor buffering in eenzelfde put/constructie kan slechts voor zover beide volumes effectief aanwezig zijn (bvb. in het geval van een put met gravitaire afvoer zijn dit de volumes onder, respectievelijk boven het overlooppeil). Het ene volume mag niet meegerekend worden voor het andere, zodanig dat het buffervolume altijd beschikbaar is, zelfs indien het hemelwatervolume volledig gevuld is.

#### AANPASSING TROTTOIR EN OPRIT

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd/aangepast worden door de zorgen van het Stadsbestuur op kosten van de bouwheer. Melding van het einde der werken moet gebeuren bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector West, Paul Van Tieghemlaan 2, 9030 Gent-Mariakerke.

Bij beschadiging als gevolg van de bouwwerken wordt het overige trottoirgedeelte op kosten van de bouwheer hersteld.  
..."

## 2. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 2007/40233

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Evergemsesteenweg 199, 9032 Gent-Wondelgem en met als kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 D.

Deze vergunning heeft geen betrekking tot het perceel grond, bestemd voor wonen.

De bouwplaats is een perceel waarop een kantoorgebouw gepland is. De inplanting van de constructie wordt voorzien op 19,78 m van de rooilijn en op 1 m van de rechter perceelsgrens. De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een lokaal voor elektriciteitscabine. De grondafmetingen bedragen 3,45 m x 3,70 m, de hoogte bedraagt 2,69 m en de dakvorm is plat. De gevels zullen groen geschilderd worden.



De vergunning luidt als volgt:

"Gemeentenr.: 2006/40233  
200657321WO-SVE/HK/GP

...

Energieprestatiedossiernr.: 44021-G-2006/40233

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE V AN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
IN DE ZITTING VAN 5 OKTOBER 2006 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen verleent de  
vergunning aan de aanvrager..."

### 3. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 2007/40051

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres  
Evergemsesteenweg 199, 9032 Gent-Wondelgem en met als  
kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr 541 D, sectie  
C nr 541 F, sectie C nr 541 G.

Het betreft een aanvraag tot wijziging bouwvergunning  
2006/40187 - Andes Fase 2 - de oprichting van 7  
appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

Deze vergunning heeft geen betrekking tot het perceel grond,  
bestemd voor wonen. De bouwplaats is een perceel waarop een  
kantoorgebouw gepland is.

Deze aanvraag is een wijziging van de tweede fase in het  
project Andes. Op 16 november 2006 werd een vergunning  
afgeleverd voor het bouwen van 7 appartementen, 5 lofts,  
winkelruimte en kantoren. Fase 1, momenteel in opbouw is  
volledig wonen.

In de huidige aanvraag wordt het volume 1.180 m3 kleiner en  
wordt 0,50 m verder ingeplant van de aanpalende woning  
rechts. Parkeren gebeurt onder het gebouw op het  
gelijkvloers en niet meer ondergronds. In oorsprong waren er  
12 woonegelegenheden in huidige aanvraag zijn er 7. Ter  
hoogte van de ingang van het gebouw komt een waterpartij.  
Verder zijn er nog een aantal details die wijzigen.

De vergunning luidt als volgt:

"Gemeentenr.: 2007/40051  
20071262/WO-SVE/HK/DA

...

Energieprestatiedossiernr.: 44021-G-2007/40051

...  
Mits naleving van de bijzondere voorwaarden, wordt de  
aanvraag gunstig geadviseerd.

...  
BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
IN DE ZITTING VAN 12 APRIL 2007 HET VOLGENDE:  
Het college van burgemeester en schepenen verleent de  
vergunning aan de aanvrager  
..."

#### **4. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 2007/40313**

Deze aanvraag is een wijziging van de tweede fase in het  
project Andes. Op 16/11/2006 werd een vergunning afgeleverd  
voor het bouwen van 7 appartementen, 5 lofts, winkelruimte  
en kantoren. Op 12 april 2007 werd reeds een wijziging op  
deze vergunning goedgekeurd. Fase 1 is momenteel in een  
eindfase en is volledig wonen.

Huidige aanvraag voorziet in een aantal wijzigingen en dit  
naar aanleiding van het toepassen van de EPB-normen. Om het  
vergunde gebouw als energiearm op te vatten moeten een  
aantal gevelmaterialen en glaspartijen worden aangepast. Op  
het gelijkvloers zijn er lichte aanpassingen, aan het  
inkompaviljoen, archiefruimte berging en bezoekerstoilet.  
De torenachtige vluchttrap is geëlimineerd en vervangen door  
een nieuwe vluchttrap achteraan.

De vergunning luidt als volgt:

"Gemeentenr.: 2007/40313 20076966/WO-SYE/HK/DA

...  
EPB-nummer: 44021 G 2007 102373

...  
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres  
Evergemsesteenweg 193, 9032 Gent-Wondelgem en met als  
kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 F, sectie  
C nr. 541 G, sectie C nr. 541 D.

Het betreft een aanvraag tot wijziging op vergunde  
bouwaanvraag 2006/40187 'Andes' fase II - de oprichting van  
7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

...  
BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
IN DE ZITTING VAN 29 NOVEMBER 2007 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning aan de aanvrager.

..."

## 5. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 2008/40064

De vergunning luidt als volgt:

"Gemeentenr.: 2008/40064

...

EPB-nummer: 44021\_G-2008\_106979

...

Het betreft een aanvraag tot gedeeltelijk gewijzigde bouwaanvraag op vergunning 2007/40313.

...

Op 10 april 2008 verleende het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning voor gedeeltelijk gewijzigde bouwaanvraag op vergunning 2007/40313.

...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 31 maart 2008.

...

### COLLEGEBESLISSING VAN 10 APRIL 2008

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

2. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening tot haar eigen motivatie.

### **Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen 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 werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 maart 2008 met kenmerk 20080797-01/EL). De voorwaarden en opmerkingen uit de bestaande vergunningen blijven ook van toepassing op deze vergunning.  
..."

1.4. De comparante verklaart verder dat betreffende de naastliggende eigendom, thans gekadastreerd volgens recent kadaster (toestand 1 januari 2007) door het College van Burgemeester en Schepenen volgende wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 25 januari 2007, met volgende refertes:  
Gemeentenummer: 2006/40265  
Dossiernummer: 20066673/WO-SVE/HK/DA  
Dossiernummer ROHM: 8.00/44021/30492.4  
Energieprestatiedossiernummer: 44021-G-2006/40265.

De integrale tekst van de vergunning werd integraal opgenomen in de wijzigende basisakte betreffende het woonproject Andes, verleden voor notaris Alfred Duerinck te Nevele op 23 april 2007, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent met referte 67-T-14/06/6885.

In zelfde wijzigende basisakte werd onder meer het volgende bedongen:

"In "Artikel 18: Verdeling van de gemeenschappelijke lasten." wordt aan het einde het volgende toegevoegd:

"4° kosten verbonden aan penthouse gebouw Zonda (nummer 191) (verdeelsleutel 4)

Conform de stedenbouwkundige vergunning nummer 2006/40187 wordt op de vierde verdieping een penthouse gebouwd, met als enige toegang Evergemsesteenweg nummer 193. Dit penthouse neemt tevens een deel van de vierde verdieping van het huis Zonda (Evergemsesteenweg nummer 191) in.

De terrasafwerkingen behoren tot het privaatief gebruik van de eigenaar van dit penthouse. (De bijhorende kosten voor onderhoud en herstellingswerken zijn ten laste van het privaatief).

Herstellingswerken en eventuele vernieuwingswerken aan de dakdichting op het terrasniveau vallen voor de helft ten laste van de eigenaar van de penthouse en de andere helft wordt verdeeld over alle eigenaars van de privatieven van

is in de lijst bedoeld in artikel 3, §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met vermelding van de overdracht.

2. Gelieve een wijziging van de identiteit van de eigenaar of gebruiker aan de OVAM mee te delen met vermelding van ons kenmerk.

3. Voor inlichtingen kunt u steeds terecht op [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

4. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).  
te Mechelen, 25.04.2008"

<p><b>2. REGIME VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.</b></p>
--

2.1. Regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen.

Het appartementsgebouw zal meerdere kavels bevatten (appartementen), die door de comparant bestemd zijn om te worden vervreemd aan verschillende personen als juridisch zelfstandige eigendommen. Elke dergelijke kavel zal bevatten:

- een gebouwd privaatief gedeelte
- een onverdeeld aandeel in de grond en de voorzieningen bestemd voor gebruik of nut van alle mede-eigenaars (algemene delen)

Het gebouw zal, vanaf de eerste vervreemding van een kavel onderworpen zijn aan de beginselen die van toepassing zijn met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, vastgelegd in artikel 577-2 paragraaf 3, en de artikelen 577-3 tot en met 14 van het burgerlijk wetboek, alsook aan de bepalingen van de basisakte en reglement van mede-eigendom, die overeenkomstig deze wetsbepalingen in authentieke vorm moeten worden opgemaakt en de statuten van het gebouw zullen vormen.

De bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, voorwerp van onderhavige akte, worden aan de toekomstige eigenaars en aan derden tegenstelbaar gemaakt door overschrijving van onderhavige akte op het bevoegd hypotheekkantoor.

Voor al wat niet uitdrukkelijk in de statuten is geregeld, wordt verwezen naar de voormelde artikelen 577-2 en volgende van het burgerlijk wetboek aangaande de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

Bij eventuele tegenstrijdigheid der statuten met de dwingende bepalingen van deze wet, zullen de tegenstrijdige bepalingen voor niet-geschreven moeten geacht worden, zonder dat dit invloed zal hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de basisakte of het reglement van mede-eigendom.

Het appartementsgebouw zal overeenkomstig de wet en de bepalingen van onderhavige basisakte, bestaan enerzijds uit privatieve gedeelten, die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke gedeelten, die in blijvende mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het gebouw.

Deze gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in fracties (breukdelen op basis van tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000 - sten) en worden toegekend aan de verschillende appartementen, rekening gehouden met hun respectieve waarde.

Het onverdeeld aandeel van elke kavel in de mede-eigendom van het gebouw wordt geacht definitief te zijn vastgesteld, en kan slechts gewijzigd worden krachtens een gerechtelijke uitspraak in de bij wet bepaalde gevallen.

De tienduizendsten zoals hierboven beschreven worden weergegeven in tabel in bijlage.

Ingevolge de verdeling van het gebouw in onderscheidene kavels, zoals beschreven in het bijzonder deel der basisakte van het betrokken gebouw, zal elke kavel met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke gedeelten, een afzonderlijk juridisch bestaan verkrijgen, en zal over deze kavels afzonderlijk kunnen beschikt worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en kan elke kavel afzonderlijk met zakelijke rechten bezwaard worden.

## 2.2. Vereniging van mede-eigenaars

Overeenkomstig de wet zal de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgen na de overschrijving van onderhavige statuten in het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel uit het betrokken gebouw.

De benamingen van de vereniging van mede-eigenaars zal luiden:

"Vereniging van mede-eigenaars huis 193- huis Salta"

De zetel zal gevestigd worden in het appartementsgebouw; in de inkomhal zal een bord uitgehangen worden met volgende vermelding: de benaming en zetel van de vereniging, de naam, adres en telefoonnummer van de syndicus, alsook de plaats waar de statuten van het appartementsgebouw, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen, nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw. Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

### 2.3. Aangehechte stukken.

De comparant overhandigd ondergetekende notaris volgende stukken, die samen met onderhavige akte ter registratie zullen worden aangeboden (niet ter overschrijving):

a) Kopie van de stedenbouwkundige vergunning 2006/40187

Kopie van de bijhorende plannen:

Plan 01/07 dd 16/06/2006 situatie

Plan 02/07 dd 16/06/2006 gelijkvloers

Plan 03/07 dd 16/06/2006 verdieping 1+2

Plan 04/07 dd 16/06/2006 verdieping 3+4

Plan 05/07 dd 16/06/2006 kelder+parking+riolering

Plan 06/07 dd 16/06/2006 zuidwest+noordoostgevel

Plan 07/07 dd 16/06/2006 zuidwest+noordoostgevel

- b) Kopie van stedenbouwkundige vergunning 2006/40233  
Kopie van het bijhorend plan:  
Plan 01/1 dd. 18/7/2006 situatie + plan.

- c) Kopie van stedenbouwkundige vergunning 2007/40051  
Kopie van de bijhorende plannen:  
Plan 01/7 dd 19/02/2007 situatie  
Plan 02/7 dd 19/02/2007 gelijkvloers  
Plan 03/7 dd 19/02/2007 verdieping 1+2  
Plan 04/7 dd 19/02/2007 verdieping 3+4  
Plan 05/7 dd 19/02/2007 fundering en riolering  
Plan 06/7 dd 19/02/2007 zuidwest & noordoostgevel  
Plan 07/7 dd 19/02/2007 zuidwest & noordoostgevel

- d) Kopie van stedenbouwkundige vergunning 2007/40313  
Kopie van de bijhorende goedgekeurde plannen:  
Plan 01/7 dd 4/10/2007 situatie  
Plan 02/7 dd 4/10/2007 gelijkvloers  
Plan 03/7 dd 4/10/2007 verdieping 1+2  
Plan 04/7 dd 4/10/2007 verdieping 3+4  
Plan 05/7 dd 4/10/2007 fundering en riolering  
Plan 06/7 dd 4/10/2007 zuidwest & noordoostgevel  
Plan 07/7 dd 4/10/2007 zuidwest & noordoostgevel

- e) Kopie van stedenbouwkundige vergunning 2008/40064  
Kopie van de bijhorende plannen:  
Plan 01/04 dd 11/02/2008 situatie  
Plan 02/04 dd 11/02/2008 verdieping 4 vergunde toestand  
Plan 03/04 dd 11/02/2008 gevels vergunde toestand  
Plan 04/04 dd 11/02/2008 plannen dakappartement nieuwe toestand

- f) Lijst met de tienduizendsten

- g) De inhoudelijke beschrijving van de appartementen.

De voormelde plannen gelden als grafische voorstelling en ter verduidelijking van de tekst van de statuten, waarmee zij één geheel vormen.



### III. BASISAKTE.

#### Afdeling 1.- Algemene Beschrijving van het bouwproject.

De comparant behoudt zich het recht voor om het uitsluitende genotsrecht van verloren hoeken, kasten of plaatsen in het project Andes/Salta toe te kennen aan de eigenaars van privaatieve kavels, alhoewel deze niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven zijn in de basisakte. Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

Het appartementsgebouw omvat hoofdzakelijk een ingang, een fietsenstalling, een lift en een trappengeheel.

Aan de achterzijde wordt op de niet-bebouwde grond een private tuin aangelegd, die een aanhorigheid is van het op gelijkvloers gelegen privaatief.

Elk appartement beschikt over een individuele installatie voor centrale verwarming op gasenergie, met afzonderlijke meters van het verbruik van gas, elektriciteit en water in zijn kavel.

Het appartementsgebouw zal beschikken over een meter van het elektriciteitsverbruik en een meter van het waterverbruik ten gerieve van de gemeenschappelijke gedeelten.

#### Afdeling 2.- Kadastrale beschrijving van de grond.

Het appartementsgebouw wordt opgericht op de hierna beschreven onroerende goederen, die de comparant in eigendom toebehoren zoals verder aangehaald:

##### Beschrijving van het goed

##### STAD GENT - Dertigste Afdeling - WONDELGEM

Een perceel grond, aldaar gelegen Evergemsesteenweg, gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 541/F en volgens recent kadaster (toestand 1 januari 2007) sectie C nummer 541/K voor een oppervlakte van tweehonderd veertif vierkante meter (240 m<sup>2</sup>).

**Afdeling 3. - Oorsprong van de eigendom - dertigjarige  
eigendomstitel**

Voorschreven goed behoorde onder groter oppervlakte toe aan de echtgenoten Maurice Gustaaf Paul VAN POTTELSBERGHE - DE SOMER Eugenie te Gent.

Voorname mevrouw DE SOMER Eugenie is overleden te Gent op 1 april 1955 en voorname heer VAN POTTELSBERGHE Maurice is overleden te Brugge op 17 februari 1963. Hun samengesmolten nalatenschappen zijn vervallen aan hun kinderen: 1) mevrouw VAN POTTELSBERGHE Ludovica Cesarina Eigenia, echtgenote van de heer Ide Aimé te Gistel en 2) mevrouw VAN POTTELSBERGHE Simonna Christina Rachel, echtgenote van de heer Ghijsels Jacques te Lochristi, ieder voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

Voorname mevrouw VAN POTTELSBERGHE Ludovica is testamentloos overleden te Brugge op 30 september 1984, nalatend als enige wettige en reservataire erfgenamen haar kinderen: 1) MEVROUW IDE Simone Marie Louisen echtgenote van de heer Colpaert Gerard te Brugge; 2) de heer IDE Paul Simon Arthur Marie te Herent en haar echtgenoot, de heer IDE Aimé Antoon Jozef te Gistel.

Voorname heer IDE Aimé heeft de nalatenschap van zijn echtgenote verworpen bij verklaring afgelegd op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge op 23 november 1984.

Bij akte afstand-verdeling verleden voor notaris Jean Bernard Maeterlinck te Gent met tussenkomst van notaris Paul Huyghebaert te Herentals op 29 augustus 1984, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 september daarna, boek 2829 nummer 7, werd voorschreven goed samen met andere aanbedeeld aan de heer IDE Paul voorname.

Voorname heer IDE Paul verkocht voorschreven goed onder groter oppervlakte aangekocht aan de huwgemeenschap bestaande tussen de heer OTTO Leonard William Annie en mevrouw HARVENT Françoise Joanna Myriam samen te Gent (Wondelgem) bij akte verleden voor Meester Walter Vanhencxthoven, notaris te Herentals op achttien september negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op tweeëntwintig september nadien, boek 5594 nummer 14.

Voorname echtgenoten Leonard OTTO-HARVENT Françoise verkochten zelfde goed onder groter oppervlakte aan de

vennootschap J.P.D. bij akte verleden voor notaris Alfred Duerinck te Nevele op 13 oktober 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent met referte 67-T-21/11/2006-16.735.

Bij akte verleden voor voornoemde notarissen Duerinck en Degomme op 13 oktober 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent met referte 67-T-21/11/2006-16.742 werd de ondergrond van voorschreven goed door de vennootschap J.P.D. in erfpacht gegeven aan Dexia Lease Services, te Brussel.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Degomme met tussenkomst van notaris Jan Byttebier te Nevele op 18 december 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent met referte 67-T-02/01/2007-00005 werd de erfpachtovereenkomst tussen de vennootschappen J.P.D. en Dexia Lease Services gewijzigd en onder meer de erfpacht op de ondergrond van voorschreven goed opgeheven.

#### **Afdeling 4.- Erfdienstbaarheden en gemeenschappen.**

- 1) De comparant verklaart dat er bij zijn weten ten laste van voorschreven goed geen erfdienstbaarheden bestaan, die voor heden ontstaan zijn of gevestigd werden, maar dat wegens de invoering van het bijzonder regime van mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gemeenschappen ontstaan uit kracht van wet of door bestemming van huisvader, en ook gevestigd worden door zijn uitdrukkelijke wil, zoals hierna vermeld of bedongen.
- 2) De comparant behoudt zich het zakelijke recht van mede-eigendom voor op de zijgevels en de afsluitingsmuren, opgericht aan of op de grenzen, die de grond afscheiden van de naburige erven. Dit voorbehoud van zakelijk recht van mede-eigendom kan voor de comparant noch de verplichting in het onderhoud bij te dragen, meebrengen, noch de bescherming, de herstelling en het heropbouwen van deze muren en wegen, noch enige verantwoordelijkheid ook.
- 3) De invoering van het bijzondere regime van mede-eigendom en de verdeling van het bouwproject in private kavels brengt erfdienstbaarheden en gemeenschappen mee, die tussen de kavels onderling zullen bestaan en hun

juridische grondslag vinden in de bestemming door de huisvader, zoals bepaald in de artikelen 692 en volgende van het burgerlijk wetboek.

Dit geldt onder meer voor:

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

#### **Afdeling 5.- Algemene omschrijving der private gedeelten.**

##### **1° Basisbeginselen**

Worden als private gedeelten der respectieve kavels beschouwd:

- de lokalen, ruimtes, terrassen en tuinen, bestemd voor privaat gebruik, die voor elke kavel afzonderlijk beschreven worden.
- de zaken en onderdelen, waaruit elke kavel is samengesteld, alsook zijn aanhorigheden, die zich binnen of buiten de kavel bevinden, en dienen voor exclusief gebruik of nut van de eigenaar van de betrokken kavel, zoals ondermeer:

*Binnen de kavel:*

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen binnen de kavels met de elementen, waarop zij rusten, met uitzondering van de gewelven of het betonnen geraamte, dat gemeenschappelijk is;
- de bezetting of bekleding der muren en de plafonnering met versieringen;
- de vensters, begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de private afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmingsradiatoren en de individuele branders of boilers der centrale verwarming in iedere kavel;
- de schrijnwerkerij;
- de eventueel bestaande apparaten van parlofoon, videofoon en deuropener;
- de leidingen van water, elektriciteit, gas, centrale verwarming, telefoon, televisie en radio, voor het gedeelte dienende tot het uitsluitende gebruik van een kavel;
- de goten en afvoerbuizen voor het hemelwater en de huishoudelijke afvalwaters;
- de schouwen, verluchtungskokers met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de kabels en leidingen voor telefoon, radio- en televisiedistributie, in zover dienend voor uitsluitend gebruik of nut van één kavel.

*Buiten de kavel:*

- de drukknopjes, naamplaatjes en bellen aan de inkomdeur van het appartementsgebouwen/of de appartementen;
- de brievenbussen in het gemeenschappelijke inkomgeheel;

**2° Opsomming van de privatieven**

- op het gelijkvloers: de handelsruimte Evergemsesteenweg 193-001
- op de eerste verdieping: het appartement Evergemsesteenweg 193-101 en het appartement Evergemsesteenweg 193-102;
- op de tweede verdieping: het appartement Evergemsesteenweg 193-201 en het appartement Evergemsesteenweg 193-202;
- op de derde verdieping: het appartement Evergemsesteenweg 193-301 en het appartement Evergemsesteenweg 193-302;
- op de vierde verdieping: een deel van de penthouse Evergemsesteenweg 193-401, waarvan het andere deel gelegen is in het huis Zonda van het project Andes, zoals uiteengezet onder 1.4.

**Afdeling 6.- Algemene omschrijving der gemeenschappelijke gedeelten.**

1° basisbeginselen

- 1) Overeenkomstig de wet wordt aan elke kavel een onverdeeld aandeel verbonden in de gedwongen mede-eigendom van het appartementsgebouw, waarvan de kavel deel uitmaakt, dit wil zeggen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn tot gebruik of nut van twee of meer onderscheidene kavels in dat gebouw. Het onverdeelde aandeel van elke kavel in de mede-eigendom van het gebouw wordt bepaald op basis van fracties (breukdelen), rekening gehouden met de respectieve waarde der kavels van het betrokken gebouw, en wordt verder vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte. De toekenning der aandelen kan slechts gewijzigd worden krachtens een gerechtelijke uitspraak in de bij wet bepaalde gevallen.
- 2) Deze gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling, maar behoren toe aan alle mede-eigenaars van het betrokken gebouw in blijvende en gedwongen onverdeeldheid. Dit onverdeelde aandeel kan slechts vervreemd, in beslag genomen, met hypotheek of zakelijke rechten bezwaard worden dan samen met de kavel, waaraan het krachtens de wet onafscheidbaar verbonden is.

2° Omschrijving der gemeenschappelijke gedeelten.

- 1) Gemeenschappelijke gedeelten, bestemd tot gebruik of nut van alle mede-eigenaars.  
Als gemeenschappelijke gedeelten, bestemd tot gebruik of nut van alle mede-eigenaars worden onder meer beschouwd:
  - a) de onbebouwde grond dienstig voor de gemeenschappelijke toegangen, met inbegrip van de infrastructuur (brievenbussen, videofonie, belinstallatie...)
  - b) de toegangsdelen en afsluitingen van het totaal project
  - c) de fietsenstallingen

d) de lokalen en ruimtes, bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of nut van alle mede-eigenaars, zoals:

- de gemeenschappelijke inkom en inkomhal, de traphal en de trappen
- de gemeenschappelijke ruimte met de meters voor het verbruik van water, elektriciteit en eventueel gas, die zich bevinden in het keldergebouw,;

e) de volgende zaken:

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de ruimtes voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de ondergrondse buizen
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen;
- de borstweringen, leuningen en traliewerk van terrassen op de verdiepingen.
- de dakconstructies met hun dakbedekking;
- het buizenet en de leidingen voor water, elektriciteit, en gas (behalve de gedeelten die enkel dienen voor uitsluitend gebruik of nut van een kavel, zoals hoger vermeld);
- de kokers voor gebruik of nut van meer dan één kavel;
- de kabels en leidingen voor telefoon, radio- en televisiedistributie (behalve de gedeelten, in zover dienend voor uitsluitend gebruik of nut van één kavel, zoals hoger vermeld) ;
- de eventuele parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- het voetpad vanaf de straat naar de ingang van het appartementsgebouw.
- de parkeerstrook voor het gebouw

#### IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

##### **Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de private gedeelten**

Artikel 1: Algemene interpretatieregel.

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

## Artikel 2: Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de comparant, verboden zonder de uitdrukkelijke toelating van de andere mede-eigenaars, een kavel te splitsen om daarvan een deel af te staan aan andere dan eigenaars van een aanpalende kavel in het gebouw. Twee of meer kavels die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen moet, behalve wanneer de comparant zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden. Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld. Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de opdeling van de daaraan verbonden aandelen.

## Artikel 3: Uitzicht van kavels.

1° Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke gedeelten binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2° Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijke en esthetische uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voor- en zijgevels van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor airconditioning of voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

3° Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald. Deze berichten mogen nooit aan de gevels worden aangebracht.



het huis Zonda, volgens hun aandeel in de bijzondere delen van het huis Zonda.

De dakbedekking van de penthouse behoort tot de bijzondere delen van het huis nummer 191 en van het huis nummer 193, in verhouding tot de dakoppervlakte die ingenomen wordt tot aan de scheidingslijn tussen beide huizen.

De penthouse deelt in de kosten van de blokverzekering van het huis Zonda in verhouding tot het aandeel van de grondaandelen van de penthouse in de totaliteit van de grondaandelen van het huis Zonda.

De penthouse participeert niet in de overige kosten van de algemene delen van het project Andes, noch in de bijzondere delen van het huis Zonda, van het keldergebouw en van het parkgebouw.

5° De dakdichtingen behoren niet tot de algemene gemeene delen van het project.

De dakdichting ter hoogte van de penthouses en dak voor de huizen nummers 185, 187 en 189 worden als één geheel beschouwd. (verdeelsleutel 5).

De dakdichting ter hoogte van de penthouse en dak voor het huis nummer 191 volgt de verdeelsleutel 4 hiervoor beschreven."

## **Afdeling 2 - Bodemsaneringsdecreet**

1. De comparant verklaart dat op dit perceel een inrichting gevestigd is of was, en/of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

1. De comparant verklaart dat met betrekking tot dit perceel volgende verrichtingen hebben plaatsgehad, zoals voorzien in artikelen 37 en volgende van gemeld Decreet:

-op vijftientwintig juni negentienhonderd zevenennegentig werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan een verslag werd opgemaakt door de vennootschap Geolab met als titel "Oriënterend bodemonderzoek op de percelen gent/30Afd/Wondelgem/Sie C/541D+541F+541G";

-op dertig mei tweeduizend en zes werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan een verslag werd opgemaakt door de vennootschap Axtron Geoconsulting met als titel

"Actualisatie oriënterend bodemonderzoek in opdracht van Jpd nv, Evergemsesteenweg 199 te Gent (AGC06097JJ);

-de verkoper onder cijfer één heeft de OVAM op de hoogte gebracht van zijn voornemen om dit perceel onder het stelsel der medeëigendom te brengen bij aangetekend schrijven van 16 april 2008;

-op grond van het voorgaande werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 25 april 2008, met refertes "R-1648229/1 A-799453 D-4966" waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"

...

### **3. Gegevens betreffende de bodemkwaliteit**

Dit kadastraal perceel is opgenomen in de registers van de verontreinigde gronden

#### **3.1. Uitspraak historische bodemverontreiniging**

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 30.05.2006, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

#### **3.2. Documenten betreffende de historische bodemverontreiniging**

**DATUM: 25.06.1997**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek op de percelen Gent (30Afd/Wondelgem/Sie C/541D+541F+541G

AUTEUR: Geolab bvba

**DATUM: 30.05.2006**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek in opdracht van Jpd nv, Evergemsesteenweg 199 te Gent (AGC06097JJ)

AUTEUR: Axtron Geoconsulting nv

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

#### **Opmerkingen:**

1. Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen

4° Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

5° Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de kavels als op de brievenbussen, of bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

6° Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van raamgordijnen. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen en eventuele rolluiken.

Het type van gordijnen, zonneblinden, zonneschermen en rolluiken wordt in de aanvangsfase samen met de omparant of architect van het appartementsgebouw bepaald.

7° De bewoners of uitbaters, zoniet de eigenaar van het gelijkvloerse appartement zijn gehouden, hun private tuin en ook de terrasstroken aan de voorzijde en zijkant van het gebouw, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, steeds in goede staat van onderhoud te bewaren op hun kosten, zovaak als nodig te kuisen, gras te maaien, eventuele beplanting te verzorgen en desnoods te vervangen, zodat het goede uitzicht van deze private en gemeenschappelijke gedeelten steeds gewaarborgd is.

#### Artikel 4: Werken aan kavels.

1° Wanneer werken aan kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door de algemene vergadering, zoniet door hem gekozen architect en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen een redelijke termijn na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn medegedeeld,

dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

2° Indien werken aan een kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

3° De eigenaars of gebruikers van de andere kavels moeten dulden dat, met het oog op de uitvoering van werken, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, zij tijdelijk gedurende de voorziene uitvoeringstermijn in het genot van hun eigendom worden gestoord.

#### Artikel 5: Voorschriften over het gebruik.

1° De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. De vestiging van een handel of kantoor, en de uitoefening van een vrij beroep zijn toegelaten voor zover een dergelijke zaak verenigbaar is met de geldende voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

2° De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

3° De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke gedeelten de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder zoals bij het gebruik van radio of televisietoestellen en andere toestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken, en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de beroeps of bedrijfsactiviteiten, eventueel uitgeoefend in de appartementen. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften

4° Kleine huisdieren worden gedoogd, voor zover zij geen burenhinder veroorzaken. Bij aanhoudende stoornis moet het

dier verwijderd worden, indien de algemene vergadering dit zou besluiten.

#### Artikel 6: Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, alsook ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend. De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### Artikel 7: Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn vanaf de overschrijving van onderhavige statuten in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder tegenstelbaar aan derden, dus ook aan iedere bewoner, bedoeld in het voorgaande artikel 6. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijke reglement.

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

persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de kavels eerbiedigen. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### Artikel 8: Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijke reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken of aan private zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een kavel bevinden.

#### **Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.**

#### Artikel 9: Algemene interpretatieregel.

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

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

#### Artikel 10: Toepassing van deze regel.

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de comparant zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een publiciteitspaneel aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

#### Artikel 11: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparant worden gesloten. De comparant heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder

meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren. Door de ondertekening van de akte verleent iedere koper van een kavel volmacht aan de comparant dergelijke overeenkomsten af te sluiten en notarieel vast te leggen.

#### Artikel 12: Antenne en ontvangers.

(Schotel) antennes, paraboolantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, of voor airconditioning worden niet op het dak geplaatst, noch op terrassen, aan gevels of andere gemeenschappelijke delen dan als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering.

#### Artikel 13: Onderhouds- en herstellingswerken.

- 1° De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van private elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de algemene vergadering vastgesteld.
- 2° Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### Artikel 14: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

- 1° Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren.
- 2° Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.
- 3° Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke kavel.

#### Artikel 15: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.



1° Vergoeding van schade veroorzaakt aan een kavel, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars omgeslagen, ook door de eigenaar van de kavel, die schade heeft geleden, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak.

2° De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

### **Afdeling 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

#### **Artikel 16: Opsomming.**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

1° de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

2° de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

3° alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

4° de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

5° belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

6° alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

#### **Artikel 17: Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten**

##### **Principe.**

1° Gezegde gemeenschappelijke lasten, die tot gebruik of nut dienen van alle mede-eigenaars, worden omgeslagen tussen alle mede-eigenaars van het betrokken gebouw (appartementengebouw, bergingsgebouw of parkgebouw), hetzij

naar evenredigheid met de respectieve waarde van elke kavel in het betrokken gebouw, hetzij naar evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke gedeelten en diensten die deze kosten teweegbrengen, hebben voor de respectieve kavels in het betrokken gebouw, zoals hierna bepaald.

2° In de lasten betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, die slechts tot gebruik of nut dienen van sommige mede-eigenaars, draagt iedere mede-eigenaar bij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke gedeelten en diensten voor de betrokken private kavels teweeg brengen, zoals hierna bepaald.

3° Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden als gevolg van aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18: Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Algemene verdeelsleutel

Alle gemeenschappelijke lasten worden tussen alle kavels binnen elk gebouw verdeeld in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het betrokken gebouw of van de totaliteit, tenzij hierna een afwijkende verdeelsleutel is bepaald.

Kosten betreffende de terrassen (bijzondere verdeelsleutel). Indien werken aan terrassen of balkons der appartementen op de verdiepingen moeten worden uitgevoerd tengevolge van waterinsijpeling of anderszins zullen de uitgaven die eruit voortvloeien door de mede-eigenaars als volgt gedragen worden:

- één/derde ten laste van de eigenaar van het betrokken terras of balkon;
- twee/derden ten laste van al de mede-eigenaars van het betrokken gebouw, inbegrepen de eigenaar van het terras of balkon.

Er wordt aan herinnerd dat alleen de bekleding van het terras privaat is, waarvan de kosten uitsluitend ten laste blijven van de eigenaar van het betrokken terras.

## Artikel 19: Werk- en reservekapitaal.

### 19.1 Werkkapitaal.

Met de term 'werkkapitaal' wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars van elk gebouw betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven van het betrokken gebouw; zoals de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een kavel door de comparant bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering. De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde. Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgende jaar aangepast. De comparant participeert niet voor niet verkochte en niet in gebruik genomen kavels in het werkkapitaal of in de gemeenschappelijke uitgaven, tenzij voor de kavels, die twee jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen niet verkocht of in gebruik genomen zijn. Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt helemaal niet goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

### 19.2 Reservekapitaal.

Met de term 'reservekapitaal' wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking. De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene

vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd. Voor de door de comparant niet verkochte en niet in gebruik genomen kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

#### Artikel 20: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

#### Artikel 21: Overdracht van een kavel.

##### 21.1 Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten:

- a) de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- b) de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke gedeelten waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- c) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- d) het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

e) het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft. De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

#### 21.2 Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar. Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

#### 21.3 Reservekapitaal.

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

Artikel 22: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1° De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij

aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

2° De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

#### Artikel 23: Brandverzekering.

1° De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan private als aan gemeenschappelijke gedeelten van elk der gebouwen en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

2° De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de private en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

3° Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de

uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

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

4° De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens in geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### Artikel 24: Aansprakelijkheidsverzekering.

1° De aansprakelijkheid met betrekking tot het gebouw in hoofde van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

2° Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel private als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een kavel in het gebouw.

3° De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de comparant. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een kavel volmacht aan de comparant om deze polissen mede namens hem dubbel af te sluiten. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem

niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### Artikel 25: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1° De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

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

3° In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

a) voor de private gedeelten: aan de desbetreffende eigenaar(s).

b) voor de gemeenschappelijke gedeelten: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze gedeelten heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

4° De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van de schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

a) ingeval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde gedeelten in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde gedeelten behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemeenschappelijke gedeelten;

b) bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene



vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hierna vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage. Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid. Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

#### **Afdeling 4.- De algemene vergadering.**

##### **Artikel 26: Omschrijving - bevoegdheid**

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in dezelfde gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

1° de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke gedeelten of de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare private gedeelten uit te voeren werken;

2° het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

3° de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

4° de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

5° de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

#### Artikel 27: Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus (of het college van syndici) is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

#### Artikel 28: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1° De algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het betrokken appartementsgebouw of het garagegebouw zijn overgedragen en door de kopers of hun rechthebbenden in gebruik zijn genomen.

2° De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

3° De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

#### Artikel 29: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1° De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door "de comparant".

2° De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen als volgt:

door de syndicus of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

3° De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief, per fax of per e-mail gericht aan de mede-eigenaars op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda

wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

4° De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

5° De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

#### Artikel 30: Samenstelling algemene vergadering.

1° Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergaderingen en neemt deel aan de beraadslagingen.

2° De syndicus woont de vergadering bij, doch zonder stemrecht tenzij hij zelf eigenaar van een kavel in het gebouw is.

3° Ieder eigenaar kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. De volmacht om aan de vergadering deel te nemen moet op straffe van niet tegenwerpelijkheid aan de vergadering, schriftelijk zijn gegeven en moet uitdrukkelijk vermelden of ze algemeen is, dan wel enkel toelaat namens de volmachtgever over bepaalde punten van de agenda te stemmen. Deze volmacht moet aan de algemene vergadering worden voorgelegd, en een exemplaar ervan moet bij de notulen worden gevoegd.

4° In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. De daartoe te verlenen volmacht, of het document waaruit de aanwijzing blijkt, moet aan de algemene vergadering worden voorgelegd, en een exemplaar ervan moet bij de notulen worden gevoegd.

#### Artikel 31: Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

#### Artikel 32: Bureau van de vergadering.

1° De vergadering wordt ingeleid door de syndicus. Hij vraagt de algemene vergadering om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

2° Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### Artikel 33: Stemrecht op de algemene vergadering

1° Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen, dat overeenstemt met zijn aandeel in gemeenschappelijke gedeelten.

2° Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

3° Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

4° Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

#### Artikel 34: Meerderheidsvereisten.

1° De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreckte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

2° Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

3° De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen:

- a) voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

4° De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen:

- a) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over verhaal tegenover de comparant.

- 5° De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom
  - b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

# Artikel 35: Notulen van de algemene vergaderingen.

1° Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers, en de mede-eigenaars, die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

2° Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus of het college van syndici eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

3° Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4° De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

5° Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent; hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register

zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien. De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

6° Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 36: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal bij de bevoegde rechter, onder meer over iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### **Afdeling 5.- De syndicus.**

Artikel 37: Algemene opdracht.

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

Artikel 38: Benoeming.

1° De eerste syndicus wordt door de comparant aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

2° Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

3° De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

4° Bekendmaking:.

a) De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

b) Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel. Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken. Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 39: Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;



3° de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

4° de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

5° alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

6° waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

7° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

8° aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

9° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

10° namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

11° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke gedeelten, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

12° aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de

overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

13° in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### Artikel 40: Bevoegdheid.

1° De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

2° De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Artikel 41: Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer, hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

#### Artikel 42: Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed in overeenstemming met de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, in overeenstemming met de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

#### Artikel 43: Raad van beheer.

1° De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

2° De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

#### **Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.**

##### **Artikel 44: Vaststelling huishoudelijk reglement.**

1° De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

2° De eigenaars kunnen een dergelijk reglement opstellen. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen.

De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

3° Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

##### **Artikel 45: Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.**

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de comparant na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de comparant, respectievelijk van de syndicus. De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijke reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijke reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De bepalingen van het huishoudelijke reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

## **Afdeling 7.- Diverse bepalingen.**

De comparant participeert voor de niet verkochte en niet in gebruik genomen kavels niet in de gemene kosten tot twee jaar na de voorlopige oplevering der gemene delen.

De comparant kan uitgenodigd worden tot de algemene vergadering, maar heeft geen stemrecht.

**Keuze van woonplaats.**

1° Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

2° Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de kavel waarvan zij eigenaars zijn.

**Kosten.**

De kosten voor het opstellen van onderhavige statuten worden ten laste gelegd van de toekomstige kopers van de verschillende kavels.

## **Afdeling 8.- Overgangsbepalingen - Volmacht.**

1° De comparant neemt de functies van syndicus waar tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars. De eerste algemene vergadering (van elk appartementsgebouw afzonderlijk) zal worden gehouden op initiatief van de comparant, binnen de zes maanden nadat zoveel kavels van het betrokken gebouw zijn verkocht en in gebruik genomen, dat minstens een/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het betrokken gebouw zijn overgedragen, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen.

Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

2° De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan

de comparant of eventueel de syndicus, om de in onderhavige basisakte voorziene verzekeringspolissen betreffende de mede-eigendom, alsook alle contracten betreffende toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

#### V. SLOTBEPALINGEN.

1) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de natuurlijke personen optredend in deze akte werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

De instrumenterende notaris bevestigt verder dat de verschijning van de comparant juist is op zicht van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

2) De comparant erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben sedert meer dan vijf werkdagen en de inhoud te hebben doorgenomen.

3) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparant toegelicht.

4) De hypotheekbewaarder wordt vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

5) De comparant verklaart en bevestigt dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel negen, paragraaf één, alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat,

wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijke onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze, raad verstrekken.

De comparant bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte.

6) Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.

Na voormelde voorlezing en toelichting van het voorafgaande heeft de comparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, ondertekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd eenentwintig bladen geen verz. te AALTER op 08 MEI 2008, boek 429 folie 020 vak 02. Ontvangen: vijftientwintig euro (€ 25). De e.a. Inspecteur (get.) Jean Matton.

1  
blad 54  
f

datum: 15/apr/08

**Inhoudelijke Beschrijving der appartementen****gelijkvloers**

193/001                      handelsruimte  
                                toilet  
                                keuken  
                                terras  
                                tuin

**eerste verdieping**

193/101                      leefruimte                      terras  
                                1 slaapkamer                      hall  
                                keuken  
                                badkamer  
                                wc  
                                1 berging

193/102                      leefruimte                      terras  
                                1 slaapkamer                      hall  
                                keuken  
                                badkamer  
                                wc  
                                1 berging

**tweede verdieping**

193/201                      leefruimte                      terras  
                                1 slaapkamer                      hall  
                                keuken  
                                badkamer  
                                wc  
                                1 berging

193/202                      leefruimte                      terras  
                                1 slaapkamer                      hall  
                                keuken  
                                badkamer  
                                wc  
                                1 berging

**derde verdieping**

193/301                      leefruimte                      terras  
                                1 slaapkamer                      hall  
                                keuken  
                                badkamer  
                                wc  
                                1 berging

193/302                      leefruimte                      terras  
                                1 slaapkamer                      hall  
                                keuken  
                                badkamer  
                                wc  
                                1 berging

**penthouse** (gedeeltelijk op huis zonda, evergemsesteenweg 191 - wondelgem)

193/401                      hall  
                                toegang tot lift geprivatiseerd  
                                leefruimte  
                                3 slaapkamers  
                                berging  
                                2 toiletten  
                                keuken

g  
p  
s

## terrassen

## tienduizendsten (aandelen in grond en aandelen in algemene gemene delen)

193/001	1.551,31
193/101	1.073,99
193/102	1.073,99
193/201	1.089,90
193/202	1.089,90
193/301	1.105,80
193/302	1.105,80
193/401	1.909,31

10.000,00

Getekend "Ne Varietur"

als bijlage aan een akte verleden

voor geassocieerd Notaris A. Duerinck te

Nevele op 19/04/08

geregistreerd	biad(en)	geen	verz.
AALTER op	08 MEI 2008		
boek 6/9	Folie 007	Vak	16
Intvanger	G. Duerinck		
De e.a. inspecteur			
Jean MATTON			



Gemeentenr.: 2006/40187  
Dossiernr.: 20064728/WO-SVE/HK/DA  
Dossiernr. ROHM: 8.00/44021/15209.3  
Energieprestatiedossiernr.: 44021-G-2006/40187

Formulier A

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door JPD cva, met als adres Bellemstraat 160 te 9880 Aalter, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 19 juni 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Evergemsesteenweg 199, 9032 Gent-Wondelgem en met als kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 D, sectie C nr. 541 F, sectie C nr. 541 G.

Het betreft een aanvraag tot de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 6 schriftelijke bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen vat deze bezwaren samen als volgt:

a. volume:

*Het volume is geheel onaangepast aan het overheersende straatbeeld van de Evergemsesteenweg. 4 bouwlagen met dakvolume en de bouwdiepte van 62 m is buiten proportie ten aanzien van de omliggende bebouwing. De woon en werkfuncties die voorzien zijn over de volledige diepte van het gebouw zijn niet in overeenstemming met de gebruikelijke functies zoals bergingen, garages en tuinen.*

b. privacy:

*Door de twee bouwlagen in de tuinzone wordt het recht op privacy ten aanzien van de aanpalende eigendommen met de voeten getreden. Er zal inkijk zijn en overlast ten aanzien van de aanpalende.*

c. elektriciteitscabine:

*Deze is ingeplant in de zijdelingse bouwvrije strook nagenoeg op de scheidingslijn van de aanpalende.*

d. waardevermindering: *Er zal een waardevermindering ontstaan door het goedkeuren van dit project.*

e. koelgroepen:

*De koelgroepen op het dakterras/groendak staan veel te dicht bij de aangrenzende eigendommen aan de Kalkoenlaan. De bewoners van de Kalkoenlaan hoeven niet het slachtoffer te zijn van deze luidruchtige installaties.*

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaren het volgende standpunt in:

a. volume:

*Het ruimtelijk stuurplan Gent voorziet de Van Ryhovelaan-Morekstraat-Evergemsesteenweg als één van de vier hoofdsteenwegen. Dit zijn wegen waarop de morfologische groei van de stad historisch is geënt en die in de gewenste ruimtelijke structuur op dit vlak kunnen worden versterkt door bijkomende inplanting van nieuwe programma's. Het nieuwe kantoorgebouw wordt ingeplant op 10 m van de rechter perceelsgrens, dit is een respectabele afstand.*

b. privacy:

*Enige inkijk in de tuinen van de aanpalende is ook een gegeven dat eigen is aan een verstedelijkte omgeving. Voor de ramen en de terrassen wordt er voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de aanpalende woningen. Bovendien is het ontwerp in overeenstemming met bepalingen van het burgerlijke wetboek tot nemen van zichten.*

c. elektriciteitscabine:

*Op het inplantingsplan staat duidelijk vermeld dat de transfo cabine deel uit maakt van een aparte bouwaanvraag. De elektriciteitscabine staat inderdaad te dicht bij de perceelsgrens en wordt uitgesloten.*

d. waardevermindering:

*Dit is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Dit punt is een burgerlijke zaak waarover de Stad zich niet kan en mag uitspreken.*

e. koelgroepen:

*Dit is een terechte bezorgdheid. Geluidshinder wordt geregeld onder meer in de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Deze reglementering wordt dan ook nog eens opgenomen als een bijzondere voorwaarde.*

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 27 oktober 2006.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

**OVERWEGEND GEDEELTE**

**BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De aanvraag voorziet in de oprichting van een gemengd gebouw met kantoren, 7 appartementen, 5 lofts en een winkelruimte.*

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in een woongebied.*

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:  
Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

**VERORDENINGEN**

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

**ANDERE ZONERINGSGEGEVENS**

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

**EXTERNE ADVIEZEN**

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 7/9/2006 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

**HET OPENBAAR ONDERZOEK**

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwvoorwaarden die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd(en) zes bezwaarschrift(en) ingediend, waarvan 5 identieke bezwaarschriften van de eigenaars van eenzelfde perceel.

#### Evaluatie bezwaren

*Ik sluit mij aan bij de beslissing en de motivering van het schepencollege over de ingediende bezwaren. Hoewel het project een afwijkende typologie heeft, zowel qua bouwhoogte, bouwdiepte en functie, sluit het aan bij het recente nieuwbouwproject op het aanpalende perceel links. Daarenboven geeft het ontwerp antwoord op algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden en worden er voldoende maatregelen genomen welke het woongenot op de aanpalende percelen niet in het gedrang brengt.*

#### RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

*Er is geen relevante richtlijn of omzendbrief van toepassing op de aanvraag.*

#### HISTORIEK

*Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.*

#### BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

*Ik verwijs naar het beschrijvend deel uit het advies van het college.*

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Het ingediende dossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*De bestaande ordening langs de steenweg, gevormd door een zone voor hoofdgebouwen met daarna een tuinzone wordt verlaten. Er wordt een afwijkende typologie voorzien, waarbij een bouwdiepte van ca. 65 m over twee bouwlagen wordt voorzien. Deze bouwvorm is niet evident, de precedenswaarde ervan kan niet ontkend worden. Er bestaat het gevaar dat het geheel een schaalbreuk zal veroorzaken tov. de overheersende schaal in de omgeving.*

*In het GRS worden de 4 hoofdsteenwegen, waaronder de Evergemsesteenweg, als dragers van stedelijke ontwikkeling en verdichting aangeduid. Hoewel in toepassing van art.19§6 DORO de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond mogen vormen voor stedenbouwkundige vergunningen dient hiervan toch onthouden te worden dat de Evergemsesteenweg een mogelijke locatie kan zijn voor (groot)stedelijke activiteiten en een verdere ontwikkeling en verdichting hier dan ook aanvaard kan worden. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is wel dat bij deze verdere ontwikkelingen de draagkracht van het perceel en het heersende woonklimaat in de omgeving niet worden aangetast.*

*De ontwerper heeft een antwoord gegeven aan de verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden en gevoeligheden, eigen aan deze nog vrij homogene woonomgeving, zonder daarbij de mogelijkheden van het terrein onbenut te laten. Het atypische ontwerp past zich in zijn context door voldoende afstand te bewaren tav. het rechtse woonperceel en door de parkeernood en circulatie op het perceel en de nutsruimtes intern op een doordachte manier te organiseren. Daarbij wordt een optimaal gebruik gemaakt van het 82 m diepe perceel en ingespeeld op de recente ontwikkelingen op het linksaanpalende perceel dat hierdoor in feite wordt afgewerkt. Door deze afwerking wordt vermeden dat het bestaande, meer kleinschalige patroon dat zich opnieuw verder verdicht ter hoogte van de kern van Wondelgem, niet verdrongen wordt.*

#### ALGEMENE CONCLUSIE

Het geheel resulteert in een vrij grootschalig complex, dat niet onmiddellijk aansluiting vindt bij zijn omgeving, en ongetwijfeld een precedentswaarde zal hebben voor dit stadsdeel. Aangezien dit enerzijds inspeelt op de beleidsopties van de stad en anderzijds de bestuande stedenbouwkundige context niet in nadelige zin beïnvloed, besluit mijn bestuur tot een gunstig advies.

#### BESCHIKKEND GEDEELTE

##### ADVIES

Gunstig.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

Advies: gunstig ( kenmerk nr. 8.00/44021/15209.3)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

#### DEEL I Informatief gedeelte

##### 1.1 Historiek

Geen bouw aanvragen opgenomen in het ontwerp van vergunningenregister.

Proces-verbaal van 08/07/1992 met nr.65.18.17722/92 opgesteld door de politie voor het plaatsen van autowrakken en caravan.

Herstelvordering college 8/09/1992 verwijderen autowrakken en caravan. Brief parket van 06/04/2005 zaak zonder gevolg geklasseerd gelet op verjaring.

##### 1.2 Planologische voorschriften

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (Besluit van de Vlaamse regering van 9 april 2003).

Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.

Voor dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het gewestplan van kracht.

De bouwplaats ligt binnen een gebied waarvoor het gewestplan Gentse en kanaalzone bestaat (Koninklijk Besluit van 14 september 1977). Het perceel van de aanvraag ligt in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

*De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.*

### 1.3 Andere van toepassing zijnde voorschriften

*Algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 29 juni 2004 en goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 16 september 2004.*

*Het gebouw is geen beschermd monument.*

*Het gebouw of bouwterrein ligt niet in een beschermd stadsgezicht of landschap.*

*Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een beschermd monument.*

*Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een voor bescherming vatbaar monument, stadsgezicht of landschap.*

*De bouwplaats ligt niet in een GNOP-aandachtsgebied.*

*Ligging aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

### 1.4 Openbaar onderzoek

*Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en wijzigingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: art. 3, §3, 3°: oprichten van een gebouw of constructie met een grondoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> (niet in een industriegebied), art. 3, §3, 4°: oprichten van een gebouw of constructie met een bruto volume van meer dan 2.000 m<sup>3</sup> (niet in een industriegebied).*

## DEEL 2 Adviserend gedeelte

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*De aanvraag situeert zich langs de Evergemsesteenweg, niet ver van de R4, een heterogene omgeving zowel wat betreft functie's, inplanting als morfologie van de gebouwen. De Evergemsesteenweg komt wanordelijk over en heeft nood aan een duidelijke structuur. De Evergemsesteenweg met verderop de Morekstraat is een belangrijke invalsweg naar de stad. Sinds WO II is er echter vrij slordig mee omgesprongen: er is geen overduidelijke structuur, alles staat a-typisch tegenover elkaar, klein, groot, langs, dwars, ... Deze aanvraag is een tweede fase in het woonproject Andes. Het omvat het bouwen van 7 appartementen, 5 lofts, winkelruimte en kantoren. Fase 1, momenteel in opbouw is volledig wonen.*

*Het appartementsgebouw (7 appartementen) sluit naar hoogte en architectuur bij fase 1. De penthouse loopt gedeeltelijk over het dak van fase 1.*

*Het kantoorgebouw is in de diepte ingeplant op 10 m van de rechter perceelsgrens. Het gelijkvloers en de eerste verdieping verlopen over de volledige diepte 64,75 m. De tweede en derde verdieping hebben een gemiddelde bouwdiepte van 28,50 m. Het katoorvolume wordt afgewerkt met een teruggetrokken dakvolume (penthouse). De vormgeving is een vlinderdak met een gekarteld silhouet in metaal. Het gelijkvloers wordt gebruikt als winkelruimte met daarachter 5 lofts die gericht zijn op groene binnenruimte.*

4

De verdiepingen worden ingenomen voor kantoren. De architectuur is horizontaal opgevat met ruime balkons. Het is in grote mate een glasarchitectuur met houten schrijnwerk. Het parkeren gebeurt volledig ondergronds in een open parking voor 62 wagens. De helft van de wanden zijn open, wat belangrijk is naar ventilatie en lichtinval. Bovengronds zijn 8 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de winkels. Door deze ruime voorziening aan parkeerplaatsen in deze fase wordt de tuin van fase 1 heringericht en gedeeltelijk ontlast van parkeerplaatsen in fase 2.

## 2.2 Beoordeling

### 2.2.1. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

### 2.2.2. De goede ruimtelijke ordening

Het ruimtelijk stuurplan Gent voorziet de Morekstraat als één van de vier hoofdsteenwegen. Dit zijn wegen waarop de morfologische groei van de stad historisch is geënt, en die in de gewenste ruimtelijke structuur op dit vlak kunnen worden versterkt door bijkomende inplanting van nieuwe programma's (handel, kantoren, bedrijvigheid...).

Het betreft vier steenwegen met verschillende verkeerskundige labels, nl. (secundaire) hoofdinvalswegen en stedelijke hoofdstraten, met name Antwerpsesteenweg, Brusselsesteenweg, Kortrijksesteenweg en Van Ryhovelaan-Morekstraat-Evergemsesteenweg. Deze laatste is een specifieke hoofdsteenweg, met name dat de hoofdsteenweg daar ontdubbeld is in drie deklassen, opeenvolgend van west naar oost:

- vrije trambedding van lijn 1 voor vlot openbaar vervoer;
- Morekstraat-Evergemsesteenweg als woonsteenweg (met ook andere functies zoals handel en diensten);
- Wiedauwkaai die belangrijke verkeersfunctie van hoofdsteenweg op zich neemt, nl. één van de hoofdinvalswegen op Gent.

De inplanting, het volume en de architectuur vormt samen met de eerste fase een meerwaarde voor deze invalsweg. Dit ontwerp brengt structuur in deze wanordelijke Evergemsesteenweg en geeft de richting aan voor de verdere ontwikkeling van deze steenweg.

Ook de kantoorfunctie richt zich naar de visie van het ruimtelijk structuurplan. De inpassing van kantoren op passende plaatsen in het stedelijk weefsel gebeurt best volgens een hiërarchische spreiding, waarbij de bereikbaarheid in eerste instantie met het openbaar vervoer en aanvullend per

wagen een rol speelt, evenals de aard en draagkracht van de omgeving waarin kantoren worden ingepast.

Om deze hiërarchische spreiding hanteerbaar te maken voor het beleid, werd een oriënterende categorisering voorgesteld. Voor de Evergemsesteenweg kunnen kantoren worden voorzien tot 2.000 m<sup>2</sup>. Gezien zijn ligging in de onmiddellijke omgeving van de tram, de vlotte bereikbaarheid naar de R4 en de grootte van het perceel kan op deze locatie de kantoorfunctie worden aanvaard.

In het project zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

*De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar binnen zijn omgeving en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.*

### 2.2.3. De watertoets

*Het bouwterrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde en de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 15.000 l, het gebruik van groendakken en het voorzien van infiltratiezone in de tuin.*

*Volgens de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.*

*Daarenboven moet het project voldoen aan de voorwaarden van artikel 14 van het algemeen bouwreglement (verplichting tot het beperken en het vertragen van de afvoer van het hemelwater naar het openbaar domein).*

*Zodoende kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.*

### 2.3 Openbaar onderzoek

*Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 26 juni 2006 tot 31 juli 2006.*

*Tijdens dit openbaar onderzoek werden 6 schriftelijke bezwaren ingediend.*

### 2.4 Conclusie

*Mits naleving van de bijzondere voorwaarden, wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.*

## **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16 NOVEMBER 2006 HET VOLGENDE:**

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

1. het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

*De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juli 2006 met kenmerk 2006/2357-01/EL).*

*De koelgroepen op het dakterras en groendak moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, artikel 9: airconditioneringstoestellen koelgroepen. Teneinde de geluidshinder voor de omwonenden te beperken, is in woongebieden de plaatsing in de open lucht van de buitenunit met ventilatoren van een airconditioning of koelgroep verboden, tenzij aan minstens een van de volgende voorwaarden is voldaan: de buitenunit wordt geplaatst op minimum 50 m van de dichtst bijgelegen woning, het in openlucht gemeten geluidsniveau ter hoogte van de buitenunit bedraagt maximum 35 db.*



De vrije doorgang van de gangen, sassen en overlopen moeten minimum 1,50 m bedragen, slingerkromme niet inbegrepen. Op de plannen is slechts 1,49 m voorzien.

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar worden afgescheiden van het openbare domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De electriciteitscabine valt niet onder deze vergunning.

3. de volgende opmerkingen in acht te nemen:

Ten laatste 15 dagen voor de controle van het uitzetten van de bouwlijn moet een afspraak gemaakt worden met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, tel 09 266 78 30, [topografie@gent.be](mailto:topografie@gent.be).

#### Hemelwater

De aanstijplijst is bijgevoegd, deze voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. De infiltratie-voorziening zoals in de aanstijplijst vermeld, namelijk met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een volume van 20.000 l, wordt effectief.

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.

De afvoer van het regen- en afvalwater moet op kosten en risico van de bouwheer, hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting binnen het eigendom uitgevoerd worden. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Onder geen enkele voorwaarde zal het Stadsbestuur aansprakelijk kunnen gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

#### AANSLUITING OP DE RIOLERING

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent (Aquafoon 078 35 35 99).

De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltipe.

- ofwel gresbuizen volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter;
- ofwel PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Dus niet zoals in het ontwerp. Een overloop van de regenwaterput dient afzonderlijk aangeboden te worden. Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moet het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA en DWA afvoeren naast elkaar worden aangeboden ter hoogte van de rooilijn (tussen 40 en 60 cm afstand).

Artikel 14 van het bouwreglement voorziet dat vanaf een verharde oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> moet voorzien worden in het maximaal beperken en vertragen van de afvoer van hemelwater. De Milieudienst adviseert of de voorziene maatregelen een nodige en voldoende beperking en vertraging realiseert.

Bij de aanleg van hemelwaterbuffers moet voorzien worden in een capaciteit van minimaal 6 m<sup>3</sup> per 300 m<sup>2</sup> (dit is 20 m<sup>3</sup> per 1.000 m<sup>2</sup> overeenstemmend met 20 mm neerslag) dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte, met een leeglooptijd van minimaal 8 uur (volledige leegloop van de voorziene capaciteit).

Mogelijke reducties hierop zijn:

- A. Een reductie om rekening te houden met het 'bufferend vermogen' van hemelwaterputten voor hergebruik omdat deze niet permanent maximaal gevuld zijn:  
Per volumeschijf van 5 m<sup>3</sup> van de hemelwaterput mag 100 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte in mindering worden gebracht (voor zover de hemelwaterput voor hergebruik goed gedimensioneerd is in functie van het effectieve hergebruik van hemelwater. Het eventuele overgedimensioneerde aandeel mag niet in mindering gebracht worden. De bouwheer maakt waar nodig de motivatienota hiervan op).
- B. Een reductie voor integrale afkoppeling:  
Verharde oppervlakken die integraal afgekoppeld worden bvb. hetzij naar waterlopen, grachten of door infiltratie mogen eveneens in mindering gebracht worden, echter rekening houdend met de afvoerdebietbeperkingen geldend voor de waterloop, gracht, ondergrond (en mits het bekomen van de benodigde vergunningen in het geval van bevaarbare of geklasseerde onbevaarbare waterlopen). Afkoppelingsmaatregelen van hemelwater uit openbare afvalwaterriolering naar openbare regenwaterriolering vallen hier niet onder.
- C. Een reductie voor andere afvoervertragende maatregelen:  
De verharde oppervlakte die in mindering gebracht kan worden, wordt gemotiveerd door de bouwheer in de begeleidende nota.

Deze reducties vervallen deels of volledig indien, als gevolg van het decreet betreffende het integrale waterbeleid of watertoets, het voorzien van buffering alsnog verplicht gesteld wordt.

*Het aanbrengen van het volume benodigd voor hergebruik hemelwater samen met het volume benodigd voor buffering in eenzelfde put/constructie kan slechts voor zover beide volumes effectief aanwezig zijn (bvb. in het geval van een put met gravitaire afvoer zijn dit de volumes onder, respectievelijk boven het overloopepeil). Het ene volume mag niet meegerekend worden voor het andere, zodanig dat het buffervolume altijd beschikbaar is, zelfs indien het hemelwatervolume volledig gevuld is.*

#### **AANPASSING TROTTOIR EN OPRIT**

*Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd/aangepast worden door de zorgen van het Stadsbestuur op kosten van de bouwheer. Melding van het einde der werken moet gebeuren bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector West, Paul Van Tieghemlaan 2, 9030 Gent-Mariakerke.*

*Bij beschadiging als gevolg van de bouwwerken wordt het overige trottoirgedeelte op kosten van de bouwheer hersteld.*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

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 schorsingsrecht.

#### **BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996**

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientwintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

# BELANGRIJKE BEPALING VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84. De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

## BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

## BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

#### 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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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.

Vanwege het college

De stadssecretaris

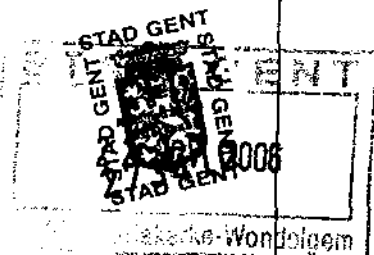
Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Karin Temmerman  
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit

voor eensluidend verklaard afschrift  
de stadssecretaris

D. VAN CAMPENHOUT  
Adjunct-Stadssecretaris



Gemeentenr.: 2006/40233  
20065732/WO-SVE/HK/GP  
Dossiernr. ROHM:  
Energieprestatiedossiernr.: 44021-G-2006/40233

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door JPD CVA, met als adres Bellemstraat 160 te 9880 Aalter, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 18 augustus 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Evergemsesteenweg 199, 9032 Gent-Wondelgem en met als kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 D.

Het betreft een aanvraag tot de oprichting van een elektriciteiscabine.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):

*De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.*

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

### DEEL 1 Informatief gedeelte

#### 1.1 Historiek

*Geen bouwvragen opgenomen in het ontwerp van vergunningenregister.*

*Voor het perceel zijn geen relevante bouw misdrijven gekend.*

#### 1.2 Planologische voorschriften

*De stad Gent beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (Besluit van de Vlaamse regering van 9 april 2003).*

*Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.*

*Voor dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het gewestplan van kracht.*

De bouwplaats ligt binnen een gebied waarvoor het gewestplan Gentse en kanaalzone bestaat (Koninklijk Besluit van 14 september 1977). Het perceel van de aanvraag ligt in woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

### 1.3 Andere van toepassing zijnde voorschriften

Algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 29 juni 2004 en goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 16 september 2004.

Het gebouw is geen beschermd monument.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in een beschermd stadsgezicht of landschap.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een beschermd monument.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een voor bescherming vatbaar monument, stadsgezicht of landschap.

De bouwplaats ligt niet in een GNOP-aandachtsgebied.

Ligging aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### 1.4 Openbaar onderzoek

Er diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden.

## DEEL 2 Adviserend gedeelte

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag situeert zich langs de Evergemsesteenweg, niet ver van de R4, een heterogene omgeving zowel wat betreft functie's, inplanting als morfologie van de gebouwen. De Evergemsesteenweg met verderop de Morekstraat is een belangrijke invalsweg naar de stad.

De bouwplaats is een perceel waarop een kantoorgebouw gepland is. De inplanting van de constructie wordt voorzien op 19,78 m van de rooilijn en op 1 m van de rechter perceelsgrens. De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een lokaal voor elektriciteitscabine. De grondafmetingen bedragen 3,45 m x 3,70 m, de hoogte bedraagt 2,69 m en de dakvorm is plat. De gevels zullen groen geschilderd worden.

### 2.2 Beoordeling

#### 2.2.1. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.  
Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.*

**2.2.2. De goede ruimtelijke ordening**

*De voorziene werken zijn eerder kleinschalig van aard met slechts een geringe impact op het ruimtelijk aspect van de omgeving. Het ontwerp is aanvaardbaar in zijn omgeving voor wat de inplanting en de zichtbare materialen betreft en is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

**2.2.3. De watertoets**

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied wordt veroorzaakt.*

**2.3 Conclusie**

*De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en komt voor vergunning in aanmerking mits inachtneming van onderstaande voorwaarden.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE  
ZITTING VAN 5 OKTOBER 2006 HET VOLGENDE:**

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

1. het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

*De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 augustus 2006 met kenmerk 20063035-01/EL).*

**Milieuvergunning**

*Voor alle inrichtingen voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare I dient ten allen tijde voldaan te zijn aan de meldingsplicht of vergunningsplicht zoals gesteld in hoofdstuk II en II van vlare I.*

*Voor een elektriciteitscabine is afhankelijk van het vermogen een milieuvergunning (klasse 2) of melding (klasse 3) vereist.*

*Hoofdstuk XIV van Vlare I regelt de koppeling tussen milieu- en bouwvergunning. Dit betekent concreet dat de bouw aanvraag geschorst is zolang voor de inrichtingen uit bijlage I van Vlare I de milieuvergunning niet is verleend of de melding niet is gebeurd.*



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 schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

#### BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

#### BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

#### BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

#### BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

2  
4

# 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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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.

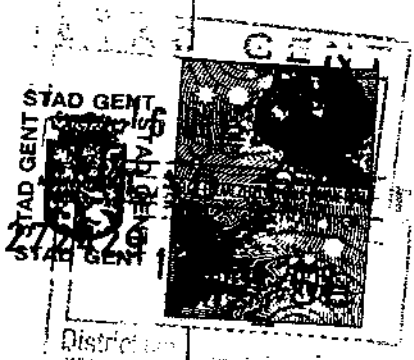
Vanwege het college:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)

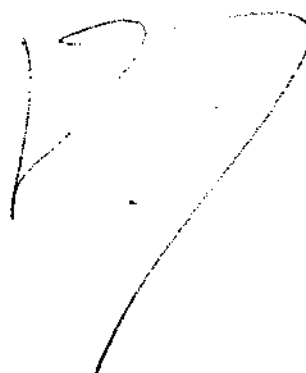
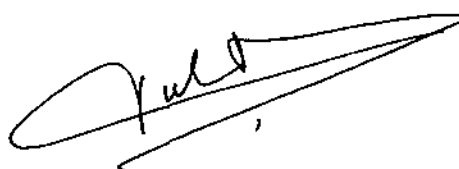
Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Karin Temmerman  
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit



voor eensluidend verklaard afschrift  
de stadssecretaris

D. VAN CAMPENHOUT  
Adjunct-Stadssecretaris



Gemeentenr.: 2007/40051  
20071262/WO-SVE/HK/DA  
Dossiernr. ROHM:  
Energieprestatiedossiernr.: 44021-G-2007/40051

Formulier B

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door JPD cva, met als adres Bellemstraat 160 te 9880 Aalter, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 27 februari 2007.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Evergemsesteenweg 199, 9032 Gent-Wondelgem en met als kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 D, sectie C nr. 541 F, sectie C nr. 541 G.

Het betreft een aanvraag tot wijziging bouwvergunning 2006/40187 - Andes Fase 2 - de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):  
*De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.*

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

### DEEL I Informatief gedeelte

#### 1.1 Historiek

2006/40187: Vergunning van 16 november 2006 voor de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

2006/40233: Vergunning van 5 oktober 2006 voor de oprichting van een elektriciteitscabine. Voor het perceel zijn geen bouw misdrijven gekend.

2006/40265: Vergunning van 25 januari 2007 voor Woonproject 'Andes' - de oprichting van 40 appartementen (wijziging vergunning 2005/40168 van 1/12/2005);

#### 1.2 Planologische voorschriften

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (Besluit van de Vlaamse regering van 9 april 2003).

4

*Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.*

*Voor dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het gewestplan van kracht.*

*De bouwplaats ligt binnen een gebied waarvoor het gewestplan Gentse en kanaalzone bestaat (Koninklijk Besluit van 14 september 1977). Het perceel van de aanvraag ligt in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

*De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.*

### 1.3 Andere van toepassing zijnde voorschriften

*Algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 29 juni 2004 en goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 16 september 2004.*

*Het gebouw is geen beschermd monument.*

*Het gebouw of bouwterrein ligt niet in een beschermd stadsgezicht of landschap.*

*Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een beschermd monument.*

*Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een voor bescherming vatbaar monument, stadsgezicht of landschap.*

*De bouwplaats ligt niet in een GNOP-aandachtsgebied.*

*Ligging aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

### 1.4 Openbaar onderzoek

*Er diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden gezien het wijziging (vermindering) is van een bestaand volume.*

## DEEL 2 Adviserend gedeelte

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*De aanvraag situeert zich langs de Evergemsesteenweg, niet ver van de R4, een heterogene omgeving zowel wat betreft functie's, inplanting als morfologie van de gebouwen.*

De Evergemsesteenweg komt wanordelijk over en heeft nood aan een duidelijke structuur. De Evergemsesteenweg met verderop de Morekstraat is een belangrijke invalsweg naar de stad. Sinds WO II is er echter vrij slordig mee omgesprongen: er is geen overduidelijke structuur, alles staat a-typisch tegenover elkaar, klein, groot, langs, dwars, ... Deze aanvraag is een wijziging van de tweede fase in het project Andes. Op 16 november 2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 appartementen, 5 lofts, winkelruimte en kantoren. Fase 1, momenteel in opbouw is volledig wonen. In de huidige aanvraag wordt het volume 1.180 m<sup>3</sup> kleiner en wordt 0,50 m verder ingeplant van de aanpalende woning rechts. Parkeren gebeurt onder het gebouw op het gelijkvloers en niet meer ondergronds. In oorsprong waren er 12 woongelegenheden in huidige aanvraag zijn er 7. Ter hoogte van de ingang van het gebouw komt een waterpartij. Verder zijn er nog een aantal details die wijzigen.

## 2.2 Beoordeling

### 2.2.1. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

### 2.2.2. De goede ruimtelijke ordening

De voorziene wijzigingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar zowel binnen het totaalproject als binnen zijn omgeving. De verschijning van het geheel wordt niet gewijzigd op enkele detailleringen na. De vergunde gevelhoogtes, de geleding en de voorziene architectuur blijven behouden.

De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar binnen zijn omgeving en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.

### 2.2.3. De watertoets

Het bouwterrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde en de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 15.000 l, het gebruik van groendakken, de waterpartij en het voorzien van een ondergronds infiltratiesysteem buffervolume van 20.000 l.

Volgens de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.

Daarenboven moet het project voldoen aan de voorwaarden van artikel 14 van het algemeen bouwreglement (verplichting tot het beperken en het vertragen van de afvoer van het hemelwater naar het openbaar domein).

Zodoende kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

## 2.3 Conclusie

Mits naleving van de bijzondere voorwaarden, wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE  
ZITTING VAN 12 APRIL 2007 HET VOLGENDE:**

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

1. het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

*De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 maart 2007 met kenmerk 20070789-01/EL).*

*De koelgroepen moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, artikel 9: airconditioneringtoestellen koelgroepen. Teneinde de geluidshinder voor de omwonenden te beperken, is in woongebieden de plaatsing in de open lucht van de buitenunit met ventilatoren van een airconditioning of koelgroep verboden, tenzij aan minstens een van de volgende voorwaarden is voldaan: de buitenunit wordt geplaatst op minimum 50 meter van de dichtst bijgelegen woning, het in openlucht gemeten geluidsniveau ter hoogte van de buitenunit bedraagt maximum 35 db.*

*De vrije doorgang van de gangen, sassen en overlopen moet minimum 1.50m bedragen, slingerkromme niet inbegrepen. Op de plannen is slechts 1.49m voorzien.*

*Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar worden afgescheiden van het openbare domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).*

3. de volgende opmerkingen in acht te nemen:

*Ten laatste 15 dagen voor de controle van het uitzetten van de bouwlijn moet een afspraak gemaakt worden met de Dienst Coördinatie - Landmeetcel, tel 09 266 77 60, landmeetcel@gent.be.*

*Hemelwater*

*De aanstiplijst is bijgevoegd, deze voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.*

*De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.*

*De afvoer van het regen- en afvalwater moet op kosten en risico van de bouwheer, hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting binnen het eigendom uitgevoerd worden. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.*

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Onder geen enkele voorwaarde zal het Stadsbestuur aansprakelijk kunnen gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

#### AANSLUITING OP DE RIOLERING

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent (Aquafoon 078 35 35 99).

De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltipe:

- ofwel gresbuizen volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter;
- ofwel PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Dus niet zoals in het ontwerp. Een overloop van de regenwaterput dient afzonderlijk aangeboden te worden. Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moet het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA en DWA afvoeren naast elkaar worden aangeboden ter hoogte van de rooilijn (tussen 40 en 60 cm afstand).

#### AANPASSING TROTTOIR EN OPRIT

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd/aangepast worden door de zorgen van het Stadsbestuur op kosten van de bouwheer. Melding van het einde der werken moet gebeuren bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector West, Paul Van Tieghemlaan 2, 9030 Gent-Mariakerke.

Bij beschadiging als gevolg van de bouwwerken wordt het overige trottoirgedeelte op kosten van de bouwheer hersteld.

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 schorsingsrecht.



Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

**BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE DE  
RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996**

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftwintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

**BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE  
DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING**

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

**BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER** (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

#### **BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN**

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

#### **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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen.

97  
S

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.

Vanwege het college:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 26 maart 2007)

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Rudy Coddens  
Schepen van Onderwijs en Opvoeding

voor eensluidend verklaard afschrift



Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Getekend "Ne Varietur"  
als bijlage aan een akte verleden  
voor geassocieerd Notaris A. Duerinck te  
Nevale op 15/04/08

Geregistreerd op	08 MEI 2008
te AALTER op	08 MEI 2008
Boek 6194	Folie 067
Ontvangen	€ 25
De e.a. Inspecteur	

JOHN MATTON

Gemeentenr.: 2007/40313  
20076966/WO-SVE/HK/DA  
Dossiernr. Agentschap RO:  
EPB-nummer: 44021\_G\_2007\_102373

Formulier B

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door JPD cva, met als adres Bellemstraat 160 te 9880 Aalter, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 16 oktober 2007.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Evergemsesteenweg 193, 9032 Gent-Wondelgem en met als kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 F, sectie C nr. 541 G, sectie C nr. 541 D.

Het betreft een aanvraag tot wijziging op vergunde bouwaanvraag 2006/40187 'Andes' fase II - de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):  
*De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

### *DEEL 1 Informatief gedeelte*

#### *1.1 Historiek*

*2007/40051: Vergunning van 12 april 2007 voor wijziging bouwvergunning 2006/40187 - Andes Fase 2 - de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.*

*2006/40233: Vergunning van 5 oktober 2006 voor de oprichting van een elektriciteiscabine. Voor het perceel zijn geen bouw misdrijven gekend*

*2006/40265: Vergunning van 25 januari 2007 voor Woonproject 'Andes' - de oprichting van 40 appartementen (wijziging vergunning 2005/40168 van 1/12/2005).*

*2006/40187: Vergunning van 16 november 2006 voor de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.  
Voor dit perceel is geen bouw misdrijf gekend.*

### 1.2 Planologische voorschriften

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (Besluit van de Vlaamse regering van 9 april 2003).

Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.

Voor dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het gewestplan van kracht.

De bouwplaats ligt binnen een gebied waarvoor het gewestplan Gentse en kanaalzone bestaat (Koninklijk Besluit van 14 september 1977). Het perceel van de aanvraag ligt in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

### 1.3 Andere van toepassing zijnde voorschriften

Algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 29 juni 2004 en goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 16 september 2004.

Het gebouw is geen beschermd monument.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in een beschermd stadsgezicht of landschap.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een beschermd monument.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een voor bescherming vatbaar monument, stadsgezicht of landschap.

De bouwplaats ligt niet in een GNOP-aandachtsgebied.

Ligging aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### 1.4 Openbaar onderzoek

Er diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden. Het totale bestaande volume blijft ongewijzigd.

9  
5

## DEEL 2 Adviserend gedeelte

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag situeert zich langsheen de Evergemsesteenweg, niet ver van de R4, een heterogene omgeving zowel wat betreft functies, inplanting als morfologie van de gebouwen. De Evergemsesteenweg komt wanordelijk over en heeft nood aan een duidelijke structuur. De Evergemsesteenweg met verderop de Morekstraat is een belangrijke invalsweg naar de stad. Sinds WO II is er echter vrij slordig mee omgesprongen: er is geen overduidelijke structuur, alles staat a-typisch tegenover elkaar, klein, groot, langs, dwars, ... Deze aanvraag is een wijziging van de tweede fase in het project Andes. Op 16/11/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 appartementen, 5 lofts, winkelruimte en kantoren. Op 12 april 2007 werd reeds een wijziging op deze vergunning goedgekeurd. Fase 1 is momenteel in een eindfase en is volledig wonen.

Huidige aanvraag voorziet in een aantal wijzigingen en dit naar aanleiding van het toepassen van de EPB-normen. Om het vergunde gebouw als energiearm op te vatten moeten een aantal gevelmaterialen en glaspartijen worden aangepast. Op het gelijkvloers zijn er lichte aanpassingen, aan het inkompaviljoen, archiefruimte berging en bezoekerstoilet. De torenachtige vluchtrap is geëlimineerd en vervangen door een nieuwe vluchtrap achteraan.

### 2.2 Beoordeling

#### 2.2.1. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

#### 2.2.2. De goede ruimtelijke ordening

De voorziene wijzigingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar zowel binnen het totaalproject als binnen zijn omgeving. De globale verschijning van het geheel wordt niet gewijzigd op enkele detailleringen na. De volumetrie wordt niet veranderd. De vergunde gevelhoogtes, de geleding en de voorziene architectuur blijven behouden. De wijzigingen naar materiaalgebruik zijn aanvaardbaar en het gebouw blijft zijn uitstraling en kwaliteiten behouden.

De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar binnen zijn omgeving en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.

#### 2.2.3. De watertoets

Het bouwterrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde en de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 15.000 l, het gebruik van groendakken, de waterpartij en het voorzien van een ondergronds infiltratiesysteem buffervolume van 20.000l.

94

*Volgens de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.*

*Daarenboven moet het project voldoen aan de voorwaarden van artikel 14 van het algemeen bouwreglement (verplichting tot het beperken en het vertragen van de afvoer van het hemelwater naar het openbaar domein).*

*Zodoende kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.*

### 2.3 Conclusie

*Mits naleving van de bijzondere voorwaarden, wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.*

## **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 NOVEMBER 2007 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning 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 werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

*De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 oktober 2007 met kenmerk 20073673-01/EL).*

*De koelgroepen moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van het algemeen bouwreglement, artikel 9: airconditioneringtoestellen koelgroepen. Teneinde de geluidshinder voor de omwonenden te beperken, is in woongebieden de plaatsing in de open lucht van de buitenunit met ventilatoren van een airconditioning of koelgroep verboden, tenzij aan minstens een van de volgende voorwaarden is voldaan: de buitenunit wordt geplaatst op minimum 50 m van de dichtst bijgelegen woning, het in openlucht gemeten geluidsniveau ter hoogte van de buitenunit bedraagt maximum 35 db.*

*De vrije doorgang van de gangen, sassen en overlopen moet minimum 1,50 m bedragen, slingerkromme niet inbegrepen. Op de plannen is slechts 1,49 m voorzien.*

*Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar worden afgescheiden van het openbare domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).*

3. de volgende opmerkingen in acht te nemen:

*Ten laatste 15 dagen voor de controle van het uitzetten van de bouwlijn moet een afspraak gemaakt worden met de Dienst Coördinatie - Landmeetcel, tel 09 266 77 60, landmeetcel@gent.be.*

#### *Hemelwater*

*De aanstijpt is bijgevoegd, deze voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.*

*De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.*

*De afvoer van het regen- en afvalwater moet op kosten en risico van de bouwheer, hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting binnen het eigendom uitgevoerd worden. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.*

*De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Onder geen enkele voorwaarde zal het Stadsbestuur aansprakelijk kunnen gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.*

*De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.*

#### **AANSLUITING OP DE RIOLERING**

*De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent (Aquafoon 078 35 35 99).*

*De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltype:*  
*- ofwel gresbuizen volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter;*  
*- ofwel PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.*

*Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.*

*De interne riolering moet zo ontworpen worden dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Dus niet zoals in het ontwerp. Een overloop van de regenwaterput dient afzonderlijk aangeboden te worden. Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moet het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA en DWA afvoeren naast elkaar worden aangeboden ter hoogte van de rooilijn (tussen 40 en 60 cm afstand).*



**AANPASSING TROTTOIR EN OPRIT**

*Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd/aangepast worden door de zorgen van het Stadsbestuur op kosten van de bouwheer. Melding van het einde der werken moet gebeuren bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector West, Paul Van Tieghemlaan 2, 9030 Gent-Mariakerke.*

*Bij beschadiging als gevolg van de bouwwerken wordt het overige trottoirgedeelte op kosten van de bouwheer hersteld.*

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

**BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996**

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

**BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING**

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Art. 198. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, vermeld in dit decreet, neemt de bevoegdheid en de taken over van de gemachtigde ambtenaar, vermeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de behandeling van aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met toepassing van artikel 193, § 2, eerste lid.

#### BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

#### BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

blad gis  
f



# 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 het ministerie voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. 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.

Vanwege het college:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Karin Temmerman  
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

voor eensluidend verklaard afschrift

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Geregistreerd op	acht blad(en)	geen verz.
te AALTER op	08 MEI 2008	
Boek	6194	Folie 007 Vak 16
Ontvangen	Opententoonstelling	
€ 05,-		
De e.a. inspectie		

Jean MATTON

Gemeentenr.: 2008/40064  
20082447/WO-SVE-HK-DA  
EPB-nummer: 44021\_G\_2008\_106979

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Jean-Pierre Duhamel, met als adres Bellemstraat 160 te 9880 Aalter, ontvangen op 28 februari 2008.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Evergemsesteenweg 193/195, 9032 Gent-Wondelgem en met als kadastrale omschrijving (afd. 30) sectie C nr. 541 D, sectie C nr. 541 F, sectie C nr. 541 G.

Het betreft een aanvraag tot gedeeltelijk gewijzigde bouwaanvraag op vergunning 2007/40313.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Op 10 april 2008 verleende het college van burgemeester en schepenen u de stedenbouwkundige vergunning voor gedeeltelijk gewijzigde bouwaanvraag op vergunning 2007/40313.

In deze stedenbouwkundige vergunning staan bijzondere voorwaarden die u strikt moet naleven.

Hierna vindt u de volledige tekst van de stedenbouwkundige vergunning met de volgende onderdelen:

- Verslag met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Openbaar onderzoek
- Collegebeslissing
- Belangrijke bepalingen met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning
- Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager
- Beroepsmogelijkheden voor derden
- Mededeling met betrekking tot de privacy

## VERSLAG MET HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 31 maart 2008. Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

### VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Gedeeltelijk gewijzigde bouwaanvraag op vergunning 2007/40313.

### VERGUNNINGENHISTORIEK

- 2007/40313: Vergunning van 29 november 2007 voor wijziging op vergunde bouwaanvraag.
- 2007/40051: Vergunning van 12 april 2007 voor wijziging bouwvergunning 2006/40187 - Andes Fase 2 - de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.
- 2006/40187 'Andes' fase II - de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren.
- 2006/40265: Vergunning van 25 januari 2007 voor Woonproject 'Andes' - de oprichting van 40 appartementen (wijziging vergunning 2005/40168 van 1/12/2005)
- 2006/40187: Vergunning van 16 november 2006 voor de oprichting van 7 appartementen, 5 loften, winkelruimte en kantoren;
- 2006/40233: Vergunning van 5 oktober 2006 voor de oprichting van een elektriciteiscabine.

### WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN (DEEL 1 VAN HET ADVIES)

#### 1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

##### 1.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen - plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

Het bouwperceel ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg is de bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) van toepassing. Het bouwperceel ligt in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

##### 1.2 Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

### 1.3 Stedenbouwkundige verordeningen

- Algemeen bouwreglement, vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Gent op 29 juni 2004 en goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004.
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

### 2. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere relevante voorschriften van toepassing op deze aanvraag.

### 3. Externe adviezen

Er zijn geen externe adviezen vereist in deze aanvraag.

## VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING (DEEL 2 VAN HET ADVIES)

### 1. Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

De aanvraag situeert zich langs de Evergemsesteenweg, niet ver van de R4, een heterogene omgeving zowel wat betreft functie's, inplanting als morfologie van de gebouwen. De Evergemsesteenweg komt wanordelijk over en heeft nood aan een duidelijke structuur. De Evergemsesteenweg met verderop de Morekstraat is een belangrijke invalsweg naar de stad. Sinds WO II is er echter vrij slordig mee omgesprongen: er is geen overduidelijke structuur, alles staat a-typisch tegenover elkaar, klein, groot, langs, dwars, ...

Deze aanvraag betreft een wijziging van het dakappartement ten aanzien van de vergunning 2007/40313. Dit appartement wordt iets ruimer waardoor een extra slaapkamer kan worden ingericht. De bestaande hoogte en materiaalgebruik wordt niet gewijzigd. Het aantal wooneenheden blijft eveneens ongewijzigd.

Voor dit perceel is geen bouw misdrijf gekend.

### 2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### 3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De uitbreiding van het dakappartement kan worden aanvaard. Het volume blijft op voldoende afstand van de dakrand. De bestaande hoogte en materiaalgebruik wordt niet gewijzigd. Het aantal woongelegenheden blijft gelijk. Deze geringe wijziging ten opzichte van de bestaande vergunning kan worden aanvaard en doet geen afbreuk aan de bestaande architectuur van het gebouw.

Het ontwerp is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

### 4. De waterparagraaf

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

### HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Mits naleving van onderstaande bijzondere voorwaarden, wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

### OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

### COLLEGE BESLISSING VAN 10 APRIL 2008

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.
2. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening tot haar eigen motivatie.

### Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen 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 werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
2. de volgende **bijzondere voorwaarden** na te leven:

*De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 maart 2008 met kenmerk 20080797-01/EL).*

*De voorwaarden en opmerkingen uit de bestaande vergunningen blijven ook van toepassing op deze vergunning.*

De beslissing wordt onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 25 dagen na de datum van verzending, bedoeld in artikel 113, § 1, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag:

- 1° een afschrift van deze beslissing naar de aanvrager met een aangetekende brief;
- 2° een afschrift van deze beslissing naar de toezichthoudende architect, als die erom verzocht heeft;
- 3° een afschrift van deze beslissing naar de instanties die advies dienen uit te brengen;
- 4° een afschrift van deze beslissing samen met het volledige dossier naar de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

#### **BELANGRIJKE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

(uittreksel uit het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening)

Artikel 114 § 1. Van de vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 25 dagen na de datum van verzending, bedoeld in artikel 113, § 1, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep. De vergunning moet dit artikel overnemen, alsook de strafbepalingen die de overtreding ervan bestraffen.

§ 2. De vergunning en het bijbehorende dossier, of een door de gemeente of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, moet voortdurend ter beschikking liggen van de in artikel 148 bedoelde ambtenaren, agenten en officieren van gerechtelijke politie, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen, verricht worden. Deze verplichting geldt, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan. In de overige gevallen geldt ze zodra de voorbereidingen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Deze verplichting geldt ook indien de vergunning in beroep verkregen wordt.

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.



Hand 96

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Artikel 146. Met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:

- 1° de bij de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;

(...)

- 3° als eigenaar toestaat of aanvaardt dat één van de onder 1° en 2° bedoelde strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden;

#### BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER

(uittreksel uit het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening)

Artikel 115 § 1. De vergunningsaanvrager kan beroep instellen tegen elke beslissing van het college van burgemeester en schepenen, alsook tegen een stilzwijgende weigering.

§ 2. Het beroep wordt bij aangetekende brief ingediend bij de bestendige deputatie van de provincie. De aanvrager stuurt dezelfde dag, op straffe van onontvankelijkheid, bij aangetekende brief een volledige kopie van het beroepschrift naar het college van burgemeester en schepenen dat in eerste aanleg over dezelfde aanvraag moest beslissen. Binnen vijf werkdagen na ontvangst van de kopie van het beroepschrift stuurt de gemeente het dossier naar de bestendige deputatie.

§ 3. Het beroepschrift wordt verstuurd binnen 20 dagen na verzending van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of binnen 20 dagen na verzending door de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van het bericht, bedoeld in artikel 113, § 2, tweede lid, of, indien dat bericht niet verstuurd werd, binnen 20 dagen na het verstrijken van de termijn waarbinnen het bericht verstuurd diende te worden, bepaald in artikel 113, § 2, tweede lid.

Artikel 119 § 1. Om ontvankelijk te zijn, dient bij het beroepschrift het bewijs van betaling van de dossiervergoeding gevoegd te zijn, behalve als het beroep uitgaat van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de adviesverlenende instanties of in geval van beroep tegen een stilzwijgende weigering.

§ 2. De dossiervergoeding, bedoeld in § 1, bedraagt 62,5 euro.

§ 3. De dossiervergoeding wordt gestort op een rekening van de provincie.

blad 97

Artikel 120. De aanvrager of zijn gemachtigde, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, de [gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar] of zijn gemachtigde of degene die beroep instelt of zijn gemachtigde worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt om gehoord te worden, worden ook de andere partijen uitgenodigd om gehoord te worden. De vraag om gehoord te worden, moet worden ingediend binnen tien dagen na indiening of kennisgeving van het beroepschrift.

#### **BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN**

(uittreksel uit het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening)

Artikel 116 § 1. Indien de aanvraag niet onderworpen werd aan een openbaar onderzoek, zoals bepaald in artikel 109, kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreeks hinder kan ondervinden van de vergunde werken, de vergunningsaanvrager uitgesloten, onverminderd artikel 115, beroep instellen tegen een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Indien de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek, kan iedereen die een bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, beroep instellen tegen een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. Het beroep wordt bij aangetekende brief ingediend bij de bestendige deputatie van de betrokken provincie. De indiener van het beroep stuurt dezelfde dag, op straffe van onontvankelijkheid, bij aangetekende brief een volledige kopie van het beroepschrift naar het college van burgemeester en schepenen dat in eerste aanleg over dezelfde aanvraag moest beslissen en naar de aanvrager. Binnen vijf werkdagen na ontvangst van de kopie van het beroepschrift stuurt de gemeente het dossier naar de bestendige deputatie.

§ 3. Het beroepschrift wordt verstuurd binnen 20 dagen na de overschrijving van de beslissing in het vergunningenregister.

Artikel 119 § 1. Om ontvankelijk te zijn, dient bij het beroepschrift het bewijs van betaling van de dossiervergoeding gevoegd te zijn, behalve als het beroep uitgaat van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de adviesverlenende instanties of in geval van beroep tegen een stilzwijgende weigering.

§ 2. De dossiervergoeding, bedoeld in § 1, bedraagt 62,5 euro.

§ 3. De dossiervergoeding wordt gestort op een rekening van de provincie.

9  
4

#### MEDEDELING MET BETREKKING TOT DE PRIVACY

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.

Vanwege het college:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Karin Temmerman  
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en  
Wonen

voor eensluidend verklaard afschrift

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Geregistreerd acht blad(en) geen verz.  
te AALTER op **08 MEI 2008**  
Boek 6194 Folie 067 Vak 16  
Ontvangen: Stadsontwikkeling  
€ 25  
De o.a. Inspecteur

Jean MATTON

# VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



*[Handwritten signature]*

Dep. nr 67-T-07.05.08-07671

Zf. 99)	Overs.	1,90	Overgeschreven to Gent, eerste kantoor der hypotheker
	Ins.		op ..... Boek ..... Nr .....
	Dep.	372,00	en ambtshalve Ingeschreven Boek ..... Nr .....
Zf. 99)	Overs.		waaren: <u>acht honderd drie en zeventig euro negentig cent.</u>
	Ins.		
	Dep.		
		833,90	PCR 879 - 2003040 - 87

De Bewaarder,

*[Signature]*  
Mevr. M. Robeys