

R. 2021/0013



<b>Te betalen registratiekosten</b>			
Vlabel		ROG	50,00 €
Federaal recht bijlagen (100,00 €)	100,00 €	CHR (anticipatieve inbreng)	
Federaal recht (andere):	50,00 €	Bijlagen totaal	
Dossier nummer:	2020/0385	Beheerder	WM

Statuten inhoudende :  
**Basisakte, reglement van mede-eigendom en interne orde**  
**"Residentie Marianne Brandt"**  
 8670 Koksijde, Sloepenlaan 2D

**HET JAAR TWEEDEZENDENEENTWINTIG**

**Op vijf januari**

eerste  
dubbel blad

Voor Mij, Meester **Wim MAES**, notaris te Koksijde, die zijn ambt uitoefent in een besloten vennootschap Notariskantoor Wim Maes, met zetel te B670 Oostduinkerke (Koksijde), Witte Burg 100/GV01

**ZIJN VERSCHENEN :**



*Handwritten initials: R and W*

1) De naamloze vennootschap **RIETVELD HOLDING**, met zetel te 8670 Koksijde, Strandlaan 264, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Veurne met ondernemingsnummer 0450.614.983.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Christian de Vos te Brugge op 26 juli 1993, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus daarna onder nummer 930817-49.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door geassocieerd notaris Sofie Van Cauwenberghe te Deinze op 2 maart 2020, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 10 maart daarna, onder nummer 20313806.

Hier vertegenwoordigd door de heer Thomas Moerman, wonende te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Witte Burg 98, ingevolge notariële volmacht verleden voor notaris Wim Maes te Oostduinkerke (Koksijde), op 19 september 2016, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan een aankoopakte verleden voor de ondergetekende notaris Wim Maes op 13 oktober 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 18 oktober daarna, onder referte 66-T-18/10/2017-07983.

Hierna "**de grondeigenaar**" genoemd.

2) De naamloze vennootschap **RIETVELD BOUWPROJECTEN**, met zetel te 8670 Koksijde, Strandlaan 264, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Veurne met ondernemingsnummer 0862.034.545.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Michel Van Damme te Brugge op 22 november 2003, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch

Staatsblad van 12 december daarna onder nummer 930817-49.

Hier vertegenwoordigd door de heer Thomas Moerman, wonende te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Witte Burg 98, ingevolge notariële volmacht verleend voor notaris Wim Maes te Oostduinkerke (Koksijde), op 19 september 2016, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan een aankoopakte verleend voor de ondergetekende notaris Wim Maes op 13 oktober 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 18 oktober daarna, onder referte 66-T-18/10/2017-07983.

Hierna genoemd "**de promotor**".

Hierna samen genoemd "**de comparant(en)**".

**Die mij verzoeken te acteren wat volgt :**

**Wettelijke vermelding**

Ondergetekende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op het bestaan van tegenstrijdige belangen of de eventuele aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en heeft hen meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. Hiervan wordt overeenkomstig de wet melding gemaakt in onderhavige akte.

**WELKE GRONDEIGENAAR**, voorafgaand aan de statuten van mede-eigendom van het gebouw, die het voorwerp van onderhavige akte uitmaken, ons verklaart dat hij eigenaar is van een onroerend goed gelegen te 8670 Koksijde, Koninginnelaan 69, hierna nader beschreven.

De comparanten verklaren ons te verzoeken authentiek akte te nemen van hetgeen volgt:

Het hierna beschreven gebouw wordt overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid geplaatst.

Het gebouw omvat minder dan twintig private kavels, met uitsluiting van de bergingen, garages en parkeerplaatsen.

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

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

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

1) de plannen van het gebouw;

Deze plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer **38014/10202** en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Welke plannen na ondertekening "ne varietur" aan onderhavige akte wordt aangehecht, doch welke niet wordt neergelegd ter registratie, noch ter overschrijving. Partijen vragen aldus toepassing van artikel 26, lid 3, 2° van het Wetboek van Registratierechten en van artikel 1, lid 4 van de Hypotheekwet.

2) het verslag aangaande de verdeling van de 1.000sten.

3) het reglement van interne orde.

4) De stedenbouwkundige vergunning, verleend door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 9 april 2020, onder nummer 38014/374/B/2019/371; OMV 2019039450.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die uit onderhavige akte en voormelde bijlagen voortspuiten.

De plannen, de stedenbouwkundige vergunning en de overige bijlagen worden "ne varietur" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het kantoor rechtzekerheid worden aangeboden.

De comparant bevestigt mij, notaris dat op heden geen procedure bij de Raad van State of enige andere gerechtelijke procedure hangende is tegen voormelde vergunning.

#### **Erfdienstbaarheden**

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

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de hulsvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel;

twede  
dubbel blad



*R*  
*hm*

- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van onder welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

2. In de akte verleden voor ondergeleekende notaris met betrekking tot navenmeld goed sub 1 op 6 november 2019, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 13 november daarna formaliteitsnummer 66-T-13/11/2019-08582, staat letterlijk hetgeen volgt :

**"Erdienstbaarheden**

*In de eigendomstitel met betrekking tot voorschreven goed, te weten de akte verleden voor notaris Edwin Van Laethem te Elsene op 15 maart 1993, waarvan sprake hiervoor, staat letterlijk hetgeen volgt :*

*Ledit acte stipule littéralement ce qui suit : « Un titre de propriété antérieur, étant l'acte reçu par le notaire De Geest, ayant résidé Nazareth, le treize juillet mil neuf cent vingt-sept » En outre la présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions générales des ventes des terrains appartenant à la Société Coxyde Plage et West Flandria, lesquelles sont mentionnées dans un cahier des charges déposé au rang des minutes du Notaire soussigné par acte de son ministère en date du quatorze octobre mil neuf cent vingt-cinq.*

*Une expédition du dit cahier des charges a été transcrite à la Conservation des Hypothèques à Furnes, le cinq novembre mil neuf cent vingt-cinq volume 2072 numéro 15.*

*Pour le surplus, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations de la société vendeuse.»*

In de akte verleden voor ondergetekende notaris met betrekking tot navenmeld goed sub 2 op 25 oktober 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Veurne op 7 november daarna met referentie 66-T-07/11/2018-08472, staat letterlijk hetgeen volgt :

**"Bijzondere voorwaarde**

*In de eigendomstitel met betrekking tot voorschreven goed, te weten de akte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche te Kuksijde op 6 maart 2006, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 12 april daarna, formaliteitsnummer 066-T-12.04.2006-03944, staat letterlijk hetgeen volgt :*

*"In voormelde akte verleden voor het ambt van notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op eenentwintig november negentienhonderd achtendertig staat onder meer letterlijk hetgeen volgt :*

4. Les constructions à établir le long de l'Avenue de la Reine et de la Rue des Chaloupes devront être faites en retrait de cinq mètres au moins desdites avenue et rue, ainsi comme il est indiqué au plan ci-annexé.

5. Le dit acte du notaire Duwels du treize juillet mil neuf cent vingt-sept, stipule ce qui suit et que les acquéreurs devront observer strictement.

En outre la présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions générales des ventes de terrains appartenant à la société Coxyde-Plage et West Flandria, lesquelles sont mentionnées dans un cahier des charges déposé au rang des minutes du notaire soussigné par acte de son ministère en date du quatorze octobre mil neuf cent vingt-cinq dont monsieur Stembert déclare avoir pris connaissance parfaite"

De toekomstige koper zal zijn persoonlijke zaak moeten maken van bovenvermelde erfdienstbaarheid/bijzondere voorwaarde, inzoverre deze nog van toepassing zouden zijn. Hij wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande, zonder dat de loutere aanhaling in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds daags vóór heden bezat.

derde  
dubbel blad



*R*  
*hm*

### **I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

De grondeigenaar is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen :

#### **Gemeente Koksijde - eerste afdeling (38014)**

1. Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond, gelegen Sloepenlaan 20 en Grasplantenstraat, kadastraal bekend volgens titel Sectie D nummer 141B, 142B en 1W53 met een totale oppervlakte van 14a 06ca, thans kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger Sectie D nummers 0142CP0000 en 0139CP0000 voor eenzelfde oppervlakte.

2. Een perceel grond gelegen Koninginnelaan, kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 143P0000 voor een oppervlakte van 4a 21ca.

Hierna samen desgevallend 'het goed' genoemd.

#### **Oorsprong van eigendom**

Voorschreven goederen sub 1 behoort toe aan de grondeigenaar om het te hebben aangekocht jegens mevrouw Claire Pauly te Ukkel ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 6 november 2019, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 13 november daarna formalitelnummer 66-T-13/11/2019-08582.

Voorschreven goed behoorde toe aan mevrouw Claire Pauly om het verkregen te hebben ingevolge schenking van mevrouw Marie-Rose Jeanne Vanden Berghen, zonder beroep, weduwe van de heer Jean Luc Marie

Joseph Pauly, ingevolge akte verleden voor notaris Edwin Van Laethem te Elsene op 15 maart 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 29 april daarna, boek 8462 nummer 14.

Mevrouw Marie-Rose Jeanne Vanden Berghen was er eigenaar van sedert meer dan 30 jaar voor heden.

Voorschreven goed sub 2 behoort toe aan de naamloze vennootschap Vervamo Holding, voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap BATHOS, met zetel te Wervik, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 25 oktober 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Veurne op 7 november daarna met referentie 66-T-07/11/2018-08472.

De naamloze vennootschap BATHOS had het goed op haar beurt aangekocht jegens 1./ de heer Van Egroo Walter Prosper Alphonse Josep, echtgenoot van mevrouw Delbaere Monika te Brussel, 2./ mevrouw Van Egroo Lillane Alphonsine Marie Joseph, weduwe te Schaarbeek, 3./ mevrouw Van Egroo Claudine Marie Joseph, echtgenote van de heer Veys André te Moeskroen ingevolge akte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde met tussenkomst van notaris Bernard Michaux te Etterbeek op 6 maart 2006, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 12 april daarna, met referte 066-T-12/04/2006-03944.

De akte werd verbeterd ingevolge akte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde op 6 april 2006, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 12 april daarna, met referte 066-T-12/04/2006-03945.

Oorspronkelijk hoorde voormeld goed toe aan de heer Van Egroo Maurice en zijn echtgenote mevrouw Alice Van Egroo te Sint-Lambrechts-Woluwe, om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Zoë Gérardine Thérèse Stembert te Verviers, ingevolge akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nicuwpoot op 21 november 1938, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

De heer Van Egroo Maurice is overleden op 27 oktober 1971. Zijn nalatenschap, omvattende de helft in voormeld goed is vervallen aan zijn echtgenote voor een/vierde volle eigendom en een/vierde vruchtgebruik en voor het overige aan zijn drie kinderen Van Egroo Walter, Liliane en Claudine, ingevolge gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Joseph Possoz te Brussel op 26 juni 1947.

Mevrouw Van Egroo Liliane was gehuwd met de heer Lethé Paul onder het stelsel van algehele gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Willy Vander Heyde te Schaarbeek op 2 april 1942.

De heer Lethé Paul is overleden op 25 maart 1984 en zijn nalatenschap is vervallen aan zijn echtgenote mevrouw Van Egroo Liliane voor de geheelheid in volle eigendom, ingevolge de bepalingen vervat in voormeld huwelijkscontract.

Mevrouw van Egroo Alice is overleden op 21 mei 1997 en haar nalatenschap is vervallen aan haar drie kinderen Van Egroo Walter, Liliane en Claudine voormeld voor elk een/derde in volle eigendom.

## **II. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL - AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING**

Met het oog op gezegde oprichting verklaart de grondeigenaar :

1) te verzaken, zuiver en eenvoudig, in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat zij bezit ingevolge de artikelen 546, 551 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen en werken in het algemeen die de promotor zal oprichten en uitvoeren in en op voormelde grond;

2) toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op haar eigen kosten op het geheel van gezegde grond een appartementsgebouw op te richten en dit volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De grondeigenaar bedingt dienaangaande, ook ten opzichte van de toekomstige kopers, verder uitdrukkelijk dat voormelde bouwtoelating geenszins en op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid bindt van haarzelf, uit hoofde van afbraakwerken, opruiming, opbouw en afwerking.

Deze verantwoordelijkheid blijft uitsluitend voor rekening van de promotor, die alleen en zonder tussenkomst van de grondeigenaar alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen.

De promotor zal alleen alle veroordelingen dragen die zouden kunnen uitgesproken worden tegen de grondeigenaar.

De promotor vrijwaart de grondeigenaar uitdrukkelijk tegen alle eventuele aanspraken van derden in dit verband.

De grondeigenaar verplicht zich tussen te komen, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht, bij elke overdragende akte van eigendom van een privaat in het appartementsgebouw op het geheel van gezegde grond op te richten, ten einde aan de koper de aandelen in de grond verbonden aan het privaat over te dragen.

De promotor verplicht er zich uitdrukkelijk toe geen constructie of aandelen in de constructie te verkopen zonder de kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden grond of aandelen in de grond aan te kopen van de grondelgenaar.

De promotor heeft het inzicht de privatieven van gezegd appartementsgebouw te verkopen hetzij voor, hetzij tijdens het bouwen, hetzij na de volledige afwerking en dit naargelang de liefhebbers zich aanbieden.

De promotor zal zelf bouwen of laten bouwen door de personen of vennootschappen door hem aan te duiden, in een eenheid van opvatting en verwezenlijking, zowel de gemeenschappelijke als de privaatieve delen en dit voor zijn rekening of voor rekening van de eigenaars of verkrijgers van fracties in de grond of van een privaat in opbouw.

### **A. RUIMTELIJKE ORDENING**

a) De comparanten verklaren:

vlerde  
dubbel blad



R

lm

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het voorschreven goed.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

b) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar (art. 5.2.1 Vlaamse codex Ruimtelijke ordening)

De gemeente Koksijde beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

De comparant verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Koksijde afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 12 juni 2020 :

1° dat voor het onroerend goed een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het gewestplan 'Veurne-Westkust' en volgens de brief van de gemeente Koksijde woongebied is;

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

c) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Bovendien wordt de promotor gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

d) Bijkomende inlichtingen

Het onroerend goed is opgenomen in de Biologische Waarderingskaart : categorie : Biologisch zeer waardevol

**B WATERPARAGRAAF - INTEGRAAL WATERBELEID**

1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be](http://waterinfo.be), gedaan de dato 12 juni 2020, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet Verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld

door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

3. De grondeigenaar verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

### **C. BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING**

Met betrekking tot het voorschreven goed werden door OVAM 3 bodemattesten afgeleverd op 12 juni 2020 in overeenstemming met artikel 101 van voormeld decreet.

Deze attesten vermelden elk letterlijk :

#### **"...2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond*

*is.*

#### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag gemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*..."*

De grondeigenaar verklaart dat er in het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

De grondeigenaar bevestigt uitdrukkelijk met betrekking tot onderhavig goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan veroorzaken aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de Overheid in dit verband kan opleggen.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van

vijfde  
dubbel blad



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in green ink.*

de bodem en dat de regels inzake grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

Ondergetekende notans bevestigt dat de verplichtingen opgelegd door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

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

## **TITEL I - BASISAKTE**

### **HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL - PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM**

#### **I. Beschrijving van het onroerend geheel**

##### **Gemeente Koksijde - 1<sup>st</sup> Afdeling**

De residentie **Marianne Brandt** in oprichting op een perceel grond, gelegen Sloepenlaan 20, Grasplantenstraat en Koninginnelaan, kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummers 143P0000, 0142CP0000 en 0139CP0000 voor een gezamenlijke oppervlakte van 18a 27ca.

#### **II. Plaatsing onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom**

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

- enerzijds, in privative delen, "appartement" of "berging", of "garage", in het algemeen "**privatieve kavel**" genoemd, die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom van alle mede-eigenaars zullen zijn. Zij zullen verdeeld worden in 1.000/1.000sten onverdeelde duizendsten die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de privative delen verbonden zijn.

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

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeelde toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna aangeduid. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten die een privative kavel bezwaren, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privative eigendom met

zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

**HOOFDSTUK II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS**

De comparant verklaart ons dat uit de bijgaande plannen het volgende blijkt:

**I. Beschrijving van de private delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaat deel verbonden is**

De aandelen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door Element architecten uit Gent, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het private deel:

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 577-7, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd

zesde  
dubbel blad



*R*

*M*

aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt 1.000 eenheden.

	<b>Garages :</b>	
1	Garage 1 :	16
2	Garage 2 :	10
3	Garage 3 :	10
4	Garage 4 :	10
5	Garage 5 :	10
6	Garage 6 :	10
7	Garage 7 :	10
8	Garage 8 :	11
9	Garage 9 :	11
10	Garage 10 :	10
11	Garage 11 :	10
12	Garage 12 :	14
13	Garage 13 :	10
14	Garage 14 :	10
15	Garage 15 :	10
16	Garage 16 :	10
	<b>Subtotaal</b>	<b>172</b>
	<b>Appartementen :</b>	
17	Appartement 01 op het gelijkvloers :	68
18	Appartement 02 op het gelijkvloers :	68
19	Appartement 03 op het gelijkvloers :	60
20	Appartement 04 op het gelijkvloers :	61
21	Appartement 05 op de 1 <sup>ste</sup> verdieping :	59
22	Appartement 06 op de 1 <sup>ste</sup> verdieping :	65
23	Appartement 07 op de 1 <sup>ste</sup> verdieping :	57
24	Appartement 08 op de 1 <sup>ste</sup> verdieping :	55
25	Appartement 09 op de 2 <sup>de</sup> verdieping :	59
26	Appartement 10 op de 2 <sup>de</sup> verdieping :	65
27	Appartement 11 op de 2 <sup>de</sup> verdieping :	87
28	Appartement 12 op de 3 <sup>de</sup> verdieping :	59
29	Appartement 13 op de 3 <sup>de</sup> verdieping :	65
	<b>Subtotaal :</b>	<b>828</b>
	<b>Totaal :</b>	<b>1.000</b>

De verdeling van de kosten wordt door de promotor hierna, in onderhavige akte op de nuttige plaatsen geregeld.

### Omschrijving begrip kavels.

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

Zoals blijkt uit de aan huidige statuten aangehechte plannen is de indeling van het appartementsgebouw '**Residentie Marianne Brandt**' als volgt :

- Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich **4** appartementen.
- Op de **eerste verdieping** bevinden zich **4** appartementen.
- Op de **tweede verdieping** bevinden zich **3** appartementen.
- Op de **derde verdieping** bevinden zich **2** appartementen.
- Op de **kelderverdieping** bevinden zich **16** garages.

### Aanduiding van de privatieven.

\* De **appartementen** worden aangeduid met :

- het woord 'unit'
- de cijfers 0 tot en met 13 die de ligging aangeven.

\* De **garages** worden aangeduid met :

- de cijfers 1 tot en met 16 die het nummer van de garage aangeven;

Zoals deze aanduiding en nummering voorkomt op de aan huidige statuten gehechte plannen.

### **Artikel 3. Opsomming privatieve kavels.**

#### **I. Kelderverdieping**

##### **A. Gemene delen :**

De 2 traphallen met trap, de 2 liftkokers met lift, de sassen, vuilnislokaal, de tellerlokalen 'elektriciteit', 'water en gas', de in- en ultrijhelling, de manoeuvreerruimte, de fietsenberging, het lokaal voor de hoogspanningscabine, de eventuele brandblussers met haspel en de leidingen van alle aard.

##### **B. Privatieve delen :**

- **GARAGE** genummerd **1**, in de kelderverdieping, omvattende :  
In privatieve en uitsluitende eigendom :  
 De garage zelf met haar poort.  
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 16/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0014

- **GARAGE** genummerd **2**, in de kelderverdieping, omvattende :

zevende  
dubbel blad



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0015

- **GARAGE** genummerd **3**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0016

- **GARAGE** genummerd **4**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0017

- **GARAGE** genummerd **5**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0018

- **GARAGE** genummerd **6**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0019

- **GARAGE** genummerd **7**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0020

- **GARAGE** genummerd **8**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

11/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0021

- **GARAGE** genummerd **9**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

11/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0022

- **GARAGE** genummerd **10**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0023

- **GARAGE** genummerd **11**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0024

- **GARAGE** genummerd **12**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

14/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0025

- **GARAGE** genummerd **13**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0026

- **GARAGE** genummerd **14**, in de kelderverdieping, omvattende :

achtste  
dubbel blad



*R*

*lm*

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0027

**- GARAGE** genummerd **15**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0028

**- GARAGE** genummerd **16**, in de kelderverdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De garage zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0029

## **II. Gelijkvloerse verdieping**

### **A. Gemene delen :**

De 2 inkomhallen, windvangen en de algemene hallen met videofooninrichting en brievenbussen, de toegangspaden, de 2 traphallen met trap, de 2 liftkokers met lift, de gemeenschappelijke groenzone, de eventuele brandblussers met haspel en de leidingen van alle aard.

### **B. Privatieve delen :**

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 01**, met postnummer Koninginnelaan 69 A GV02 op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras, badkamer en twee slaapkamers, waarvan 1 met douchekamer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

68/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0001

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 02**, met postnummer Koninginnelaan 69 A GV01 op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras, badkamer en twee slaapkamers, waarvan 1 met douchekamer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
68/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0002

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 03**, met postnummer Koninginnelaan 69 GV01 op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras, badkamer en twee slaapkamers, waarvan 1 met dressing.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
60/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0003

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 04**, met postnummer Koninginnelaan 69 GV02 op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras, badkamer en twee slaapkamers, waarvan 1 met dressing.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
61/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0004

### **III. Eerste verdieping**

#### **A. Gemene delen :**

De 2 overlopen, de 2 traphallen met trap, de 2 liftkokers met lift, de trappen naar de kelderverdieping, de niet toegankelijke luifels, de eventuele brandblussers met haspel en de leidingen van alle aard.

#### **B. Privatieve delen :**

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 05**, met postnummer Koninginnelaan 69 A 0102 op de 1<sup>de</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
59/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0005

negende  
dubbel blad



*R*

*M*

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 06**, met postnummer Koninginnelaan 69 A 0101 op de 1<sup>ste</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

65/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0006

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 07**, met postnummer Koninginnelaan 69 0101 op de 1<sup>ste</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

57/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0007

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 08**, met postnummer Koninginnelaan 69 0102 op de 1<sup>ste</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

55/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0008

#### **IV. Tweede verdieping**

##### **A. Gemene delen :**

De 2 overlopen, de 2 traphallen met trap, de 2 liftkokers met lift, de trappen naar de kelderverdieping, de niet toegankelijke luifels, de eventuele brandblussers met haspel en de leidingen van alle aard.

##### **B. Privatieve delen :**

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 09**, met postnummer Koninginnelaan 69 A 0202 op de 2<sup>de</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
59/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0009

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 10**, met postnummer Koninginnelaan 69 A 0201 op de 2<sup>de</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
65/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0010

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 11**, met postnummer Koninginnelaan 69 0201 op de 2<sup>de</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en drie slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
87/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0011

## **V. Derde verdieping**

### **A. Gemene delen :**

De overloop, de traphal met trap, de liftkoker met lift, de niet toegankelijke luifels, de eventuele brandblussers met haspel, rookkoepel en de leidingen van alle aard.

### **B. Privatieve delen :**

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 12**, met postnummer Koninginnelaan 69 A 0302 op de 3<sup>de</sup> verdieping, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en drie slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
59/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0012

\* **Appartement** genummerd volgens plan **Unit 13**, met postnummer Koninginnelaan 69 A 0301 op de 3<sup>de</sup> verdieping, omvattende :

tiende  
dubbel blad



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

In private en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, Inkomhall, toilet, berging, badkamer, living met open keuken en exclusief genot en gebruiksrecht van het terras en drie slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

65/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

Gekend als afzonderlijke kadastrale entiteit : 845AP0013

**III. Beschrijving van de elementen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen. Bepaling van hun privaat of gemeenschappelijk karakter**

**1. GROND EN ONDERGROND**

Het volledige bebouwde en onbebouwde perceel en de ondergrond zijn gemeenschappelijk, niettegenstaande, in voorkomend geval, het privaat gebruik van de tuinen.

**2. DRAGENDE MUREN**

Men noemt een dragende muur een muur waarvan de fundering zich in de grond bevindt op een dusdanige manier dat het gebouw niet meer stabiel zou zijn als die muur vernield zou worden; hij is gemeenschappelijk.

**3. BINNENMUREN DIE PRIVAATIEVE KAVELS SCHEIDEN**

De muur die twee kavels scheidt en die geen dragende muur is, is louter gemeen omdat hij enkel kan dienen voor het uitsluitend gebruik van de twee private kavels die hij scheidt.

De scheidingswand tussen twee terrassen is gemeenschappelijk.

**4. BUITENMUREN DIE PRIVAATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN SCHEIDEN**

De muur die een private kavel scheidt van gemeenschappelijke lokalen moet als gemeen worden beschouwd. Zijn eventuele wederopbouw vormt echter een last van de mede-eigendom.

**5. BINNENMUREN VAN EEN PRIVAATIEVE KAVEL**

De muren die de diverse vertrekken van een private kavel scheiden zijn privaat voor zover zij geen dragende muren zijn.

**6. MUREN (BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN)**

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke muren aan de binnenkant van de private lokalen zijn privaat; aan de buitenkant zijn zij gemeenschappelijk.

**7. PLAFONDS EN VLOEREN - RUWBOW**

De ruwbouw van de vloeren, van de dragende muren en van de plafonds alsook van de terrassen is een gemeenschappelijk element.

### 8. PLAFONDS EN VLOEREN - BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook de bekledingen, parketten of tegelvloeren geplaatst op gemeenschappelijke vloeren, zijn gemeenschappelijk.

### 9. SCHOORSTENEN

De schouwvoeten, rookkanalen en schoorsteenkoppen zijn gemeenschappelijk.

De schouwvoeten en de gedeelten van de rookkanalen die zich binnen de private kavel die zij uitsluitend bedienen bevinden, zijn private.

### 10. DAK

Het dak is een gemeenschappelijk element. Het omvat het geraamte, het holle betonelement en de bekleding. Maken er integraal deel van uit: de dakgoten en de afvoerleidingen van het regenwater, evenals de dakvensters indien zij zich onmiddellijk onder het dak bevinden.

### 11. GEVELS

De gevel is een dragende muur en bijgevolg een gemeenschappelijk gedeelte.

Moeten worden gelijkgesteld met de gevel: de versiering die de vooruitspringende ornamenten omvat, zoals de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de dorpels van de vensters en openslaande deuren.

### 12. TRAP

#### Opmerking:

De residentie Marianne Brandt bestaat bovengronds uit 2 afzonderlijke gebouwen die elk beschikken over een eigen inkom, lift en trap. Gezien eigenaars/bewoners van het ene gebouw geen gebruik zullen maken van de inkom, lift en trap van het andere gebouw en omgekeerd, zullen alle kosten die verband hebben met betrekking tot onderhoud, herstelling of vervanging van de inkom, lift en trap gedragen worden door de respectievelijke eigenaars van het gebouw waar de kosten zich voordoen.

#### Algemeen

De trap is gemeenschappelijk. Dit geldt voor alle trappendelen en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen trappendelen om te weigeren bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

Met "trap" worden niet enkel de treden in steen, granito of ander materiaal bedoeld, maar alles wat er als bijkomstigheid bij hoort, zoals het trappenhuis, de trapleuning, de balustrades, de glazen elementen (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; hetzelfde geldt

elfde  
dubbel blad



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in green ink.*

voor de overlopen die de tussenliggende trappdelen verbinden en voor de muren die het trappenhuis waarin de trap loopt begrenzen.

### 13. LEIDINGEN - ALGEMENE AANSLUITINGEN

De afvoerpijpen voor het regenwater, het rioolnet met zijn toebehoren, de algemene aansluitingen van water, brandstoffen en elektriciteit alsook de meters en hun toebehoren, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze inrichtingen met inbegrip van de toegangen, kortom alle leidingen van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen, zijn gemeenschappelijke delen.

Vormen daarop een uitzondering, de leidingen bestemd voor het uitsluitend gebruik van een privatieve kavel, maar enkel voor wat betreft het gedeelte van de leiding gelegen binnen de bediende privatieve kavel, alsook deze die zich buiten het privatieve gedeelte bevinden maar uitsluitend voor zijn gebruik bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de particuliere water-, gas-, elektriciteits-, internet- en telefoonleidingen.

### 14. ELEKTRICITEIT - TELEDISTRIBUTIE

Het geheel van de elektrische uitrusting (tijdschakelaars, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, automatische deuropener...) die, bijvoorbeeld, de ingang, de halls, de trap, de lift en haar machiniekamer, de doorgang van de kelderverdieping, het gelijkvloers en van de hoger gelegen verdiepingen, de inrijstrook naar de garage, de manoeuvreerruimte van de garage, de meterlokalen, het vuilbaklokaal en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, vormt een gemeenschappelijk deel.

De abonnementskosten van de teledistributie en haar bijkomstigheden, zoals het internet, zijn privaatief.

### 15. LOKALEN VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GEBRUIK

Zijn eveneens gemeenschappelijke delen, de gemeenschappelijke ingang op het gelijkvloers, de halls, de doorgangen, de overlopen; in de kelderverdieping, de inrijstrook naar de garage, de manoeuvreerruimte in de garage, de lokalen bestemd voor de water-, gas- en elektriciteitsmeters en de gemeenschappelijke verdeelleidingen. Er wordt overeengekomen dat dit of deze lokalen hun bestemming moeten blijven behouden.

### 16. TERRASSEN

Daar de terrassen alsook hun bijhorigheden (afdichting, isolerende deklaag, beton van de holle elementen, borstweringen en balustrades) gevelelementen zijn, zijn ze gemeenschappelijk, met uitzondering van de bekledingen (tegelvloeren...) die privatieve elementen vormen verbonden aan de privatieve kavel die er het gebruik van heeft.

De kosten voor de vernieuwing van deze bekledingen die noodzakelijk zijn ingevolge werken aan de gemeenschappelijke elementen, zijn evenwel voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De werken moeten onder het toezicht van de syndicus worden uitgevoerd.

Deze werken zullen daarentegen voor rekening van de betrokken private kavel zijn, als de mede-eigenaar de bekledingen van de balkons of terrassen niet als een goede huisvader onderhoudt. Deze vernieuwing zal moeten worden uitgevoerd met materialen die minstens van gelijkaardige kwaliteit als de oude bekleding, naar keuze van de betrokken mede-eigenaar, waarbij de harmonie van het gebouw gerespecteerd wordt.

#### 17. TUIN

De tuin die het gebouw omringt is gemeenschappelijk.

#### 18. LIFT

##### **Opmerking:**

De residentie Marianne Brandt bestaat bovengronds uit 2 afzonderlijke gebouwen die elk beschikken over een eigen inkom, lift en trap. Gezien eigenaars/bewoners van het ene gebouw geen gebruik zullen maken van de inkom, lift en trap van het andere gebouw en omgekeerd, zullen alle kosten die verband hebben met betrekking tot onderhoud, herstelling of vervanging van de inkom, lift en trap gedragen worden door de respectievelijke eigenaars van het gebouw waar de kosten zich voortdoen.

##### **Algemeen**

De lift is een gemeenschappelijk element.

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

#### 19. VERMOEDEN

Ingeval van gebrek aan vermelding of tegenstrijdigheid van de titels, worden de delen van gebouwen of van gronden bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen geacht gemeenschappelijk te zijn.

#### 20. OMHEININGSMUREN

De muren die de tuinen omringen en die omheiningsmuren worden genoemd, of hun mandeligheid, zijn gemeenschappelijk. Hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde functie vervullen moeten daarmee gelijkgesteld worden.

#### 21. HOOGSPANNINGSCABINE

De promotor kan op zijn verzoek een lokaal of ruimte, ter beschikking stellen, verkopen, rullen, verhuren, of in erfpacht geven aan van de elektriciteit leverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine, transformatorcabine of aan een andere nutsmaatschappij (water, gas, telefoon,...) en de voorwaarden hiervoor bepalen. Dit lokaal of gebouw maakt deel uit van de gemeenschappelijke

twaaifde  
dubbel blad



R

hm

delen. Het zal evenwel privaat statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie en zal aan haar desgewenst, op haar eerste verzoek, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen. Een eventuele vergoeding komt de promotor toe. De betrokken maatschappij zal nooit gehouden zijn tot enige bijdrage in kosten van het appartementsgebouw.

Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de promotor een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw. 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 ondertekening van de notariële aankoopakte verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de promotor om dergelijke overeenkomsten, bij notariële akte vast te leggen.

## 22. VERZEKERINGEN

De door de promotor afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

## 23. HET POSTINTERVENTIEDOSSIER

Overeenkomstig artikel 36 bis van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zullen de postinterventiedossiers die door de coördinator zullen overgedragen worden, aan de promotor, onderverdeeld worden in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemene delen en in een gedeelte dat betrekking heeft op de privaat delen van het gebouw.

De promotor beslist overeenkomstig artikel 49 bis van voormeld Koninklijk Besluit zijn taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen, aan de syndicus toe te vertrouwen. Aldus zal het postinterventiedossier betreffende de gemene delen zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot overdracht tussen opeenvolgende eigenaars beperkt tot overdracht van het postinterventiedossier betreffende de privaat delen.

## 24. BRANDVEILIGHEID

Ieder eigenaar van een privaat kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een brandblusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op de uitsluitende kost van de individuele eigenaars.

De syndicus is ertoe gehouden de voorschriften van de brandweer te volgen.

## 25. KOSTEN VANAF EN VOORAFGAAND AAN DE EERSTE INGEBRUIKNAME

De onkosten van de privatieve kavel zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten van de verwarming, elektriciteit en water vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper, elgenaar van een kavel.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de privatieven te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen. Het gebruik van elektriciteit en water, vanaf het openzetten van de meters, is ter afwerking en voorbereiding van de oplevering en is ten laste van de kopers.

De onkosten van de gemeenschappelijke delen zullen gedragen worden vanaf de ingebruikname door de mede-eigenaars.

Wanneer er water voor gemeenschappelijke doeleinden wordt gebruikt en collectief wordt betaald zullen de kosten van abonnementen, verbruik en de milieutaks ten laste van de mede-eigenaars van wooneenheden worden gelegd elk voor een gelijk deel.

De promotor draagt vanaf de voorlopige oplevering van haar privatieven bij in de kosten opgevraagd door de syndicus als volgt:

- Voor de onverkochte privatieve kavels dienen geen provisies en geen voorschotten betaald te worden.

- Wanneer de promotor in deze ten aanzien van de onverkochte privatieve kavels dient af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zal hij:

- instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen;

- instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift, doch dit alles beperkt tot een maximum :

- voor een niet verkochte berging : 1 euro per maand voor een berging

- voor een niet verkochte parking : 4 euro per maand

- voor niet verkochte appartementen : 30 euro per maand (1 slaapkamer), 45 euro per maand (2 slaapkamers) en 55 euro per maand (3 slaapkamers).

- niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de gemeenschappelijke delen;

Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte privatieve kavels, zal gedragen worden door alle andere mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De kortingen die voor de nog onverkochte privatieve kavels door de verzekeraar op de premies worden toegestaan, komen uitsluitend toe aan de promotor.

Deze afwijkingen worden als volgt gemotiveerd :

- Het gebouw wordt enkel nog door de promotor kort betreden om kandidaat-kopers de onverkochte kavels te laten bezichtigen.

dertiende  
dubbel blad



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- De promotor gebruikt deze onverkochte privéruimten niet, en bijgevolg ook niet de gemeenschappelijke delen en geniet dus ook niet of in zeer geringe mate van het permanente onderhoud, bovendien brengen de niet gebruikte entiteiten ook quasi geen extra beloop mede van de gemeenschappelijke delen en quasi geen gebruik van de lift.

Het betreft een tijdelijke toestand en de promotor streeft ernaar en doet hiertoe al het mogelijk om al haar onverkochte privéruimten en gemeene delen in het pand te verkopen.

- Aldus is de vrijstelling in de realiteit qua tijdsspanne gering en nooit van onbepaalde duur.

## 26. PUBLICITEIT

De promotor mag esthetisch verantwoorde verlichting plaatsen en publiciteit maken voor voorschreven residentie alsook voor andere bestaande en toekomstige residenties, dit zowel op de ramen (van de door hem voorbehouden of nog niet verkochte privéruimten) en de gevels (hieronder ook de wachtgevels begrepen), zonder dat hiervoor een vergoeding dient betaald te worden aan de vereniging van mede-eigenaars.

De promotor behoudt zich het recht voor om de gelijkvloerse privéruimten als modelappartement te gebruiken en het recht voor om het deel van de tuin palend aan de living te voorzien als tentoonstellingsplaats voor onder meer exclusieve tuinmeubelen, kunstvoorwerpen, enzovoort (zonder dat deze opsomming beperkend is).

De promotor behoudt zich bovendien uitdrukkelijk het recht voor, zonder daarvoor enige toelating te moeten vragen aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de individuele mede-eigenaars en zonder hen daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn :

- om een kantoor te vestigen ten behoeve van de promotor of toekomstige en bestaande rechtspersonen verbonden aan promotor;
- publiciteit te voeren en gebruik maken van foto's van het gebouw;
- esthetisch verantwoorde verlichting te voorzien om de aandacht op de publiciteit te vestigen.

## 27. PRIVATIEVE DELEN

Zijn privéruimten, de delen van de privéruimte bestemd voor het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar en meer bepaald de vloer, het parket of een andere bekleding waarop gelopen wordt, met hun rechtstreekse steun in verbinding met het holle element en de deklaag die een gemeenschappelijk deel zijn, de niet dragende binnenwanden, de binnendeuren, de portaaldeuren, alle aanvoer- en afvoerleidingen binnen de privéruimten en die voor hun uitsluitend gebruik bestemd zijn, de particuliere sanitaire installaties (wastafels, gootstenen, toilet, badkamer), het pleisterwerk aangebracht op het bovenliggend holle element dat het plafond vormt, het pleisterwerk en andere bekledingen, de binnendecoratie van de privéruimte, hetzij samengevat alles wat zich binnen in de privéruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

### 28. VENSTERS

De vensters en openslaande deuren met hun ramen, de ruiten, de luiken en bultenblinden zijn privatieve delen, met uitzondering van de vensters en openslaande deuren van de gemeenschappelijke delen, die gemeenschappelijk zijn, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouwen.

### 29. PORTAALDEUREN

De deuren die via de gemeenschappelijke halls, doorgangen en overlopen toegang geven tot de diverse privatieve kavels zijn privaatief, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van hun bultenkant.

### 30. ZONNELUIFEL

Plaatsing van zonnelluifels is enkel toegestaan mits voorafgaand akkoord van de bouwheer en de architect tot aan de oplevering en later mits voorafgaand akkoord van algemene vergadering.

De zonnelluifels zijn privatieve elementen.

Hun plaatsing, vervanging en onderhoud vormen een privatieve last voor elke privatieve kavel.

### 31. NIET TOEGANKELIJKE LUIFELS

De esthetische gebouwde luifels, die niet toegankelijk zijn, zijn gemeenschappelijke elementen.

### 32. REGENWATERPUT

De promotor kan het exclusief gebruik van de regenwaterput toekennen aan een privaatief, waardoor alle leidingen vertrekkende uit de regenwaterput toebehoren aan dat privaatief.

Gezien het exclusief gebruik van de regenwaterput, zullen alle kosten die verband hebben met betrekking tot onderhoud, herstelling of vervanging van de regenwaterput en haar toebehoren gedragen worden door de gebruiker.

## IV. Eventuele wijzigingen van de statuten van mede-eigendom

### 1. Voor de eerste overdracht van een privatieve kavel

De comparanten behouden zich het recht voor zonder verplichting aan iemand de toelating te moeten vragen of aan iemand enige vergoeding verschuldigd te zijn, voor de eerste verkoop van een privatieve kavel, en zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- de privatieven voor zover deze nog hun eigendom zijn, te wijzigen, om te bouwen of van bestemming te wijzigen, desgevallend mits het bekomen van de nodige vergunningen;
- de binnen indeling van de privatieven te wijzigen;
- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende niveaus, tot één eigendom te verenigen;

veertiende  
dubbel blad



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in green ink.*

- een gedeelte van een privaat te voegen bij een aanpalend privaat of bij een privaat gelegen op een ander niveau, desgevallend mits het bekomen van de nodige vergunningen;
- op heden geplande autobergplaatsen, autostaanplaatsen of bergingen niet te construeren;
- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- bijkomende afvoerkokers en leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of private ruimten;
- na wijzigingen uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke plannen;
- de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de private te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen noodzakelijk zou zijn, verplichten de mede-eigenaars zich gratis en op eerste verzoek hiertoe hun medewerking te verlenen, op straf van schadevergoeding.

De samenstelling en de indeling van de private in het gebouw, zoals hiervoor vermeld of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de indeling van de private, voor de voorlopige oplevering van het gebouw, nog te wijzigen indien dit door een koper gevraagd wordt. De promotor behoudt zich dienaangaande het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, gedurende de uitvoering van de bouwwerken, en dit tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, hetzij ten gevolge van voorschriften, reglementeringen, door de bevoegde overheden, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische redenen, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen en dit mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

Het is de promotor uitdrukkelijk toegelaten in het appartementsgebouw, zowel boven- als ondergronds voormelde wijzigingen door te voeren, ook al zou hierdoor een gedeelte van de gemene delen worden ingenomen.

Deze wijzigingen zullen evenwel geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de reeds bij notariële akte vervreemde private, noch aan de eraan toegekende aandelen in de gemene delen, noch een vermindering inhouden van het totaal der gemene delen.

De promotor behoudt zich eveneens uitdrukkelijk het recht voor op eigen beslissing het appartementsgebouw te verbinden met aanpalende gebouwen, reeds opgerichte of nog op te richten gebouwen om één juridisch geheel te vormen met huidig appartementsgebouw. De promotor mag hiertoe op eigen initiatief bijkomende toe- en doorgangen creëren en aansluitingen verrichten op gangen en doorgangen, riolering, water, elektriciteit, distributie, nutsinfrastructuur en andere en het gebruik ervan toestaan dit zowel boven- als ondergronds.

Deze verbindingen zullen door de promotor kunnen tot stand gebracht worden zonder voorafgaandelijk toestemming te moeten bekomen, zonder enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen.

Desgevallend zal een aangepaste kostenverdeling dienen te worden opgemaakt door de algemene vergadering.

Alle bedingen in onderhavige en latere basiskaften van het appartementsgebouw zoals op heden gepland zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op het appartementsgebouw van toepassing zijn.

### 2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben getekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privative gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens twee maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de twee maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden. Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

### 3. Andere gevallen

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

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

## **TITEL II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING**

#### **Artikel 1. - Definitie en draagwijdte**

vijftiende  
dubbel blad



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

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

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

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

## **HOOFDSTUK II.- BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN Plichten VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN**

### Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels

Bestemming van de privatieve ruimten. Het gebouw is bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en dat er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek;

De eigenaar van een privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

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

Een Inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt op 200,00 € geïndexeerd op de hierna bepaalde wijze.

De gebruikers van de appartementen op het gelijkvloers mogen esthetisch verantwoorde verlichting en publiciteit plaatsen.

In de appartementen mag evenwel geen enkele vorm van handel worden gedreven.

Zij mogen evenmin worden bestemd voor de uitbating door een bedrijf gerelateerd met vastgoedprojecten of architectenbureau met uitzondering van de huidige comparanten of toekomstige rechtspersonen verbonden aan de bestuurders ervan of de des-betreffende bestuurders in persoonlijk naam.

### Artikel 3. - Genot van de privatieve delen

#### *a) Principes*

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, mogen de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet

zestiende  
dubbel blad



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

schaden en zijn zij onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

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

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

De eigenaars van de garages en/of bergingen zullen te allen tijde rekening houden met het feit de goederen te stapelen op een hoogte van minstens 15cm teneinde eventuele waterschade te voorkomen.

#### *b) Toegang tot het dak*

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk. Er mag op die plaats geen enkel voorwerp geplaatst worden, uitgezonderd andersluidende beslissing van de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### *c) Binnenindeling van de lokalen*

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

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

#### *d) Werken in de privative kavels*

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

#### *e) Bijzondere installaties*

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

De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privative ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

De teledistributie wordt geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars zijn verplicht, indien zij het gebruiken, zich aan dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van iedere privé-installatie van dezelfde aard, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De onderhouds- en vernieuwingskosten van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het onroerend goed, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van hebben.

*f) Het intrekken - Verhuizen*

Het intrekken, het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden. Zij geven aanleiding tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

*g) Het niet-handelen van een mede-eigenaar*

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

Artikel 4. - Grenzen van het genot van de privatieve delen

*a) Harmonisch geheel*

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

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

Ten einde de uniformiteit van het gebouw en het uitzicht op het gebouw te bewaren zijn de mede-eigenaars ertoe verplicht ervoor te zorgen dat het tuinmeubilair op de terrassen van degelijke kwaliteit zijn en

zeventiende  
en laatste dubbel  
blad



*R*  
*W*

uitgevoerd zijn in design en dat het buitenaanzicht van de gordijnen wit dient te zijn, volgens het voorstel van de promotor en/of architect.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclames, meubels, wasgoed, of enige andere voorwerpen plaatsen.

*b) Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden*

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

Om niettemin de perfecte harmonie van het gebouw te verzekeren:

- zorgt de mede-eigendom voor de schilderwerken aan de vensters, openslaande deuren en ramen en deze vormen dan ook een gemene last.

Deze werken zullen echter niet worden uitgevoerd aan vensters, openslaande deuren of ramen van een privatieve kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd gedurende de twee jaar die de beslissing van de algemene vergadering voorafgaan. Hetzelfde geldt indien de ramen vervangen werden door ramen in een materiaal dat niet geschilderd moet worden, onverminderd alle administratieve vergunningen. In die gevallen zal de betrokken mede-eigenaar niet moeten delen in die kosten.

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

*c) Terrassen en balkons*

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

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

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

Het is verboden voor de gerechtigde om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen – met uitzondering van het tuinmeubilair van degelijke kwaliteit en uitgevoerd in design – en er aanplantingen te doen.

*d) Publiciteit*

Het is verboden, uitgezonderd mits bijzondere toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op het gebouw publiciteit te maken.

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

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

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

#### *e) Verhuring*

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

De verhuring of de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achtenswaardigheid.

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

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

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

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

#### *f) Bergingen*

De bergingen kunnen enkel verkocht of verhuurd worden aan eigenaars van een privatieve kavel in het gebouw.

Een eigenaar kan zijn kelder steeds aan een andere eigenaar verkopen, door middel van een akte die aan overschrijving is onderworpen.

*g) Garages*

De garages mogen verkocht of verhuurd worden aan eigenaars van een in het gebouw gelegen privaatieve kavel of aan een derde.

De garages kunnen enkel worden bestemd voor privégebruik met uitsluiting van alle commerciële of industriële voertuigen en van alle openbare garages.

Geen enkele herstellingswerkplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zal er kunnen in ondergebracht worden.

Op de inrijstrook naar de kelderverdieping, de manoeuvreerruimte en de parking, zijn een open uitlaat, het verbranden van brandstof en olie, het gebruik van claxons en andere geluid makende verwittigingsystemen verboden.

De garageplaatsen moeten gebruikt worden met zo weinig mogelijk ongemakken voor alle mede-eigenaars.

Het is verboden te stationeren in de berijdbare ingang en de manoeuvreerruimte teneinde de manoeuvres van het buiten- en binnenrijden niet te hinderen.

De gebruikers moeten alle reglementen naleven waartoe door de algemene vergadering of door de syndicus beslist werd in verband met de bewegwijzering waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zouden zijn uitgerust.

Het is verboden in het gebouw auto's te wassen.

*h) Dieren*

Het is de bewoners toegelaten kleine huisdieren te houden.

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

*i) Inlichtingen voor de syndicus*

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

*j) Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen*

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

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

Artikel 5. - Verbouwingen - Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privative delen

*a) Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator*

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

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

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

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

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

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

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

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

#### *b) Wijzigingen van de privatieve delen*

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

Het is aan de mede-eigenaar van twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privative als de gemene delen betreft.

In dat geval zijn de toelating en het toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

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

### **HOOFDSTUK III - WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

#### Artikel 6. - Algemeen

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

#### Artikel 7. - Soort van herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

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

#### Artikel 8. - Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

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

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

#### Artikel 9. - Andere herstellingen en werken

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

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

#### Artikel 10. - Erfdienstbaarheden betreffende de werken

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

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

Behoudens indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang niet geëist worden van 1 juli tot 31 augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privative kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de privative kavels, indien dit noodzakelijk is.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, voortvloeiend uit deze nalatigheid.

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

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

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

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

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

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

#### Artikel 11. - Schoonmaak

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

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

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

#### Artikel 12. - Tuin

In verband met de werken met betrekking tot de perfecte staat van onderhoud en bewaring, en meer bepaald het maaien, het bemesten, het besproeien en het vernieuwen van de aanplantingen, is het de taak van de syndicus om met een aannemer van tuinwerker een onderhoudscontract af te sluiten, volgens de modaliteiten voorzien in onderhavig reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde.

De kosten die daaruit zullen voortvloeien vormen gemeenschappelijke lasten en zullen als zodanig tussen alle mede-eigenaars verdeeld worden.

### **HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**

Artikel 13. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, met uitzondering van de bezoldiging van de syndicus, die in functie van het aantal privaatieve kavels verdeeld zal worden; van deze bezoldiging zal evenwel eerst deze verschuldigd voor de kelders en garages, die in functie van hun aandelen verdeeld zal worden, globaal afgetrokken worden;

2° bijzondere gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

a) de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de

vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;

b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling;

c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;

d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;

e) het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, van de wegen alsook van alle inrichtingen, van de toegangen tot de omgeving en de kelderverdieping;

f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten;

g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw.

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

**Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:**

- de uitgaven betreffende het onderhoud, herstelling of vernieuwing van de lift, die door de mede-eigenaars van ieder gebouw afzonderlijk zullen worden gedragen;

- de uitgaven betreffende het onderhoud, herstelling of vernieuwing van de trap en traphal, die door de mede-eigenaars van ieder gebouw afzonderlijk zullen worden gedragen;

- de uitgaven betreffende het onderhoud, herstelling of vernieuwing van de inkomdeur, inkomhal, brievenbussen en videofoon inrichting die door de mede-eigenaars van ieder gebouw afzonderlijk zullen worden gedragen;

Voor deze lasten nemen enkel deze mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat deze beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Ieder van hen neemt aan de stemming deel met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen worden voorbereid door een bijzondere algemene vergadering, waarvan sprake in het reglement van interne orde.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot deze gemeenschappelijke lasten ten belope van de aandelen die hij in de gemene delen bezit.

**Artikel 14. - Verwarming**

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

#### Artikel 15. - Water

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

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

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

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

#### Artikel 16. - Elektriciteit

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

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

#### Artikel 17. - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

#### Artikel 18. - Lasten - of verhoging van de lasten - te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenkant van de portaaldeuren is een gemeenschappelijke last. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de terrassen en balkons van een privatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 19. - Ontvangsten ten voordele van de gemene delen

Indien er ontvangsten zouden geind worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

Artikel 20. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissend met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de tijd kan teruggaan.

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitspreekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *prorata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

Artikel 21. - Overdracht van een kavel

*a) Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan*

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 577-11 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

*b) Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan*

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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

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

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt a) van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt b) van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

*c) Verplichting tot de schuld - bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling van de lasten*

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

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

Ingeval van overgang van de eigendom van een privatieve kavel.

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen

van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen en de beheerskosten;

2<sup>o</sup> het aandeel van de uittreedende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek Ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking;

3<sup>o</sup> de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

*d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte*

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de Instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het Artikel 577-6, § 1, alinea 2.

*e) Kosten betreffende het mededelen van informatie*

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het mededelen van de informatie bedoeld in de punten a), b) en d) van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittreedende mede-eigenaar.

*f) Achterstallen op lasten*

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittreedende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 verelde informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de

schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

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

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

#### *g) Voorrecht*

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

#### Artikel 22. - Werkkapitaal

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw.

Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privaatief element.

Het staat de comparant nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

#### Artikel 23. - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

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

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

#### Artikel 24. - Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 577-9, § 5, van het Burgerlijk Wetboek kan de lenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren. De mede-eigenaar die niet betaald heeft na het verstrijken van de termijn van dertig dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadeloosstelling verschuldigd van 5,00 € per dag vertraging vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

Deze vertragingsvergoeding wordt van rechtswege op 10,00 € per dag vertraging gebracht vanaf de tiende dag volgend op de neerlegging bij de post door de syndicus van een aangetekende brief waarin de betaling van de provisie wordt gevorderd en die als ingebrekestelling geldt tot en met de dag van volledige betaling. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van de gestorte vergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De syndicus kan bovendien een bijkomend bedrag van 25,00 € vorderen bij de eerste herinnering, van 50,00 € bij de tweede herinnering, van 150,00 € bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van 100,00 € dossierkosten voor elk geschil dat aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars zou worden overgemaakt.

De algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

Alle hiervoor voorziene vergoedingen en boetes zijn gekoppeld aan de officiële Index van de consumptieprijzen van het Rijk, waarbij de referentie-index deze van de maand januari 2020 is, namelijk 109,69 punten (basis 2013).

Ingeval van toepassing van deze sancties, zal de aanpassing gebeuren op hun toepassingsdatum op basis van de formule:

De nieuwe index is dan deze van de maand die de maand waarin de sanctie moet worden toegepast voorafgaat.

#### Artikel 25. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

#### Artikel 26. - Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in de artikel 577-5 §3 1<sup>o</sup> en 577-11, § 5, 2) van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige

of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisie.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

## **HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN-AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW**

### **Artikel 27. - Algemeen**

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. In geval van schade veroorzaakt aan een privative kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privative als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de

afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privative delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elk in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

#### Artikel 28. - Soorten verzekering

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaartijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

II. - Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### Artikel 29. - Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

#### Artikel 30. - Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

#### Artikel 31. - Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

#### Artikel 32. - Aansprakelijkheid van de gebruikers - Clausule van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

#### Artikel 33. - Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

#### Artikel 34 - Schadegevallen - Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben

op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

#### Artikel 35. – Vernietiging en wederopbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;

- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 577-7 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de velling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

## HOOFDSTUK VI – RECHTSVORDERINGEN

Artikel 36.- Door de vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene deelen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene deelen en verdeling van de lasten.

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

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

Artikel 37.- Door een mede-eigenaar

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

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

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

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

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen,

indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen

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

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

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

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

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

#### Artikel 38. - Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 577-10, §4 2<sup>o</sup> van het Burgerlijk Wetboek en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

#### Artikel 39. - Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem

door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Artikel 40. - Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van e artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

**HOOFDSTUK VII. - TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE**

Artikel 41. - Principes

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

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden

teggeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht*, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het oogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 577-10, paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

## **HOOFDSTUK VIII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

### **Artikel 42- Raad van mede-eigendom**

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

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

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

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

## **HOOFDSTUK IX - COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSSEN**

### Artikel 43. - Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

## **HOOFDSTUK X - ALGEMENE BEPALINGEN**

### Artikel 44. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

### Artikel 45. - Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet

worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de bouwgroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Artikel 46. Reglement van interne orde

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

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

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

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

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

### **HOOFDSTUK XI.- OVERGANGSBEPALINGEN**

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze aanstelling van de organen van de mede-eigendom te verzekeren, wordt bepaald dat:

1) de eerste syndicus, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rietveld Living te 8670 Koksijde, Strandlaan 264 is, voornoemd; hij is benoemd tot op de dag van de eerste algemene vergadering;

2) de door de comparant afgesloten verzekeringspolissen in stand gehouden zullen worden tot aan hun einddatum en ten vroegste tot een maand na de eerste algemene vergadering.

#### *EERSTE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN*

De eerste aan de syndicus te betalen of terug te betalen gemeenschappelijke lasten zijn:

1. de kosten van het water-, gas- en elektriciteitsverbruik ten behoeve van de gemene delen;

2. de premies van de verzekeringspolissen die door de syndicus of de comparant werden afgesloten;

3. de eerste verwarmingskosten van de gemene delen, in voorkomend geval.

#### **KOSTEN VERBONDEN AAN DE AANKOOP VAN EEN PRIVATIEF**

De kosten, rechten en erelonen van de aankoopakte, het aandeel in de statuten en de BTW hierop, de belasting op de toegevoegde waarde op de constructiewaarde en het bedrag aan de gemeente Koksijde verschuldigd bij niet-aankoop door de koper van een parkeerruimte en de BTW op de hierop af te leveren factuur, de gemeentelijke bouwaks en de BTW hierop, zijn ten laste van de toekomstige koper.

De aansluitingskosten voor nutsbedrijven zijn eveneens ten laste van de koper.

De kosten voor de opmaak van het EPB-verslag en het postinterventiedossier en de belasting op de toegevoegde waarde op de op voorgaande af te leveren facturen zijn ten laste van de koper.

#### **OPLEVERING**

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zal de oplevering als volgt gebeuren:

##### **Voorlopige oplevering:**

Wanneer de private gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen worden gebruikt overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan, die dan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen voor de oplevering. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, ingevuld en ondertekend door beide partijen, opgemaakt worden en zal gelden als bewijs van de oplevering. Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De partijen zijn ermee akkoord dat de voorlopige oplevering:

- goedkeuring inhoudt vanwege de koper van de afgeleverde werken, en ieder verhaal voor zichtbare gebreken uitsluit, op voorwaarde evenwel dat de staat der werken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht;
- de vertrekdatum is voor de tienjarige verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper wordt geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te aanvaarden in de volgende gevallen:

- 1) indien hij het verzoek tot oplevering zonder gevolg laat, zonder gegronde reden tot weigering, aangetekend ter kennis van de bouwheer te brengen binnen de vijf dagen na het schrijven van de verkoper;
- 2) het betrekken of gebruiken van het goed vóór de oplevering;
- 3) het laten uitvoeren van voltooiingswerken vóór de oplevering (schilderen, behangen, plaatsen van meubels, enzovoort);
- 4) indien de koper binnen de vijftien dagen na aanmaning, die de verkoper bij deurwaardersexploot betekend heeft, verzult te verschijnen

op de datum vermeld in dit exploit, om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van dit exploit dragen.

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van de Voorzitter en de Syndicus van de gemeenschap, die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de mede-eigenaars en zal dezelfde rechtsgevolgen hebben als de voorlopige oplevering van de privatieven.

#### **Definitieve oplevering:**

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering, zal volgens dezelfde procedure de definitieve oplevering der privatieven geschieden, na de definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal minstens één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **1. Betwistingen**

Bij gebrek aan akkoord over de interpretatie van huidige statuten en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen.

##### **2. Mededeling**

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparanten zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post dienen te geschieden.

##### **3. Eerste algemene vergadering**

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparanten of de aangeduide syndicus.

##### **4. Overgangsbepalingen**

Volgens de noodwendigheden zullen de comparanten alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

##### **5. Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve voor om het ever welke reden inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

#### 6. Keuze van woonplaats

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

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

#### 7. Vertaling

Eke vertaling van de basisakte in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris.

Alle kosten voor eventuele vertalingen zijn steeds ten laste van de aanvrager van de vertaling.

Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

#### 8. Kosten

De kosten van onderhavige akte zijn ten laste van de comparanten.

#### 9. Volmacht

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, aan navermelde personen, te weten :

- de heer Peter Moerman, wonende te 9031 Baarle (Drongen), Ernest Solvynsdreef 37,
- de heer Thomas Moerman, wonende te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Witte Burg 98
- Mevrouw Veerle Andries, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Mereldreef 14.
- De heer Dries Lecluyse, wonende te Koksijde, Strandlaan 311/1.
- Mevrouw Christine Vandecasteele, wonende te Beauvoorde, Kwadestraat 30;
- alle huidige en toekomstige medewerkers van notariskantoor Maes.

Ten einde met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte :

1) alle aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte of wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende quotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

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

alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

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

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

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

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder; te doen pleiten verzet te doen; in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan; ingeval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de comparanten.

4) overdracht van opstalrecht te tekenen, er vergoeding voor te ontvangen en hiervoor kwijting te geven

5) overdracht om niet in het voordeel nutsmaatschappijen te ondertekenen

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

### **IDENTITEIT VAN PARTIJEN**

a) De ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende Notaris, op zicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel, alsook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

#### **SLOTBEPALING.**

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

#### **Recht op geschriften**

Het recht bedraagt vijftig euro.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden ten kantore.

Datum als ten hoofde is vermeld.

En na voorlezing en toelichting van de akte, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte getekend.

Goedgekeurd schrapping van <input type="checkbox"/> woord(en) <input type="checkbox"/> lijnen) geschrift <input type="checkbox"/> lijnen) blanco <input type="checkbox"/> letter(s) <input type="checkbox"/> letter(s) rietig in deze akte	de
---	----

Vereniging van de mede-eigenaars  
**"MARIANNE BRANDT"**  
met zetel te 8670 Koksijde, Sloepenlaan 20

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

**HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS:  
WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE  
ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

**AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

**Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer -  
Woonstkeuze**

Deze vereniging heet "Vereniging van de mede-eigenaars MARIANNE BRANDT".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 8670 Koksijde, Sloepenlaan 20. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

**Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling**

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

1ste blad

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### **Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening**

#### ***a) Ontbinding***

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

#### ***b) Vereffening***

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, 51, en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;

b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

**Artikel 4. - Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars**

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponereerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

**Artikel 5. - Voorwerp**

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

**Artikel 6. - Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars**

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Leds blad

Q

hy

### **Artikel 7. - Rechtsvorderingen**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

## **AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS**

### **Artikel 8. - Bevoegdheden**

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

### **Artikel 9. - Samenstelling**

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

#### **Artikel 10. - Volmachten**

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

3 de blad

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

#### **Artikel 11. - Datum en plaats van de gewone algemene vergadering**

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in tweede helft van de maand maart op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 12. - Oproepingen**

##### *a) Principes*

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen,

wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

*d) Termijnen en manieren van verzending*

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

*e) Adres van bijeenroeping*

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

*f) Syndicus en voorlopig syndicus*

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, §7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek.

*g) Raadpleging*

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

*Kosten*

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

**Artikel 13. - Agenda**

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

4 de bladz

R

lm

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

#### **Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering**

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

#### **Artikel 15. – Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst**

De algemene vergadering duldt jaarlijks, met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde

mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens 1 bijzitter aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduld door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 577-6, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

#### **Artikel 16. -Beraadslagingen**

##### *a) Stemrecht*

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

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 577-6, §7, van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.

Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

##### *b) Aanwezigheidsquorum - Tweede algemene vergadering*

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

5 de blad




Toch beraadslaagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

*c) Meerderheidsregels*

1<sup>o</sup> Volstreekte meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2<sup>o</sup> Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> van het Burgerlijk Wetboek;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

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

2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;

g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, desgevallend tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;
- over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 577-4, § 1, lid 2.

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

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

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen

Echte blad

R

hm

die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

#### *e) Schriftelijke stemming*

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

#### *f) Notulen - Raadpleging*

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 577-10, §3, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 577-6, § 1, lid 2, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

## HOOFDSTUK II - BIJZONDERE VERGADERING

### Artikel 17.- Statuut en organisatie

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

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de tweede helft van de maand maart na bijeenroeping van de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

## HOOFDSTUK III - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

### Artikel 18. - Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van ledere mede-

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

Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

#### **Artikel 19. - Herroeping - Delegatie - Voorlopig syndicus**

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleeden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

#### **Artikel 20. - Bekendmaking**

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de

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

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

### **Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

### **Artikel 22. - Bevoegdheden**

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als opdracht:

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

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

3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;

4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;

6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem

8ste blad





in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

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

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

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

10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;

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

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

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de

notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;

17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

af de bladz





De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering - schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

#### **Artikel 23. - Vergoeding**

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaakt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

#### **Artikel 24. - Ontslag - Einde van zijn opdracht**

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

### **HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN**

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

## **HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP**

### **Artikel 25. - Definitie**

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

### **Artikel 26. - Wijzigingen**

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

### **Artikel 27. - Regeling van alle geschillen**

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

#### **Artikel 28. - Rust**

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaalerige werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdag, zondagen en feestdagen.

Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponerd in vuilnislokalen of in containers in de kelder. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuizen.

#### **Artikel 29. - Terrassen**

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;

- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

### **Artikel 30. – Adviezen en aanbevelingen**

#### *a) Sanitair*

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

#### *b) Richtlijnen bij brand*

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de liften maar alleen, indien nodig, van de trappen.

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

#### *c) Vuilnislokaal*

Huishoudelijk afval dat in de daarvoor bestemde ruimten wordt gedeponneerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken.

Daarnaast wordt er verzocht om geen groot huisvuil in de vuilnislokalen te plaatsen, zoals kleine afgedankte huishoudelijke apparaten, meubelen of matrassen.

#### *d) Sluiting van de deuren van het gebouw*

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

Na becommentarieerde en volledige voorlezing voor wat de delen van de akte betreft die in de wet zijn bedoeld, en na gedeeltelijke

*11 de en laatste blad*

*Q*

*my*

voorzitting van de andere bepalingen, heeft de comparant getekend met ons, notaris in Koksijde, op 5 januari 2021.

*Winn Muea*

De ondertekening van dit document is getuigd door de partijen en ons  
notaris, Winn Muea te Koksijde (Oudevinkerke),  
als bijlage aan de akte van zijn ambt van

05/01/2021  
2021/0013

*G*

## 1.000sten MARIANNE BRANDT

	OPPERVLAKTE	TERRAS	1.000sten	
Appartement 01: nr. 69 A GV0	115,00	13,5	68,0	✓
Appartement 02: nr. 69 A GV0	116,30	13,5	68,0	✓
Appartement 03: nr. 69 GV01	162,00	10,2	80,0	✓
Appartement 04: nr. 69 GV02	103,00	10,2	61,0	✓
Appartement 05: nr. 69 A 3101	100,00	8,7	59,0	✓
Appartement 06: nr. 69 A 3101	107,00	8,7	65,0	✓
Appartement 07: nr. 69 0101	96,00	8,7	57,0	✓
Appartement 08: nr. 69 0102	92,00	8,7	55,0	✓
Appartement 9: nr. 69 A 0202	100,00	13,5	59,0	✓
Appartement 10: nr. 69 A 0201	107,00	13,5	65,0	✓
Appartement 11: nr. 69 0201	146,00	8,4	87,0	✓
Appartement 12: nr. 69 A 0301	100,00	35,0	59,0	
Appartement 13: nr. 69 A 0301	107,00	35,0	65,0	
garage 1	27,00		16	✓
garage 2	17,00		10	✓
garage 3	17,00		10	✓
garage 4	17,00		10	✓
garage 5	18,00		10	✓
garage 6	17,50		10	✓
garage 7	17,50		10	✓
garage 8	19,00		11	✓
garage 9	19,00		11	✓
garage 10	17,00		10	✓
garage 11	17,00		10	✓
garage 12	23,00		14	✓
garage 13	17,00		10	
garage 14	17,00		10	
garage 15	17,00		10	
garage 16	17,00		10	

1.000

\* 000

Gerekend te worden door de partij en ons  
notaris Wim Maes in Koksijde (Gentbrugge).

als bijlage aan de akte van zijn ambt van

05 oktober 2014

2014/0011



# Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 09/04/2020

Aanwezig: NAEYAERT Bart, voorzitter;  
DE BETHUNE Jean, LAHAYE-BATTHEU Sabine, VANLERBERGHE Jurgen, leden;  
ANTHIERENS Geert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 100.

OMV beroep 38014/374/B/2019/371 vergunning verlenen voor het bouwen van een  
meergezinswoning na afbraak bestaande woning, gelegen te Koksijde

## OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

Nr. 38014/374/B/2019/371

OMV 2019039450

## DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciebesluit van 9 december 2005;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het besluit van de deputatie van 6/12/2018 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over omgevingsvergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door:

1. de heer JANSSENS DE VAREBEKE LOUIS namens omwonende DEKEYSER Bruno,
2. TRUYENS Advocaten namens BAEL - VANDERHEYDEN EN OMWONENDEN
3. LESAGE PETER EN OMWONENDEN

tegen de beslissing dd. 15/07/2019 van het College van Burgemeester en Schepenen te KOKSIJDE houdende vergunning onder voorwaarden aan N.V. RIETVELD BOUWPROJECTEN, Strandlaan 264, 8670 Koksijde, tot het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande woning, gelegen Sloepenlaan 20, 8670 Koksijde;

### Bespreking van het dossier :

#### 1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige handelingen, gelegen Sloepenlaan 20, 8670 Koksijde, kadastraal bekend KOKSIJDE 1 AFD/KOKSIJDE, sectie D, nr(s) 0139C, 0142C, 0143.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande woning.

Op 28/03/2019 heeft N.V. RIETVELD BOUWPROJECTEN, Strandlaan 264, 8670 Koksijde, de aanvraag ingediend.

1ste Kluis

Op 08/04/2019 heeft de gemeente de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 18/04/2019 tot 17/05/2019.

Er zijn 16 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften handelen over:

- de aanvraag dient beperkt te worden tot 3 bouwlagen, het project is onder te massief en niet harmonieus,
- het project strookt niet met de principes van stedenbouwkundige orde,
- het hoogste gebouw moet lager, past niet in het straatbeeld (Koninginnelaan), de meergezinswoningen staan niet in verhouding tot gebouwen met 2 verdiepen,
- het project is gelegen in natuurgebied,
- de aanvraag spreekt over één meergezinswoning terwijl het er in feite 2 zijn,
- verlies aan privacy en zonlicht, te veel inkijk,
- wettelijke afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen worden niet gerespecteerd,
- ontbreken van een MER-screeningsnota,
- het verwijderen van duindoornstruweel volstaat niet met een boscompensatie,
- terrassen op gelijkvloers komen buiten de 6 meter-zone, dit is niet conform de verordening,
- de inrit naar de ondergronds garage is gelegen binnen de 6 meter zone, niet conform de verordening,
- luifels dichter dan 6 meter, is niet conform de verordening,
- overgang tussen hoogbouw en vrijstaande woningen is te groot en niet wenselijk,
- de draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreven,
- stijl en materiaalgebruik is vreemd aan de onmiddellijke omgeving,
- duinenreliëf wordt volledig teniet gedaan,
- de afmetingen van de meergezinswoningen zijn te groot in verhouding met de bestaande villa's in de straat,
- grote precedentwaarde voor de straat met villa's,

Deze bezwaren zijn door het college van burgemeester en schepenen als volgt beoordeeld:

Verlies aan privacy en zonlicht, te veel inkijk

Bespreking: Het ontwerp voorziet in gebouwen op 6m van de perceelsgrens. Dat het beeld zal veranderen is een feit maar een zicht is geen verworven recht. De afstand is voldoende groot in het kader van licht en privacy, zeker aangezien het terrein langs drie zijden paalt aan openbaar domein. De zijde waar dit niet het geval is zijn vooral slaapkamers voorzien waardoor de impact op privacy vrij beperkt zal zijn.

Ontbreken van een MER-screeningsnota

Bespreking: een afzonderlijke project-MER-screeningsnota ontbreekt maar via de invulvelden van het omgevingsloket werden de verschillende aspecten van dergelijk nota wel afzonderlijk beoordeeld. De verplichting is dus opgevangen door de mogelijkheden, zoals deze worden aangeboden in het omgevingsloket.

Het verwijderen van duindoornstruweel volstaat niet met een boscompensatie, duinenreliëf wordt volledig teniet gedaan, het project is gelegen in natuurgebied

Bespreking: De aanvraag ligt in woongebied volgens het gewestplan. Op vandaag is de bebouwing beperkt tot een eengezinswoning. Twee percelen zijn niet-bebouwd. Om de bestemming te kunnen realiseren, ook op de onbebouwde percelen zal de oppervlakte begroeiing sowieso inkrimpen. Het realiseren van een bouwproject geeft dus onvermijdbare

schade maar daarover gaat het uiteindelijk niet, en daarover wordt in het natuurdecreet niet gesproken. Enkel moet de vergunningverlenende overheid in het kader van de zorgplicht oordelen over de vermijdbare schade. Immers wordt gesteld dat vermijdbare schade niet zover mag worden geïnterpreteerd dat het realiseren van een project onmogelijk wordt en de bestaande situatie moet worden behouden. De aanvraag houdt wel degelijk rekening met de ligging in biologisch waardevol gebied het voorzien van beperkte verharding buiten de bebouwde zone als ook het herstellen van het reliëf en heraanplanten van de niet-bebouwde ruimte zijn maatregelen die worden genomen om de vermijdbare schade te vermijden. Bovendien is het advies van ANB gunstig mits voldaan aan de boscompensatie.

Terrassen op gelijkvloers komen buiten de 6 meter-zone, dit is niet conform de verordening.  
Bespreking: De verordening bepaalt dat de achteruitbouwzone van tel is voor het hoofdgebouw en stelt dus niet dat er geen terrassen in kunnen worden voorzien.

De inrit naar de ondergrondse garage is gelegen binnen de 6 meter-zone, niet conform de verordening

Bespreking: De verordening bepaalt dat inritten naar ondergrondse garage tot op 1m van de perceelgrenzen mogen worden voorzien. De aansluiting ervan naar het openbaar domein kan worden beschouwd als strikt noodzakelijke toegang (immers heeft het weinig zin om ondergrondse garages te voorzien indien er geen aansluiting op openbaar domein mag worden gemaakt. Dit is zeker niet de bedoeling van de verordening geweest). De aanvraag wijkt dus niet af van de verordening voor inplanting van gebouwen wat de inrit betreft.

Luifels dichterbij 6 meter is niet conform de verordening,

Bespreking: Het bezwaarschrift stelt dat de luifels, indien worden beschouwd als geveluitbouw, niet kunnen worden gezien als balkon aangezien ze niet toegankelijk zijn en dus maar 0,6m diep mogen zijn. Nochtans bepaalt de verordening dat geveluitbouwen binnen het beschermd volume als afwijking kunnen tot 0,6m diep. De luifels kunnen bezwaarlijk als dusdanig worden beschouwd en sluiten door de verschijningsvorm meer aan bij balkons. Bovendien kan dit gelijkgesteld worden met dak oversteken van hellende daken aangezien deze meestal ook uitsteken buiten de gevels. Bovendien kunnen de luifels wel degelijk als beperkt worden beschouwd door de beperkte hoogte. Geveluitbouwen binnen het beschermd volume hebben een veel grotere impact aangezien ze een effectief volume vertegenwoordigen. Dit is met de luifels niet het geval.

Overgang tussen hoogbouw en vrijstaande woningen is te groot en niet wenselijk, de afmetingen van de meergezinswoningen zijn te groot in verhouding met de bestaande villa's in de straat, de aanvraag dient beperkt te worden tot 3 bouwlagen, het project is onder te massief en niet harmonieus.

Bespreking: Het ontwerp voorziet een afbouw van 4 bouwlagen langs de Koninginneaan naar 3 langs de Sloepenlaan. Op de terreinprofielen is te zien dat de hoogte ten aanzien van de omgevende gebouwen een overgang betekent aangezien de meeste woningen op een duin zijn ingeplant en in hoogte dus bijna aansluiten bij de hoogte van de aanvrager. Bovendien is er binnen het betreffende bouwblok dat wordt bepaald door de Koninginneaan, de Sloepenlaan, de (niet-aangelegde) Grasplantenstraat en de Zeemeuwenlaan een project met twee meergezinswoning en gemeenschappelijk kelderverdiep aanwezig uit de jaren '80 en zijn de gabarieten in de onmiddellijke omgeving divers (5+1, 2+2, 2+1, 2+0, 1+1 op een talud met een garage op straatniveau). Het project voorziet in die zin een overgang tussen de 5+1 naar 4 en 3 tot 1+1 op een talud.

De draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreden,

Bespreking: De klager stelt dat door het bouwen van twee gebouwen, in plaats van één, de draagkracht wordt overschreden en dat de verordening maximaal wordt toegepast. Dit is niet het geval. Immers kon ook één gebouw worden ontworpen waarbij de totale bouwzone, rekening

houdend met de 6m-zone, zou worden gevuld. Dit is hier niet het geval. Met het opsplitsen van het gebouw (bovengronds) zorgt ervoor dat het project zowel in hoogte als naar schaal toe een overgang betekent van de dijkbebouwing naar de kleinschaliger bebouwing langs de Sloepenlaan. Zie ook verder in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Stijl en materiaalgebruik is vreemd aan de onmiddellijke omgeving.

De bebouwing aan de overkant van de Koninginnelaan bestaat uit aaneengesloten bebouwing met plat dak. Ook in de Oostendelaan zijn er al gelijkaardige gebouwen opgericht. Vanzelfsprekend volgt het ontwerp niet de stijl van de villawijk. Bij aanwezigheid van verschillende stijlen in de omgeving kan niet bij alles worden aangesloten. Ook aan de zuidkant van de Koninginnelaan zijn er gebouwen met plat dak.

Grote precedentwaarde voor de straat met villa's.

Bespreking: Het terrein is (weliswaar door samenvoeging van percelen) gelegen langs de Koninginnelaan waar meergezinswoningen al veelvuldig voorkomen en waar de straat voldoende draagkracht heeft. Dit is niet het geval bij de rest van de Sloepenlaan dus is de precedentwaarde hier eerder beperkt aangezien de randvoorwaarden er totaal anders uitzien.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos was voorwaardelijk gunstig.

Het subadvies van de brandweer was stilzwijgend gunstig.

Het subadvies van Koksijde - technisch bureau was stilzwijgend gunstig.

Het subadvies van Fluvius System Operator was gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar was voorwaardelijk gunstig en luidt samengevat als volgt:

Planologisch:

De aanvraag wijkt niet af qua bestemming van het gewestplan. De aanvraag wijkt niet af van de geldende verordeningen

Toetsing ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag situeert zich in woongebied in een omgeving die wordt gekenmerkt door zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen. Het is niet zo dat de site volledig wordt omringd door uitsluitend kleinschalige villa's. Binnen het bouwblok bepaald door de Sloepenlaan, de Koninginnelaan, de Zeemeeuwenstraat en de Grasplantenstraat is er een project aanwezig van twee meergezinswoningen uit de jaren tachtig (waarvan één in tweede lijn tot aan de Grasplantenstraat, een ontworpen maar hier niet gerealiseerde gemeenteweg) bestaande uit twee bouwlagen en twee in dak, gebouwd op een talud. De aanvraag is dus geen unicum in deze onmiddellijke omgeving en functioneel wel degelijk inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Met het dener programma zal het bestemmingsverkeer toenemen. Evenwel worden ondergronds voldoende garages voorzien om eigen behoefte op te vangen. Ook wordt de inrit langs de Koninginnelaan voorzien die hiervoor voldoende draagkracht heeft waardoor de impact in de Sloepenlaan verwaarloosbaar zal zijn. Tenslotte gaat het over 14 entiteiten wat in de omgeving slechts een beperkt aandeel is van het totale aantal appartementen

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ontwerp voorziet in twee afgescheiden volumes, die enkel zichtbaar verbonden zijn door een luifel. Met het opsplitsen in twee volumes en dus het creëren van tussenruimte betekent dat de aanvraag geen maximalisatie van volume en vloeroppervlakte bevoegt maar net een overgang

van de aaneengesloten bebouwing ten noorden van de Koninginnelaan naar de kleinschalige bebouwing verder langs de Sloepenlaan.

Ondergronds wordt ook 1 doorlopend garageniveau voorzien die vanuit de Koninginnelaan wordt bereikt. Hierdoor wordt vermeden dat er twee inritten moeten worden voorzien en wordt de Sloepenlaan dus ontzien. Dat er een denser programma wordt voorzien is een feit. Dat dit de draagkracht van de omgeving overschrijft hoeft daarom niet meteen te worden geconcludeerd. De site is een tweedelijnsligging ten aanzien van de Zeedijk en het strand, vanzelfsprekend een toeristische ligging waar dergelijke verdichting aanvaard kan worden, rekening houdend met de reeds bestaande appartementsvilla's binnen dit bouwblok. Verder in de Sloepenlaan is de schaal van de bebouwing inderdaad eenduidiger en algemeen klein waardoor de precedentwaarde van huidig ontwerp naar zuidelijker percelen toe verwaarloosbaar is. Dat hiermee dichter bij ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt gebouwd dan als het een eengezinswoning zou zijn geweest is niet correct. Immers is de afstand tot de perceelsgrenzen voor eengezinswoningen kleiner dan voor meergezinswoningen en kunnen bij eengezinswoningen ook geveluitbouwen en luifels worden voorzien.

#### Visueel-konstmatige elementen

Ten noorden van de Koninginnelaan bestaat de bebouwing uit aaneengesloten appartementsgebouwen van 5 bouwlagen en een technisch verdiep. De gebouwen aan de andere kant langs de Koninginnelaan hebben een variabele verschijningsvorm, van modernistisch (Koninginnelaan 65) over gelijkvloers met schilddak (Koninginnelaan 67) en twee bouwlagen met twee in een afgeknot zadeldak (Zeemeeuwenstraat 3 en 7) en 2 bouwlagen met zadeldak dat over ongeveer de volledige lengte een derde bouwlaag betekent door dak uitbouw tot de witte villa's bestaande uit een gelijkvloers en zadeldak, al dan niet op een talud gebouwd. Uniformiteit in stijl en verschijningsvorm is er in de onmiddellijke omgeving niet. Verder in Sloepenlaan is dat wel meer het geval.

#### Cultuurhistorische aspecten en relief van de bodem

Voor het bouwen is het verwijderen van duinenrelief sowieso moeilijk te vermijden, of het nu een eengezinswoning of meergezinswoning betreft, ongeacht de stijl. Het herstel van het duinenrelief voor de niet-bebouwde delen, alsook de delen boven de ondergrondse garages buiten het bovengronds volume is wat hier kan vallen onder het herstellen van vermijdbare schade. Het zal wat tijd vergen vooraleer de vegetatie zich heeft hersteld maar andere projecten tonen aan dat aanplantingen vrij snel dichtgroeien en een ruigte kunnen vormen, aansluitend bij de bestaande duinen in de omgeving. Het Agentschap voor Natuur en Bos, uiteindelijk de bevoegde instantie omtrent natuurwaarden, heeft het dossier gunstig geadviseerd mits de compensatievoorwaarden te vervullen.

#### Hinderaspecten

Vanzelfsprekend zal het vervangen van een eengezinswoning door een meergezinswoning een ander uitzicht bieden. Evenwel is het zicht op een onbebouwd terrein geen verworven recht, aangezien het terrein wel degelijk kan bebouwd worden. Wat betreft inblik en privacy worden de grote raampartijen van de leefruimtes vooral gericht naar openbaar domein en dus op grote afstand van de woningen. Naar de direct aanpalende percelen toe situeren zich vooral slaapruidtes die dus minder intensief uitzicht bieden.

3de blad

Op 15/07/2019 beslist het college van burgemeester en schepenen tot vergunning van de aanvraag.

#### Per beveiligde zending

1. verstuurd op 30/08/2019, stelt de heer JANSSENS DE VARFBEKE LOUIS namens omwonende DEKEYSER Bruno,
2. verstuurd op 10/09/2019, stelt Truyens Advocaten namens BAEL - VANDERHEYDEN CN OMWONENDEN,

### 3. verstuurd op 11/09/2019, stelt LESAGE PETER EN OMWONENDEN

beroep in bij de deputatie

Beroep 1 is als volgt gemotiveerd:

- De percelen zijn volgens de biologische waardenkaart deels in een biologisch minder en deels zeer waardevol gebied gelegen. Het duinenstruweel valt onder de toepassing van het Bosdecreet en is door het Vegetatiebesluit beschermd als verboden te wijzigen. Het is niet de bosbehoudsbijdrage (opgelegd in de bijzondere voorwaarden) die de schade aan de bestaande vegetatie zal wegwerken. Wat schadebeperkend zou kunnen zijn, is de bestaande vegetatie aan het noordwesten, aan het westen en aan de zuidkant (langs de Sloepenlaan) van het geplande gebouw, te behouden.
- Hinder: hoe hoger het appartementsgebouw zal zijn, hoe onvermijdelijker de visuele hinder zal zijn. Er worden teveel appartementen voorzien, wat voor veel druk/lawaai zal zorgen.  
Het gebouw zal (zon)licht afnemen. De bestaande harmonie in de residentiële wijk zal geschaad worden.  
Er wordt gevraagd om het gebouw minstens te herleiden naar 3 bouwlagen maximum.
- De beroepers betwisten de bouw van de luifels indien ze als balkon gebruikt worden en zo op minder dan 6 meter staan van de grens van het perceel.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 27/09/2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Beroep 2 is als volgt gemotiveerd:

- Het beroepsschrift toont met een fotoreeks het residentieel karakter aan van de wijk.
- De beroeper betreurt het verdwijnen van de waardevolle elementen die opgenomen zijn als biologisch waardevol.  
Er zou compensatie zijn door betaling van een boscompensatievergoeding. Na uitvoering van de werken zou het oorspronkelijke duinenrelief zoveel mogelijk opnieuw aangelegd worden. In werkelijkheid is de mogelijkheid tot heraanplant beperkt door de ondergrondse garage die quasi het volledige perceel inpalmt en de constructies en verhardingen.
- De beroeper zal visuele hinder lijden. Er zal verlies zijn aan privacy. Er wordt voor aantasting van de leefkwaliteit gevreesd. Het project zal aanleiding geven tot meer hinder: met name lawaaihinder, verkeerstoename en verstoring van de rust

#### Greven:

- De MER-screeningsnota ontbreekt. Mede wordt het openbaar onderzoek hierbij geschonden. Er is geen toets gebeurd door de gemeente bij het volledig en ontvankelijk verklaren.
- Natuurtoets: voor wat betreft het duinenstruweel geldt een principieel verbod op het verwijderen. Er is een mogelijkheid tot vrijstelling onder voorwaarden: men moet steeds voldoen aan de natuurzorgplicht (art 14 en 16 van het decreet natuurbehouc). Het volstaat dus niet dat men voorziet in boscompensatie om vrijgesteld te kunnen worden van het verbod op vegetatiewijzigingen.  
Heraanplant is in geen geval vergelijkbaar met de huidige situatie. Er wordt een heel stuk minder (kunstmatig) heraan geplant en dan nog grotendeels op bovenop de bovengrondse parking. De schade kan en moet op grond van de natuurtoets vermeden worden door het woongebied niet volledig te bebouwen.
- Strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening voor inplanting van de gebouwen: de terrassen, de inrit naar ondergrondse garage en de toegangspaden voldoen niet aan de voorschriften met betrekking tot afstand tot perceelsgrens.
- Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:  
De druk op de omgeving wordt te groot.

Er is geen aansluiting op de vrijstaande woningen en op het aanpalende waardevolle duinengebied.

De discussie aangaande de natuurtoets tast de goede ruimtelijke ordening aan.

De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het project zorgt voor een stiltebreuk en een ongewenst precedent.

Het waardevol duinenrelief dient zo veel als mogelijk behouden te worden.

Het project geeft aanleiding tot hinder.

- Er is onduidelijkheid ingevolge het advies van Fluvius: er wordt gesteld dat het project door zijn omvang niet aansluitbaar is op het bestaande elektriciteitsnet en een aansluiting op het bestaande gasnet ook niet mogelijk is. Er moet moet ruimte worden voorzien voor een extra distributienet. Het volstaat niet een voorwaarde op te leggen. De opgelegde voorwaarde is bovendien te vaag.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 10/10/2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Beroep 3 is als volgt gemotiveerd:

- De bouw is te hoog en te groot. Omwille van de inplanting zal het project voor een storend zicht zorgen. De materialen zijn niet passend in het straatbeeld. De woningen in de omgeving zullen een deel van hun waarde verliezen.
- De bouw van 2 grote appartementsblokken in beton en glas, met drie en twee verdiepingen, diep achter het perceel, in plaats van één enige villa, is totaal buiten proportie en zou een onherstelbare breuk scheppen met de omgeving van die straat.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 11/10/2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Tevens werd het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de adviesinstanties zoals vermeld in de artikelen 35 tot en met 37 Omgevingsbesluit, opnieuw om advies verzocht.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 14 november 2019 een verslag opgemaakt. Een hoorzitting werd gehouden op 21/01/2020.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de POA heeft de aanvrager aangepaste plannen ingediend die in toepassing van artikel 64, derde lid Omgevingsvergunningsdecreet het voorwerp diende uit te maken van een **nieuw openbaar onderzoek**. De deputatie heeft beslist om de gewijzigde vergunningsaanvraag aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen. Dit impliceert dat de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen wordt verlengd (artikel 66 §2, 1° Omgevingsvergunningsdecreet).

De provinciale omgevingsambtenaar heeft een nieuw verslag na wijzigingsverzoek opgemaakt.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 10/02/2020 tot 10/03/2020. Er zijn 5 bezwaarschriften ingediend waarvan 1 bezwaarschrift mee ondertekend door 16 personen.

Deze bezwaarschriften handelen over:

- Gebrek aan duidelijkheid en doorzichtigheid in het nieuw openbaar onderzoek
- Er werd geen afzonderlijke screeningsnota toegevoegd maar een beoordeling van de invulvelden van het omgevingsloket. Deze invulvelden zijn niet zichtbaar voor belanghebbende derden.
- Duinstruweel is een beschermde vegetatie waar overeenkomstig artikel 7, zevende lid Natuurbesluit een principieel verbod op het verwijderen geldt. De vrijstelling dient strikt

te worden geïnterpreteerd waarbij er steeds moet voldaan zijn aan de natuurzorgplicht voorzien in artikelen 14 en 16 van het Natuurdecreet. De aanvrager beweert al te gemakkelijk dat er geen vermijdbare schade optreedt bij het project. Er ontstaat wel degelijk vermijdbare schade aan de natuurwaarden.

- Strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen: er wordt niet overal minstens 6m afstand tot de perceelsgrens gevrijwaard. Van tuifels die op elke verdieping én volledig rondom rond de beide gebouwen worden voorzien kan bezwaarlijk worden gesteld dat dit een afwijking "in beperkte mate is". De diepte van de geveluitbouwen moet ook beperkt blijven tot 0,60m voor uitbouwen binnen het beschermd volume. Hiervan werd geen afwijking gevraagd.
- Verlenen van een vergunning onder de voorwaarde het advies van Fluvius na te leven is manifest onwettig.
- Verkeerde voorstelling van het project: volume met 4 bouwlagen komt langs de Sloepenlaan en volume met 3 bouwlagen langs de Grasplantenstraat
- Project is te hoog, te imposant en te breed. Ze past niet binnen de stijl van de straat.

Omwille van de uitbraak van het COVID-19 virus en de geldende richtlijnen en maatregelen werden alle partijen uitgenodigd om schriftelijk te reageren op het POA-verslag na wijzigingsverzoek. Tevens kregen zij de mogelijkheid om te repliceren op de schriftelijke nota van andere partijen.

De raadsman van de aanvrager heeft een nota ter weerlegging van de bezwaren van het nieuw openbaar onderzoek opgeladen in het Omgevingsloket met een bericht dd. 23/03/2020.

De eerste en tweede beroepers hebben een replieknota per e-mail ingediend.

## **2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

De aanvraag is volgens het *gewestplan Veurne - Westkust (d.d. 6/12/1976)* gelegen in een 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.

De aanvraag ligt niet in een *RUP/BPA/verkaveling*.

Gemeentelijke verordeningen :

- stedenbouwkundige verordening afsluitingen d.d. 19.04.2004
- stedenbouwkundige verordening afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden d.d. 21.06.2010
- stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit d.d. 19.04.2010
- stedenbouwkundige verordening voor autostancoplaatsen en fietsenstallingen d.d. 01.01.2014
- stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen d.d. 20.02.2017

## **3 MER-SCREENING**

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten.

De aanvraag betreft immers de bouw van 2 meergezinswoningen met een volume van meer dan 1000m<sup>3</sup>). In toepassing van artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet dd. 25/04/2014 dient het aanvraagdossier vergezeld te zijn van een project-m.e.r.-screeningsnota (PrMS). Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt:

*Er werd een project MER-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd onder de vorm van invulvelden in het omgevingsloket (dus geen effectieve afzonderlijke nota). Daarin werd voldoende inschatting gemaakt op de mogelijke effecten waarbij is geoordeeld dat deze niet van die aard zijn dat een Project-MER is vereist.*

In het beroeps- en bezwaarschrift wordt gesteld dat de MER-screeningsnota ontbreekt. Op het omgevingsloket staat dat de aanvraag valt onder 10b en wordt omschreven als "stadsontwikkelingsproject - meergezinswoning meer dan 1000m<sup>3</sup>". Op het omgevingsloket wordt aangeduid dat de aanvraag invloed zal hebben op geluid of trillingen, mobiliteit, watersysteem en biodiversiteit. De aanvrager beoordeelt de effecten op het loket en verwijst o.a. naar de opgemaakte natuurtoets.

Het gebruiken van deze invulvelden op het Omgevingsloket is overeenkomstig artikel 15 van het Omgevingsbesluit een correcte wijze om een aanvraag samen te stellen. In tegenstelling tot wat de beroepers beweren is het geenszins vereist om naast deze invulvelden tevens een afzonderlijke screeningsnota te voorzien als deze wat motivering betreft niets toevoegt aan de invulvelden en schrijfruimte op het Omgevingsloket. Vóór de totstandkoming van het Omgevingsloket werd er bovendien ook al gebruik gemaakt van een modelinvulformulier waar het niet verplicht was om daarnaast nog een aparte screeningsnota in te dienen.

De motivering van de aanvrager opgenomen in het modelformulier moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te beoordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt. Hier is in casu aan voldaan.

De beroepers voeren in hun replieknota verder aan dat de ingevulde standaardvragen op het Omgevingsloket niet raadpleegbaar waren voor hen. Noch via het Omgevingsloket, noch bij inzage van het dossier op de gemeente zelf.

Uit de bezwaren, beroepschriften en replieknota's blijkt dat de beroepers inzake gevolge voor het milieu gicven uiten over het verdwijnen van duindoornstruweel op de bouwplaats

De aanvrager heeft hieromtrent een adviesrapport van Corridor bij de aanvraag gevoegd. In het bezwaar na nieuw openbaar onderzoek van de tweede beroeper wordt dit adviesrapport aangehaald en zelfs deels geciteerd. Hieruit blijkt dat zij wel degelijk over deze informatie konden beschikken en dat een eventuele moeilijkheid om het dossier digitaal te raadplegen bij de gemeente hen niet heeft weerhouden om op uitgebreide wijze inhoudelijke repliek te leveren hierop. De Deputatie stelt zich dan ook de vraag wat het belang van de beroepers is bij deze opmerking.

Louter ten overvloede merkt de Deputatie nog op dat overeenkomstig artikel 24, §3 van het Omgevingsbesluit de persoon die het dossier wenst te raadplegen, in geval van digitale tenzagelegging, beroep kan doen op technische ondersteuning van de overheid, waarbij het dossier ter inzage ligt. Verder blijkt tevens uit artikel 151 van het Omgevingsbesluit dat de

Vlaamse ministers bepalen welke personen en instanties toegang hebben tot de stukken en gegevens op het Omgevingsloket en onder welke eventuele voorwaarden.

Het gegeven dat niet alle informatie raadpleegbaar is voor derden kan dan ook niet verweten worden aan de Deputatie. Dit behoort tot de specifieke gebruiksmogelijkheden en beperkingen verbonden aan het Omgevingsloket zelf, zoals uitgegeven door het Departement Omgeving.

De Deputatie sluit zich aan bij bovenvermelde beoordeling van het college van burgemeester en schepenen. Voor zover er geen aanzienlijke milieu-effecten zijn te verwachten, moet er wel nog voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.

#### **4. ONTVANKELIJKHEID**

De aanvrager betwist de ontvankelijkheid van één van de beroepers. Voor de andere beroepers wordt de ontvankelijkheid niet betwist, zodat de aanvraag in zijn volledigheid opnieuw moet onderzocht en beoordeeld worden.

#### **5 VERSLAG PROVINCIAAL OMGEVINGSAMBTENAAR (art.63/1 omgevingsdecreet)**

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar na wijzigingsverzoek. De conclusie luidt als volgt:

Het ontwerp voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 woonentiteiten

Dit beroep kwam al 21.01.2020 op hoorzitting. Op de hoorzitting werden gewijzigde plannen ingediend.

Ingevolge het wijzigingsverzoek zijn volgende wijzigingen aan de plannen voorgesteld:

- Terugtrekking van derde bouwlaag van het volume in de Sloepenlaan.

De 3e bouwlaag wordt 3,3 m teruggetrokken t.o.v. de Sloepenlaan en 1 m t.o.v. de rechter perceelgrens. Er wordt 1 woonentiteit voorzien i.p.v. de oorspronkelijke 2. Aan de zijde van de beroepsindieners zijn enkel slaapkamers voorzien.

- Er wordt benadrukt dat de op de plannen gehanteerde maten afgewerkte maten zijn.

- Er wordt verwezen naar de toelichtende nota van 13.11.2015 waarin uitgebreid is ingegaan op de grieven van enkele beroepsindieners omtrent de natuurtoets en de vermeende strijdigheid met de gemeentelijke verordening voor de inplanting van de gebouwen.

De aanvraag is in overeenstemming met de juridische bepalingen.

De gewijzigde plannen doen het ontwerp meer passen in de omgeving. Er is 1 woonentiteit minder voorzien en er wordt een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien waardoor de meergezinswoningen meer aansluiten in de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale omgevingsambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen mits naleving van de bijzondere voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

#### **6 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

De Deputatie sluit zich integraal aan bij het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

## **6A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De **plaats van de aanvraag** situeert zich in een residentiële woonwijk in Koksijde (Sint-Idesbald), gelegen tussen de Zeedijk en de Koninklijke Baan / N34. De wijk typeert zich door één- en meergezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op 3 kadastrale percelen, op de hoek van de Koninginnelaan / Oostendelaan en de Sloepenlaan en naast een pad die toegang biedt tot de duinen, genaamd Grasplantenstraat. Op de site staat een villa in cottagestijl die omgeven wordt door heel wat duindoorn. De 2 aangrenzende percelen zijn onbebouwd, waarvan perceel nr. 138a aangelegd is als tennisplein horende bij de naastgelegen woning Perceel nr. 139b bestaat uit duinen en struiken.

Het **ontwerp** voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 2 meergezinswoningen bestaande uit 13 woonentiteiten, na wijzigingsverzoek.

De meergezinswoning aan de kant Koninginnelaan / Oostendelaan - Sloepenstraat bestaat uit 8 appartementen. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen. De meergezinswoning aan de kant Sloepenlaan - Grasplantenstraat bestaat uit 5 appartementen en telt 3 bouwlagen. De woonentiteiten hebben een oppervlakte variërend van 60,10m<sup>2</sup> tot 75,63m<sup>2</sup>. De leefruimtes van de meergezinswoningen zijn gericht op het openbaar domein, de slaapkamers op het binnengebied. De bovengrondse bebouwde oppervlakte bedraagt 476m<sup>2</sup> of 5373m<sup>3</sup>.

De gebouwen zijn met elkaar verbonden door een luifel. In het kelderverdiep is er plaats voor 16 garageboxen, een fietsenstalling voor 71 fietsen, een vuilnislokaal en 2 teller lokalen. De inrit naar de garage bevindt zich langs de Koninginnelaan / Oostendelaan.

De aanwezige duinvegetatie verdwijnt en wordt gecompenseerd door de betaling van een boscompensatie, na de werken gebeuren nieuwe aanplantingen van duindoorn.

### **Historiek**

Het college van burgemeester en schepenen weigerde in zitting d.d. 28/01/2019 de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen na afbraak van de woning (OMV\_2018113481).

Voorliggend ontwerp is besproken met de stedelijke dienst en voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, het oorspronkelijk ontwerp werd aangepast waardoor het college van burgemeester en schepenen de vergunning verleende.

Ingevolge de afgeleverde omgevingsvergunning komen aanpalenden - die tevens bezwaar *6 ds blad* indienden tijdens het openbaar onderzoek - in beroep.

## **6B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

### **Nieuw openbaar onderzoek**

In enkele bezwaarschriften ingediend tijdens het nieuw openbaar onderzoek en replieknota's wordt kritiek geuit op procedurele aspecten van dit nieuw openbaar onderzoek. Zo wordt er aangehaald dat er een gebrek aan duidelijkheid en doorzichtigheid was en geen informatie werd geleverd aan de betrokken partijen. De openbaarheid van bestuur zou nog heviger verbeterd moeten worden voor een echte inspraak van de burger. Het openbaar onderzoek op het Omgevingsloket zou ook niet correct verlopen zijn.

Uit artikel 159 van het Omgevingsbesluit volgt dat bezwaren tijdens het openbaar onderzoek zowel digitaal als analoog kunnen worden ingediend. De grief van de beroepers dat zij geen *lm*

digitaal bezwaar hebben kunnen indienen kan dan ook niet worden begrepen aangezien zij vervolgens gewoon op analoge wijze een bezwaar hebben ingediend.

De Deputatie stelt vast dat de beweemde onregelmatigheden de bezwaarindieners niet hebben belet om op ontvankelijke wijze een bezwaar in te dienen. In de bezwaren wordt het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar, die na wijzigingsverzoek gunstig is, tevens bekritiseerd waaruit blijkt dat zij wel degelijk over het nieuw verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar na wijzigingsverzoek konden beschikken en dienstig hun argumentatie ter weerlegging hebben kunnen opmaken.

### Ten gronde

De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne - Westkust (d.d. 6/12/1976)** gelegen in een **woongebied**.

De aanvraag ligt niet in een *RUP/BPA/verkeuring*.

De aanvraag moet voldoen aan volgende **gemeentelijke verordeningen** :

- stedenbouwkundige verordening afsluitingen d.d. 19.04.2004
  - o Op het plan worden geen afsluitingen aangevraagd (op het plan staat enkel de bestaande draadafsluiting t.h.v. het tennisveld die eigendom is van aanpalende), indien in de toekomst afsluitingen worden voorzien dan dienen deze in overeenstemming te zijn met de verordening.
- stedenbouwkundige verordening afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden d.d. 21.06.2010
  - o De aanvrager dient bij uitvoering van het project hiermee rekening te houden.
- stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit d.d. 19.04.2010.
  - o De aanvraag voldoet aan de verordening.
- stedenbouwkundige verordening voor autostandplaatsen en fietsenstallingen d.d. 01.01.2014
  - o Er zijn voldoende auto- en fietsenstallingen aanwezig: 16 garageboxen waarvan 1 aangepast voor mindervaliden en 21 fietsstandplaatsen  
De aanvraag voldoet aan de verordening.
- stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen d.d. 20.02.2017

Volgens artikel 3.2 geldt voor het bouwen van een meergezinswoning een afstand van minstens 6m ten aanzien van de perceelsgrenzen, behalve ingeval van aaneengesloten bebouwing of indien de omgeving zo is opgeval dat op de rooilijn is gebouwd.

De meergezinswoningen zijn ingeplant conform de verordening, doch de luifel staat op minder dan 6m van de perceelgrenzen.

Volgens artikel 3.4 kunnen in beperkte mate geveluitbouwen worden voorzien buiten het bouwkader mits deze:

- zich op minstens 3m boven het maaiveld situeren
- mits architecturale meerwaarde
- mits grotendeels transparant
- max. over 0.6m diepte voor uitbouwen binnen beschermd volume, max. 1.2m diepte voor balkons.

De Deputatie oordeelt dat de betrokken luifels qua verschijningsvorm dienen te worden beschouwd als balkons, zij het dat deze ontoegankelijk zijn. De luifels maken hier geen onderdeel uit van het hoofdvolume en kunnen dus niet beschouwd worden als een "uitbouw binnen beschermd volume" in de zin van artikel 3.4 van de verordening. De luifels dienen te worden beschouwd als een balkon waar de gemeentelijke verordening een maximum diepte van 1,2m buiten het bouwkader toelaat. Dit impliceert dat de luifels tot op 4,8m van de perceelsgrenzen mogen worden voorzien in plaats van 6m. Hieraan is voldaan. Uit het inplantingsplan volgt dat de luifels op hun dichtste punt tot 4,8m van de perceelsgrens komen. Zij bieden ook een architecturale meerwaarde.

De enige afwijking die nog voorligt is de minimum hoogte boven het maaiveld. In plaats van 3m boven het maaiveld situeren de luifels zich op min. 2,66m hoogte t.o.v. het maaiveld. Gezien slechts een afwijking van 34cm wordt aangevraagd kan dit beschouwd worden als een beperkte afwijking.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Artikel 15 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid luidt als volgt:

*Art. 15. De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuningen een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

In het wijzigingsverzoek wordt benadrukt dat de op de plannen gehanteerde maten afgewerkte maten zijn. Er is een vrije doorgang van 1,5m waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

Er is in eerste aanleg geen advies ontvangen door de brandweer, hulpverleningszone Westhoek. De Deputatie legt dan ook als voorwaarde op dat de brandweernormen moeten worden gerespecteerd.

### **Natuurtoets**

Overeenkomstig artikel 16, §1 Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het optleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.

In het dossier zit een adviesrapport van Corridor m.b.t de uit te voeren natuurtoets. In deze nota wordt bevestigd dat de percelen volgens de biologische waarderingskaart (BWK) deels gelegen zijn in biologisch minder waardevol gebied (bebouwde en tuinzone) en deels in zeer waardevol gebied (duinenstruweel).

Duindoornstruweel is overeenkomstig artikel 7, 7° Natuurbesluit een verboden te wijzigen duinvegetatie. Een vrijstelling van deze verbodsbepaling en vergunningsplicht geldt overeenkomstig artikel 9, 3° Natuurbesluit wanneer het een activiteit betreft die wordt uitgevoerd op basis van een regelmatige machtiging of vergunning, afgeleverd op basis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het boscompensatievoorstel bij de aanvraag goedgekeurd. In het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet stelt het Agentschap voor Natuur en Bos dat bepaalde voorwaarden in de vergunningen moeten worden opgenomen.

*felix*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Verder kan voormelde vrijstellingsbepaling enkel toepassing vinden als voldaan is aan de algemene voorwaarde dat er, indien van toepassing, voldaan is aan de natuurtoets, verscherpte natuurtoets of passende beoordeling.

Hierover betogen de beroepers dat de aanvrager er maar al te gemakkelijk van uit gaat dat er geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden optreedt bij het project.

Vermijdbare schade moet volgens rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. Om toepassing te maken van de natuurtoets dient geen drempelwaarde wat betreft vermijdbare schade te worden overschreden. (zie bijvoorbeeld RvVB A/1617/0980, 27 juni 2017)

Het begrip vermijdbare schade mag met andere woorden niet zodanig worden geïnterpreteerd dat deze (enkel) vermijdbaar zou zijn als de aangevraagde activiteit of werken niet zouden worden uitgeoefend of dermate worden ingeperkt dat deze niet meer werkbaar zijn.

De beroepers voeren aan dat er sprake is van vermijdbare schade aan de natuurwaarden aangezien de percelen, die momenteel slechts voor een beperkt deel bebouwd zijn, in de nieuwe toestand zo goed als volledig van constructies worden voorzien. Er dient tevens rekening te worden gehouden met het gegeven dat heel het perceel gerooid en ontgraven moet worden om de ondergrondse bouwlaag over de volledige oppervlakte te kunnen realiseren.

De Deputatie oordeelt dat de voorgestelde beperkingen er toe leiden dat het voorziene project niet meer werkbaar is en in wezen de realisatie van de bestemming van het gebied verhindert. De beperkingen gaan dan ook verder dan het louter vermijden van vermijdbare natuurschade. Het ontwerp bevat maatregelen om het duinoostruweel zoveel mogelijk te vrijwaren waar mogelijk en te herstellen na de bouwwerken. Dit uit zich vooreerst in het feit dat de verhardingen op het terrein zoveel mogelijk beperkt zijn. Er zijn geen bovengrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen of andere bijgebouwen ingeplant. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen zijn voorzien, waarbij de wandelpaden bewust beperkt zijn ingehouden, net als de terrassen bij de gelijkvloerse appartementen. Door de toegang achteraan te voorzien ontstaat een groene voortuin waardoor de duinbeplanting een uniform geheel vormt. De stelling van de beroepers dat het duinstruweel niet zou kunnen groeien geleet op de aanwezigheid van de ondergrondse garage is niet ernstig. De ondergrondse garage bevindt zich diep genoeg onder het maaiveld opdat het duinstruweel op een volwaardige wijze kan wortelen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft trouwens zowel in graad van beroep, als na het wijzigingsverzoek haar gunstig advies in eerste aanleg bevestigd. In haar meest recente advies stelt zij trouwens uitdrukkelijk dat zij na evaluatie van de argumenten in de beroepschriften niet tot de conclusie komt om haar gunstig standpunt te wijzigen.

De Deputatie concludeert dat de aanvraag **geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden teweegbrengt** en bijgevolg de natuurtoets doorstaat. Dit betekent eveneens dat er voldaan is aan de voorwaarden van artikel 9 Natuurbesluit en de verbodsbepaling voor het wijzigen van duinvegetatie wordt opgeheven.

In eerste aanleg werd het dossier geadviseerd door **Fluvius**, dit advies is voorwaardelijk gunstig: de panden zijn niet aansluitbaar op het beslaande elektriciteits- en gasnet, er dient de nodige ruimte voorzien voor een extra distributiecabine en gasmeterlokaal.

Aangepaste plannen dringen zich dan ook op zodoende het project kan voldoen aan het advies van Fluvius. Ondertussen werd door de aanvrager een verduidelijkend plan ingediend op het Omgevingsloket met aanduiding van de implanting van de ondergrondse distributiecabine (12m<sup>2</sup>) die aansluit op de ondergrondse parking. Tijdens de lopende beroepsprocedure wordt opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Op 5.12.2019 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. In hun replieknota herhalen de beroepers hun argument omtrent de vermeende onwetigheid van een voorwaarde op basis van dit advies niet.

De aanvraag is in overeenstemming met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 05 07.2013). Volgens het plan is een regenwaterput van 12.500 liter en een regenwaterput van 11.250 liter met een operationele pompinstallatie, en een infiltratie- of buffervoorziening van 12.555l buffervolume en 13,5m<sup>2</sup> infiltratie oppervlakte. Het opvangen hemelwater wordt opnieuw gebruikt voor toiletten en wasmachines. Het hemelwater van de verharding infiltreert op natuurlijke wijze op eigen terrein naast de verharding.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 1.3.1.1 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.

Aangezien een ondergrondse constructie wordt voorzien is het vreemd dat geen beraadiging wordt aangevraagd, indien dit van toepassing is dient de aanvrager hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. De Deputatie legt dan ook als bijzondere voorwaarde op dat de ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

## **6C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand en eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar ook met bepaalde criteria zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, .. (art. 4 3.1, §2 VCRO).

In de bezwaren en replieknota's wordt gesteld dat de aanvraag en simulaties een vertekend en misleidend beeld geven. Aan de hand van een schets (zie bijvoorbeeld pagina 2 replieknota eerste beroeper) menen zij dat de twee voorziene meergezinswoningen bestaande uit enerzijds vier bouwlagen en anderzijds drie bouwlagen respectievelijk aanleunen aan de Sloepenlaan (zijkant aan de Koninginnelaan) en aan de Grasplantenstraat (zijkant aan de Sloepenlaan) en niet, zoals voorgesteld door de aanvrager, respectievelijk aan de Oostendelaan/Koninginnelaan en aan de Sloepenlaan.

De Deputatie stelt vast dat het om een hoekperceel gaat. De inrit tot de ondergrondse garages bevindt zich langs de Koninginnelaan. Gezien het perceel dieper is langs de Sloepenlaan is de bebouwing er inderdaad visueel waarneembaar. Doch vormt het ontwerp een overgang naar de achterliggende hogere meergezinswoningen (5 en teruggetrokken dak) die zich situeren langs de

7 ste blad  
D

My

Koninginnelaan. Er ontstaat een afbouw in bouwvolume naar de binnenstraten (Sloepenlaan en Grasplantenstraat).

#### **Functionele inpasbaarheid**

Volgens de beroepers is de aanvraag functioneel niet inpasbaar. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. In deze residentiële buurt waren oorspronkelijk enkel eengezinswoningen aanwezig. Louter langsheen de Zeedijk waren meergezinswoningen die de Atlantic Wall vormden. Stelselmatig kwamen ook langsheen gewestwegen meergezinswoningen, waardoor residentiële buurten steeds meer onder druk komen te staan. Uit de luchtfoto blijkt dat al meergezinswoningen zijn gebouwd in deze woonbuurt, doch niet in de Sloepenstraat t.h.v. het bouwblok van de aanvrager. Binnen het bouwblok bepaald door de Sloepenlaan, de Koninginnelaan, de Zeemeeuwenstraat en de Grasplantenstraat is er een project aanwezig van twee meergezinswoningen uit de jaren tachtig bestaande uit twee bouwlagen en twee in dak, gebouwd op een talud. Ook in de Koninginnelaan zijn enkele meergezinswoningen aanwezig. Functioneel gezien is een meergezinswoning mogelijk op de desbetreffende percelen doch de draagkracht mag niet worden overschreden.

#### **Schaal**

De ontworpen woningen bestaan op de hoek Oostendelaan – Sloepenlaan uit 4 bouwlagen. De hoogte bedraagt 12,73m. Langsheen de Sloepenlaan – Grasplantenstraat bestaat de meergezinswoning uit 3 bouwlagen en is 9,59m hoog. De gebouwen worden visueel met elkaar verbonden d.m.v. een luifel.

Het eerste volume ligt ook aan de Oostendelaan/Koninginnelaan waar reeds verschillende meergezinswoningen voorkomen. Op deze locatie kan dan ook wel een degelijk hoger volume aanvaard worden. Temeer aangezien de bouwplaats in tweedelijnsligging gelegen is van de Zeedijk (maar ten noorden van de Koninklijke Baan).

In haar eerste verslag stelt de provinciaal omgevingsambtenaar dat de vier bouwlagen enkel aansluiten met de Oostendelaan en dergelijke bouwhoogte een schril contrast vormt met de bebouwing in de Sloepenlaan. In deze straat voorziet de aanvrager een kleiner volume met drie bouwlagen. Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de POA dient de aanvrager een wijzigingsverzoek in waar dit volume met een derde teruggetrokken bouwlaag wordt voorgesteld.

De 3e bouwlaag wordt 3,3 m teruggetrokken t.o.v. de Sloepenlaan en 1 m t.o.v. de rechter perceelgrens. Er wordt 1 woonentiteit voorzien i.p.v. de oorspronkelijke 2. Aan de zijde van de beroepsindieners zijn enkel slaapkamers voorzien. De provinciale omgevingsambtenaar besluit in haar verslag na wijzigingsverzoek dat de gewijzigde plannen het ontwerp meer doen passen in de omgeving. Er is 1 woonentiteit minder voorzien en er wordt een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien waardoor de meergezinswoningen meer aansluiten in de omgeving.

De Deputatie sluit zich hier bij aan en verwijst naar de simulatiebeelden en uitreksels zoals bijgevoegd in het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar. De aanvraag is passend in de omgeving. Zowel de grondplannen als de visualisaties van het project tonen aan dat de draagkracht van de omgeving en het perceel niet wordt overschreden. De bebouwing houdt afdoende afstand van de perceelsgrenzen en ook de gevraagde bouwhoogte is in verhouding met de omgeving.

#### **Visueel-vormelijke elementen**

De aanspalende bebouwing (zuidelijke deel van de Sloepenlaan alsook rechts van de te slopen woning) zijn eengezinswoningen bestaande uit 1 bouwlaag met hellend dak. De vrijstaande villa's typeren zich door witgeschilderd metselwerk. De achterzijde van het perceel paalt aan meergezinswoningen. Aan de noordelijke zijde van de Koninginnelaan staan meergezinswoningen, bestaande uit 5 bouwlagen met een technisch verdiep.

De ontworpen gebouwen hebben een moderne architectuur waardoor ze in contrast staan met de typische cottage architectuur. Zoals hierboven al opgeworpen komen ook andere stijlen voor waardoor er geen specifieke eenheidsarchitectuur aanwezig is in de residentiele woonbuurt, doch gaat het kleinschalige karakter van de typische willabouw verloren door de komst van 2 meergezinswoningen. Het voorziene materiaalgebruik (zwart gepigmenteerd zichtbeton, luifels in wit gebeitst houtwerk) is nieuw voor de omgeving. Het zwarte kleur wijkt af van de bestaande bebouwing en staat in schril contrast met de witte villa's. In de toelichtende nota van de aanvrager zit een simulatie waaruit blijkt dat het gebouw qua kleurgebruik past in de omgeving.

#### **Cultuurhistorische aspecten en reliëf van de bodem**

De cottagewoning is niet opgenomen op de inventaris waardoor de erfgoedwaarde gering is. De aanwezige vegetatie alsook het oorspronkelijk duinreliëf verdwijnt. Het Agentschap voor Natuur en Bos, adviseerde de aanvraag gunstig mits de compensatievoorwaarden te vervullen. Door de toegang achteraan te voorzien ontstaat een groene voortuin, waardoor de duinbeplanting een uniform geheel vormt.

#### **Mobiliteitsimpact**

Gezien de nabijheid van de zeedijk en het strand kent de site grote parkeerdruk. Door de bouw van 2 meergezinswoningen met 13 woonentiteiten zal het bestemmingsverkeer toenemen. Ondergronds worden voldoende garages voorzien om eigen behoefte op te vangen. De inrit wordt voorzien langs de Koninginnelaan die hiervoor voldoende draagkracht heeft, waardoor de impact in de Sloepenlaan verwaarloosbaar zal zijn.

#### **Hinderaspecten**

De beroepers vrezen voor bijkomende hinder op vlak van **inijk, mobiliteit, geluid** die de bewoners van de appartementen zullen veroorzaken.

Het vervangen van een eengezinswoning door twee meergezinswoningen zal impact hebben op de omgeving. Beroepers zullen rechtstreeks kijken op 2 moderne bouwblkken die omvangrijker zijn dan de villa. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelt is het zicht op een onbebouwd terrein geen verworven recht. Wat betreft inijk en privacy richten de grote raampartijen van de leefruimtes zich vooral naar het openbaar domein en dus op grote afstand van de woningen. Naar de direct aanpalende percelen toe situeren zich vooral slaapruimtes die dus minder intensief uitzicht bieden. Bovendien is de afstand van de bouwplaats tot de beroepers voldoende ruim om geen overdreven inijk te veroorzaken.

De ontworpen bouwdieptes vallen binnen een normaal aanvaardbaar profiel. De terrassen zijn als het ware inpandig en zijn gericht naar de straat. De ontworpen woongelegenheden zijn voldoende ruim en beschikken over een terrasje waardoor de kwaliteit toeneemt.

In vergelijking met huidige loesland zullen de meergezinswoningen meer verkeer genereren. Er zal een verstoring zijn van de rust, doch niet in die mate dat de normale grenzen inzake tolerantie binnen woongebied zullen worden overschreden. Het project voldoet aan de verordening inzake parkeren waardoor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## **60 CONCLUSIE**

Het **ontwerp** voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 2 meergezinswoningen bestaande uit 13 woonentiteiten, na wijzigingsverzoek.

De Deputatie stelt vast dat de beweerde onregelmatigheden de bezwaarindieners niet hebben belet om op ontvankelijke wijze een bezwaar tijdens het nieuw openbaar onderzoek in te dienen. In de bezwaren wordt het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar, die na wijzigingsverzoek gunstig is, tevens bekritiseerd waaruit blijkt dat zij wel degelijk over het nieuw verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar na wijzigingsverzoek konden beschikken en dienstig hun argumentatie ter weerlegging hebben kunnen opmaken.

De aanvraag is in overeenstemming met de toepasselijke gewestplanbestemming, zijnde woongebied.

De aanvraag voorziet een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen.

De aanvraag brengt geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden teweeg waardoor de natuurtoets gunstig wordt beoordeeld. Dit betekent eveneens dat er voldaan is aan de voorwaarden van artikel 9 Natuurbesluit en de verbodsbepaling voor het wijzigen van duinvegetatie wordt opgeheven.

De aanvraag is na wijzigingsverzoek passend in de omgeving en veroorzaakt geen hinder die de normale grenzen van tolerantie overschrijdt. Ze is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Geleel op het verslag van Gedeputeerde Sabine Lahaye - Battneu gegeven in zitting van heden;

## **BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door :

1. de heer JANSSENS DE VAREBEKE LOUIS namens omwonende DEKEYSER Bruno,
2. TRUYENS Advocaten namens BAEL - VANDERHEYDEN EN OMWONENDEN
3. LESAGE PETER EN OMWONENDEN

tegen de beslissing dd. 15/07/2019 van het College van Burgemeester en Schepenen te KOKSIJDE houdende vergunning onder voorwaarden aan N.V. RIETVELD BOUWPROJECTEN, Strandlaan 264, 8670 Koksijde, tot het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande woning, gelegen Sloepentlaan 20, 8670 Koksijde wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

**De omgevingsvergunning wordt verleend:**

- Volgens de plannen in het wijzigingsverzoek dd. 28/01/2020;
- Onder de voorwaarden voortvloeiend uit het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 11/03/2020:
  - o De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-207080
  - o De te ontbossen oppervlakte bedraagt 810m<sup>2</sup> ( volledige bosoppervlakte). Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
  - o De resterende bosoppervlakte op het perceel is 0 m<sup>2</sup>.
  - o Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

- o De bosbehoudsbijdrage van C 8650,80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- **Bronbemalingen:**
  - o Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlaam I (art. 5.53.6.1.1 van Vlaam II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlaam II art. 6.2.2.1.2 § 5;
  - o De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlaam II;
  - o De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem;
- De brandweernormen moeten worden gerespecteerd;
- Onder de voorwaarden voortvloeiend uit het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dd. 05/12/2019;

**Art. 2:** Afschrift van dit besluit wordt per bevestigde zending aan iedere belanghebbende partij bezorgd.

#### **AANMERKINGEN**

- Tegen deze beslissing is een juridisch beroep mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellipsgebouw, Koning Albert II - laan 35 bus 81, 1030 Brussel.

#### **Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 105. § 1.** De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstantie, vermeld in artikel 24 of in artikel 47 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzocht om zijn recht om zich tot

de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzoekt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

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

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

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

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

**Uittreksel uit het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges. (DBRC)**

**Art. 21.** § 1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 200 euro.

Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot schorsing, ingediend conform artikel 40, § 1 of § 2, bedraagt 100 euro.

(...)

§ 4. Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

(...)

**Uittreksel het Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges.**

**Art. 8.** §1. De partijen bezorgen aan het College alle verzoekschriften en processtukken met een beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid

**Art. 2, 8°DBRC:** beveiligde zending, een van de volgende betekeningwijzen:

a) een aangetekend schrijven,

b) een afschift tegen ontvangstbewijs,

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

**Art. 13.** Het beroep ( ) wordt bij verzoekschrift ingediend.

**Art. 14.** Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

**Art. 15.** Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;

2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;

3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;

4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;

5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

**Art. 16.** De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.
- (...)

**Art. 58.** Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de besloten beslissing.

(...)

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <https://www.dbric.be/raad-voor-vergunningsbetwistingen>.

#### **Verval en afstand van de omgevingsvergunning**

##### Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

- Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonbaar dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inriddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentens van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

- § 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkermissstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRD, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

**Mededeling**

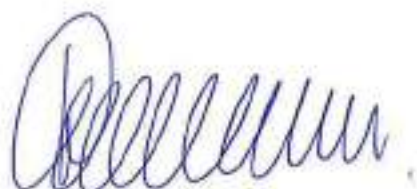
Verwerking van uw gegevens conform de Algemene verordening gegevensbescherming EU 2016/679 (AVG).

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden het gemeentebestuur waar u de aanvraag hebt ingediend, maar ook bij de provincie en de gewestelijke overheid die bevoegd zijn voor omgevingsvergunningen. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en voor statistieken en beleidsondersteuning. Conform de AVG heeft u rechten, waaronder het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen. Alles over u rechten en hoe deze uit te oefenen leest u op [www.west-vlaanderen.be/privacy](http://www.west-vlaanderen.be/privacy).

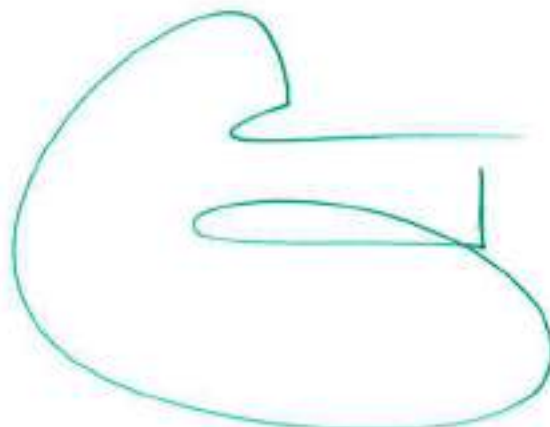
**Beslissing: Vergunning verlenen onder voorwaarden**

De provinciegriffier  
Geert Anthierens

De voorzitter  
Bart Noeyaert



Gestemd "in-vakietje" door de partijen en ook notaris Wim Hulsbeek te Koksijde (Kortrijksekerke), als bevestiging van de akte van zijn ambt van  
05/11/2014  
2021/0013



11de en  
laatste blad

## Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 13/04/2020 door  
Goert Jozef Amthiaens, provinciegrieffier



Elektronisch ondertekend op 15/04/2020 door  
Bart Jef Naeyaert, Voorzitter

Relaas voor kantoor VEURNE\_HY nog niet ontvangen

Relaas voor kantoor VLABEL\_RE nog niet ontvangen

## Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

### Registratierelaas

Akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 68 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 0096

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

+++De geregionaliseerde registratierechten van het Vlaams Gewest worden bepaald en geïnd door het Vlaams Gewest.+++

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2021/0013-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 47 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0014

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2021/0013-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 47 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0014

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2021/0013-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 47 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0014

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De Ontvanger

Vereniging van de mede-eigenaars  
**"MARIANNE BRANDT"**  
met zetel te 8670 Koksijde, Sloepenlaan 20

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

**HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS:  
WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE  
ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

**AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

**Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer -  
Woonstkeuze**

Deze vereniging heet "Vereniging van de mede-eigenaars MARIANNE BRANDT".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 8670 Koksijde, Sloepenlaan 20. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

**Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling**

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

1ste blad

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### **Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening**

#### ***a) Ontbinding***

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

#### ***b) Vereffening***

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, 51, en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;

b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

**Artikel 4. - Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars**

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Leds blad

Q

**Artikel 5. - Voorwerp**

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

**Artikel 6. - Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars**

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

hy

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

### **Artikel 7. - Rechtsvorderingen**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

## **AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS**

### **Artikel 8. - Bevoegdheden**

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

### **Artikel 9. - Samenstelling**

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privative kavel of wanneer de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

#### **Artikel 10. - Volmachten**

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

3 de blad

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

**Artikel 11. - Datum en plaats van de gewone algemene vergadering**

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in tweede helft van de maand maart op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

**Artikel 12. - Oproepingen**

*a) Principes*

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen,

wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige redenen. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

*d) Termijnen en manieren van verzending*

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

*e) Adres van bijeenroeping*

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

*f) Syndicus en voorlopig syndicus*

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, §7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek.

*g) Raadpleging*

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

*Kosten*

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

**Artikel 13. - Agenda**

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

4 de bladz

R

lm

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

#### **Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering**

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

#### **Artikel 15. – Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst**

De algemene vergadering duldt jaarlijks, met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde

mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens 1 bijzitter aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduld door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 577-6, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

#### **Artikel 16. -Beraadslagingen**

##### *a) Stemrecht*

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

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij ovensoms mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 577-6, §7, van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.

Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

##### *b) Aanwezigheidsquorum - Tweede algemene vergadering*

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

5 de blad




Toch beraadslaagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

*c) Meerderheidsregels*

1<sup>o</sup> Volstreekte meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2<sup>o</sup> Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> van het Burgerlijk Wetboek;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

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

2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;

g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, desgevallend tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;

- over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 577-4, § 1, lid 2.

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

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

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen

die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

#### *e) Schriftelijke stemming*

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

#### *f) Notulen - Raadpleging*

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 577-10, §3, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 577-6, § 1, lid 2, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

## HOOFDSTUK II - BIJZONDERE VERGADERING

### Artikel 17.- Statuut en organisatie

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

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de tweede helft van de maand maart na bijeenroeping van de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

## HOOFDSTUK III - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

### Artikel 18. - Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van ledere mede-

f de blad




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

Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

#### **Artikel 19. - Herroeping - Delegatie - Voorlopig syndicus**

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

#### **Artikel 20. - Bekendmaking**

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de

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

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

### **Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

### **Artikel 22. - Bevoegdheden**

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als opdracht:

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

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

3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;

4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;

6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem

8ste blad





in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

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

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

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

10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;

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

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

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de

notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;

17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

af de bladz





De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering - schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

#### **Artikel 23. - Vergoeding**

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaakt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

#### **Artikel 24. - Ontslag - Einde van zijn opdracht**

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

### **HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN**

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

## **HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP**

### **Artikel 25. - Definitie**

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

### **Artikel 26. - Wijzigingen**

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

### **Artikel 27. - Regeling van alle geschillen**

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

#### **Artikel 28. - Rust**

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaalerige werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdag, zondagen en feestdagen.

Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponerd in vuilnislokalen of in containers in de kelder. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuizen.

#### **Artikel 29. - Terrassen**

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;

- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

### **Artikel 30. – Adviezen en aanbevelingen**

#### *a) Sanitair*

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

#### *b) Richtlijnen bij brand*

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de liften maar alleen, indien nodig, van de trappen.

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

#### *c) Vuilnislokaal*

Huishoudelijk afval dat in de daarvoor bestemde ruimten wordt gedeponneerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken.

Daarnaast wordt er verzocht om geen groot huisvuil in de vuilnislokalen te plaatsen, zoals kleine afgedankte huishoudelijke apparaten, meubelen of matrassen.

#### *d) Sluiting van de deuren van het gebouw*

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

Na becommentarieerde en volledige voorlezing voor wat de delen van de akte betreft die in de wet zijn bedoeld, en na gedeeltelijke

*11 de en laatste blad*

*Q*

*my*

voorzitting van de andere bepalingen, heeft de comparant getekend met ons, notaris in Koksijde, op 5 januari 2021.

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Large handwritten signature in green ink]*

Getekend en verstuurd door de partijen en ons  
notaris Winn Muea te Koksijde (Oudevinkerke),  
als bijlage aan de akte van zijn ambt van  
05/01/2021  
2021/0013

## 1.000sten MARIANNE BRANDT

	OPPERVLAKTE	TERRAS	1.000sten	
Appartement 01: nr. 69 A GV0	115,00	13,5	68,0	✓
Appartement 02: nr. 69 A GV0	116,30	13,5	68,0	✓
Appartement 03: nr. 69 GV01	162,00	10,2	80,0	✓
Appartement 04: nr. 69 GV02	103,00	10,2	61,0	✓
Appartement 05: nr. 69 A 3101	100,00	8,7	59,0	✓
Appartement 06: nr. 69 A 3101	107,00	8,7	65,0	✓
Appartement 07: nr. 69 0101	96,00	8,7	57,0	✓
Appartement 08: nr. 69 0102	92,00	8,7	55,0	✓
Appartement 9: nr. 69 A 0202	100,00	13,5	59,0	✓
Appartement 10: nr. 69 A 0201	107,00	13,5	65,0	✓
Appartement 11: nr. 69 0201	146,00	8,4	87,0	✓
Appartement 12: nr. 69 A 0301	100,00	35,0	59,0	
Appartement 13: nr. 69 A 0301	107,00	35,0	65,0	
garage 1	27,00		16	✓
garage 2	17,00		10	✓
garage 3	17,00		10	✓
garage 4	17,00		10	✓
garage 5	18,00		10	✓
garage 6	17,50		10	✓
garage 7	17,50		10	✓
garage 8	19,00		11	✓
garage 9	19,00		11	✓
garage 10	17,00		10	✓
garage 11	17,00		10	✓
garage 12	23,00		14	✓
garage 13	17,00		10	
garage 14	17,00		10	
garage 15	17,00		10	
garage 16	17,00		10	

1.000

1.000

Gerekend te worden door de partij en ons  
notaris Wim Maes in Koksijde (Gestelruwke).

als bijlage aan de akte van zijn ambt van

05/04/2014

2014/0011

**Registratierelaas**

Akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 68 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 0096

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2021/0013-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 47 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0014

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2021/0013-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 47 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0014

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2021/0013-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Blad(en): 47 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VEURNE op zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 0014

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De Ontvanger

**Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Wim MAES te Koksijde van 05-01-2021, repertorium 2021/0013

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid  
VEURNE

Zes januari tweeduizend eenentwintig (06-01-2021)

**Ref. : 66-T-06/01/2021-00061**

Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)

Forfaitaire retributie € 240,00

**Totaal € 240,00**

De hypotheekbewaarder

---

---



# Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 09/04/2020

Aanwezig: NAEYAERT Bart, voorzitter;  
DE BETHUNE Jean, LAHAYE-BATTHEU Sabine, VANLERBERGHE Jurgen, leden;  
ANTHIERENS Geert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 100.  
OMV beroep 38014/374/B/2019/371 vergunning verlenen voor het bouwen van een  
meergezinswoning na afbraak bestaande woning, gelegen te Koksijde

## OMGEVINGSVERGUNNING

Sectie Beroepen

Nr. 38014/374/B/2019/371

OMV 2019039450

## DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciebesluit van 9 december 2005;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het besluit van de deputatie van 6/12/2018 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over omgevingsvergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door:

1. de heer JANSSENS DE VAREBEKE LOUIS namens omwonende DEKEYSER Bruno,
2. TRUYENS Advocaten namens BAEL - VANDERHEYDEN EN OMWONENDEN
3. LESAGE PETER EN OMWONENDEN

tegen de beslissing dd. 15/07/2019 van het College van Burgemeester en Schepenen te KOKSIJDE houdende vergunning onder voorwaarden aan N.V. RIETVELD BOUWPROJECTEN, Strandlaan 264, 8670 Koksijde, tot het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande woning, gelegen Sloepenlaan 20, 8670 Koksijde;

### Bespreking van het dossier :

#### 1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige handelingen, gelegen Sloepenlaan 20, 8670 Koksijde, kadastraal bekend KOKSIJDE 1 AFD/KOKSIJDE, sectie D, nr(s) 0139C, 0142C, 0143.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande woning.

Op 28/03/2019 heeft N.V. RIETVELD BOUWPROJECTEN, Strandlaan 264, 8670 Koksijde, de aanvraag ingediend.

1ste Kluis

Op 08/04/2019 heeft de gemeente de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 18/04/2019 tot 17/05/2019.

Er zijn 16 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften handelen over:

- de aanvraag dient beperkt te worden tot 3 bouwlagen, het project is onder te massief en niet harmonieus,
- het project strookt niet met de principes van stedenbouwkundige orde,
- het hoogste gebouw moet lager, past niet in het straatbeeld (Koninginnelaan), de meergezinswoningen staan niet in verhouding tot gebouwen met 2 verdiepen,
- het project is gelegen in natuurgebied,
- de aanvraag spreekt over één meergezinswoning terwijl het er in feite 2 zijn,
- verlies aan privacy en zonlicht, te veel inkijk,
- wettelijke afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen worden niet gerespecteerd,
- ontbreken van een MER-screeningsnota,
- het verwijderen van duindoornstruweel volstaat niet met een boscompensatie,
- terrassen op gelijkvloers komen buiten de 6 meter-zone, dit is niet conform de verordening,
- de inrit naar de ondergronds garage is gelegen binnen de 6 meter zone, niet conform de verordening,
- luifels dichter dan 6 meter, is niet conform de verordening,
- overgang tussen hoogbouw en vrijstaande woningen is te groot en niet wenselijk,
- de draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreven,
- stijl en materiaalgebruik is vreemd aan de onmiddellijke omgeving,
- duinenreliëf wordt volledig teniet gedaan,
- de afmetingen van de meergezinswoningen zijn te groot in verhouding met de bestaande villa's in de straat,
- grote precedentwaarde voor de straat met villa's,

Deze bezwaren zijn door het college van burgemeester en schepenen als volgt beoordeeld:

Verlies aan privacy en zonlicht, te veel inkijk

Bespreking: Het ontwerp voorziet in gebouwen op 6m van de perceelsgrens. Dat het beeld zal veranderen is een feit maar een zicht is geen verworven recht. De afstand is voldoende groot in het kader van licht en privacy, zeker aangezien het terrein langs drie zijden paalt aan openbaar domein. De zijde waar dit niet het geval is zijn vooral slaapkamers voorzien waardoor de impact op privacy vrij beperkt zal zijn.

Ontbreken van een MER-screeningsnota

Bespreking: een afzonderlijke project-MER-screeningsnota ontbreekt maar via de invulvelden van het omgevingsloket werden de verschillende aspecten van dergelijk nota wel afzonderlijk beoordeeld. De verplichting is dus opgevangen door de mogelijkheden, zoals deze worden aangeboden in het omgevingsloket.

Het verwijderen van duindoornstruweel volstaat niet met een boscompensatie, duinenreliëf wordt volledig teniet gedaan, het project is gelegen in natuurgebied

Bespreking: De aanvraag ligt in woongebied volgens het gewestplan. Op vandaag is de bebouwing beperkt tot een eengezinswoning. Twee percelen zijn niet-bebouwd. Om de bestemming te kunnen realiseren, ook op de onbebouwde percelen zal de oppervlakte begroeiing sowieso inkrimpen. Het realiseren van een bouwproject geeft dus onvermijdbare

schade maar daarover gaat het uiteindelijk niet, en daarover wordt in het natuurdecreet niet gesproken. Enkel moet de vergunningverlenende overheid in het kader van de zorgplicht oordelen over de vermijdbare schade. Immers wordt gesteld dat vermijdbare schade niet zover mag worden geïnterpreteerd dat het realiseren van een project onmogelijk wordt en de bestaande situatie moet worden behouden. De aanvraag houdt wel degelijk rekening met de ligging in biologisch waardevol gebied het voorzien van beperkte verharding buiten de bebouwde zone als ook het herstellen van het reliëf en heraanplanten van de niet-bebouwde ruimte zijn maatregelen die worden genomen om de vermijdbare schade te vermijden. Bovendien is het advies van ANB gunstig mits voldaan aan de boscompensatie.

Terrassen op gelijkvloers komen buiten de 6 meter-zone, dit is niet conform de verordening.  
Bespreking: De verordening bepaalt dat de achteruitbouwzone van tel is voor het hoofdgebouw en stelt dus niet dat er geen terrassen in kunnen worden voorzien.

De inrit naar de ondergrondse garage is gelegen binnen de 6 meter-zone, niet conform de verordening

Bespreking: De verordening bepaalt dat inritten naar ondergrondse garage tot op 1m van de perceelgrenzen mogen worden voorzien. De aansluiting ervan naar het openbaar domein kan worden beschouwd als strikt noodzakelijke toegang (immers heeft het weinig zin om ondergrondse garages te voorzien indien er geen aansluiting op openbaar domein mag worden gemaakt. Dit is zeker niet de bedoeling van de verordening geweest). De aanvraag wijkt dus niet af van de verordening voor inplanting van gebouwen wat de inrit betreft.

Luifels dichterbij 6 meter is niet conform de verordening,

Bespreking: Het bezwaarschrift stelt dat de luifels, indien worden beschouwd als geveluitbouw, niet kunnen worden gezien als balkon aangezien ze niet toegankelijk zijn en dus maar 0,6m diep mogen zijn. Nochtans bepaalt de verordening dat geveluitbouwen binnen het beschermd volume als afwijking kunnen tot 0,6m diep. De luifels kunnen bezwaarlijk als dusdanig worden beschouwd en sluiten door de verschijningsvorm meer aan bij balkons. Bovendien kan dit gelijkgesteld worden met dak oversteken van hellende daken aangezien deze meestal ook uitsteken buiten de gevels. Bovendien kunnen de luifels wel degelijk als beperkt worden beschouwd door de beperkte hoogte. Geveluitbouwen binnen het beschermd volume hebben een veel grotere impact aangezien ze een effectief volume vertegenwoordigen. Dit is met de luifels niet het geval.

Overgang tussen hoogbouw en vrijstaande woningen is te groot en niet wenselijk, de afmetingen van de meergezinswoningen zijn te groot in verhouding met de bestaande villa's in de straat, de aanvraag dient beperkt te worden tot 3 bouwlagen, het project is onder te massief en niet harmonieus.

Bespreking: Het ontwerp voorziet een afbouw van 4 bouwlagen langs de Koninginneaan naar 3 langs de Sloepenlaan. Op de terreinprofielen is te zien dat de hoogte ten aanzien van de omgevende gebouwen een overgang betekent aangezien de meeste woningen op een duin zijn ingeplant en in hoogte dus bijna aansluiten bij de hoogte van de aanvrager. Bovendien is er binnen het betreffende bouwblok dat wordt bepaald door de Koninginneaan, de Sloepenlaan, de (niet-aangelegde) Grasplantenstraat en de Zeemeuwenlaan een project met twee meergezinswoning en gemeenschappelijk kelderverdiep aanwezig uit de jaren '80 en zijn de gabarieten in de onmiddellijke omgeving divers (5+1, 2+2, 2+1, 2+0, 1+1 op een talud met een garage op straatniveau). Het project voorziet in die zin een overgang tussen de 5+1 naar 4 en 3 tot 1+1 op een talud.

De draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreden,

Bespreking: De klager stelt dat door het bouwen van twee gebouwen, in plaats van één, de draagkracht wordt overschreden en dat de verordening maximaal wordt toegepast. Dit is niet het geval. Immers kon ook één gebouw worden ontworpen waarbij de totale bouwzone, rekening

houdend met de 6m-zone, zou worden gevuld. Dit is hier niet het geval. Met het opsplitsen van het gebouw (bovengronds) zorgt ervoor dat het project zowel in hoogte als naar schaal toe een overgang betekent van de dijkbebouwing naar de kleinschaliger bebouwing langs de Sloepenlaan. Zie ook verder in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Stijl en materiaalgebruik is vreemd aan de onmiddellijke omgeving.

De bebouwing aan de overkant van de Koninginnelaan bestaat uit aaneengesloten bebouwing met plat dak. Ook in de Oostendelaan zijn er al gelijkaardige gebouwen opgericht. Vanzelfsprekend volgt het ontwerp niet de stijl van de villawijk. Bij aanwezigheid van verschillende stijlen in de omgeving kan niet bij alles worden aangesloten. Ook aan de zuidkant van de Koninginnelaan zijn er gebouwen met plat dak.

Grote precedentwaarde voor de straat met villa's.

Bespreking: Het terrein is (weliswaar door samenvoeging van percelen) gelegen langs de Koninginnelaan waar meergezinswoningen al veelvuldig voorkomen en waar de straat voldoende draagkracht heeft. Dit is niet het geval bij de rest van de Sloepenlaan dus is de precedentwaarde hier eerder beperkt aangezien de randvoorwaarden er totaal anders uitzien.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos was voorwaardelijk gunstig.

Het subadvies van de brandweer was stilzwijgend gunstig.

Het subadvies van Koksijde - technisch bureau was stilzwijgend gunstig.

Het subadvies van Fluvius System Operator was gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar was voorwaardelijk gunstig en luidt samengevat als volgt:

Planologisch:

De aanvraag wijkt niet af qua bestemming van het gewestplan. De aanvraag wijkt niet af van de geldende verordeningen

Toetsing ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag situeert zich in woongebied in een omgeving die wordt gekenmerkt door zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen. Het is niet zo dat de site volledig wordt omringd door uitsluitend kleinschalige villa's. Binnen het bouwblok bepaald door de Sloepenlaan, de Koninginnelaan, de Zeemeuwenstraat en de Grasplantenstraat is er een project aanwezig van twee meergezinswoningen uit de jaren tachtig (waarvan één in tweede lijn tot aan de Grasplantenstraat, een ontworpen maar hier niet gerealiseerde gemeenteweg) bestaande uit twee bouwlagen en twee in dak, gebouwd op een talud. De aanvraag is dus geen unicum in deze onmiddellijke omgeving en functioneel wel degelijk inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Met het dichter programma zal het bestemmingsverkeer toenemen. Evenwel worden ondergronds voldoende garages voorzien om eigen behoefte op te vangen. Ook wordt de inrit langs de Koninginnelaan voorzien die hiervoor voldoende draagkracht heeft waardoor de impact in de Sloepenlaan verwaarloosbaar zal zijn. Tenslotte gaat het over 14 entiteiten wat in de omgeving slechts een beperkt aandeel is van het totale aantal appartementen

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ontwerp voorziet in twee afgescheiden volumes, die enkel zichtbaar verbonden zijn door een luifel. Met het opsplitsen in twee volumes en dus het creëren van tussenruimte betekent dat de aanvraag geen maximalisatie van volume en vloeroppervlakte bevoegt maar net een overgang

van de aaneengesloten bebouwing ten noorden van de Koninginnelaan naar de kleinschalige bebouwing verder langs de Sloepenlaan.

Ondergronds wordt ook 1 doorlopend garageniveau voorzien die vanuit de Koninginnelaan wordt bereikt. Hierdoor wordt vermeden dat er twee inritten moeten worden voorzien en wordt de Sloepenlaan dus ontzien. Dat er een denser programma wordt voorzien is een feit. Dat dit de draagkracht van de omgeving overschrijft hoeft daarom niet meteen te worden geconcludeerd. De site is een tweedelijnsligging ten aanzien van de Zeedijk en het strand, vanzelfsprekend een toeristische ligging waar dergelijke verdichting aanvaard kan worden, rekening houdend met de reeds bestaande appartementsvilla's binnen dit bouwblok. Verder in de Sloepenlaan is de schaal van de bebouwing inderdaad eenduidiger en algemeen klein waardoor de precedentwaarde van huidig ontwerp naar zuidelijker percelen toe verwaarloosbaar is. Dat hiermee dichter bij ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt gebouwd dan als het een eengezinswoning zou zijn geweest is niet correct. Immers is de afstand tot de perceelsgrenzen voor eengezinswoningen kleiner dan voor meergezinswoningen en kunnen bij eengezinswoningen ook geveluitbouwen en luifels worden voorzien.

#### Visueel-konstmatige elementen

Ten noorden van de Koninginnelaan bestaat de bebouwing uit aaneengesloten appartementsgebouwen van 5 bouwlagen en een technisch verdiep. De gebouwen aan de andere kant langs de Koninginnelaan hebben een variabele verschijningsvorm, van modernistisch (Koninginnelaan 65) over gelijkvloers met schilddak (Koninginnelaan 67) en twee bouwlagen met twee in een afgeknut zadeldak (Zeemeeuwenstraat 3 en 7) en 2 bouwlagen met zadeldak dat over ongeveer de volledige lengte een derde bouwlaag betekent door dak uitbouw tot de witte villa's bestaande uit een gelijkvloers en zadeldak, al dan niet op een talud gebouwd. Uniformiteit in stijl en verschijningsvorm is er in de onmiddellijke omgeving niet. Verder in Sloepenlaan is dat wel meer het geval.

#### Cultuurhistorische aspecten en relief van de bodem

Voor het bouwen is het verwijderen van duinenrelief sowieso moeilijk te vermijden, of het nu een eengezinswoning of meergezinswoning betreft, ongeacht de stijl. Het herstel van het duinenrelief voor de niet-bebouwde delen, alsook de delen boven de ondergrondse garages buiten het bovengronds volume is wat hier kan vallen onder het herstellen van vermijdbare schade. Het zal wat tijd vergen vooraleer de vegetatie zich heeft hersteld maar andere projecten tonen aan dat aanplantingen vrij snel dichtgroeien en een ruigte kunnen vormen, aansluitend bij de bestaande duinen in de omgeving. Het Agentschap voor Natuur en Bos, uiteindelijk de bevoegde instantie omtrent natuurwaarden, heeft het dossier gunstig geadviseerd mits de compensatievoorwaarden te vervullen.

#### Hinderaspecten

Vanzelfsprekend zal het vervangen van een eengezinswoning door een meergezinswoning een ander uitzicht bieden. Evenwel is het zicht op een onbebouwd terrein geen verworven recht, aangezien het terrein wel degelijk kan bebouwd worden. Wat betreft inblik en privacy worden de grote raampartijen van de leefruimtes vooral gericht naar openbaar domein en dus op grote afstand van de woningen. Naar de direct aanpalende percelen toe situeren zich vooral slaapruidtes die dus minder intensief uitzicht bieden.

3de blad

Op 15/07/2019 beslist het college van burgemeester en schepenen tot vergunning van de aanvraag.

#### Per beveiligde zending

1. verstuurd op 30/08/2019, stelt de heer JANSSENS DE VARFBEKE LOUIS namens omwonende DEKEYSER Bruno,
2. verstuurd op 10/09/2019, stelt Truyens Advocaten namens BAEL - VANDERHEYDEN CN OMWONENDEN,

### 3. verstuurd op 11/09/2019, stelt LESAGE PETER EN OMWONENDEN

beroep in bij de deputatie

Beroep 1 is als volgt gemotiveerd:

- De percelen zijn volgens de biologische waardenkaart deels in een biologisch minder en deels zeer waardevol gebied gelegen. Het duinenstruweel valt onder de toepassing van het Bosdecreet en is door het Vegetatiebesluit beschermd als verboden te wijzigen. Het is niet de bosbehoudsbijdrage (opgelegd in de bijzondere voorwaarden) die de schade aan de bestaande vegetatie zal wegwerken. Wat schadebeperkend zou kunnen zijn, is de bestaande vegetatie aan het noordwesten, aan het westen en aan de zuidkant (langs de Sloepenlaan) van het geplande gebouw, te behouden.
- Hinder: hoe hoger het appartementsgebouw zal zijn, hoe onvermijdelijker de visuele hinder zal zijn. Er worden teveel appartementen voorzien, wat voor veel druk/lawaai zal zorgen.  
Het gebouw zal (zon)licht afnemen. De bestaande harmonie in de residentiële wijk zal geschaad worden.  
Er wordt gevraagd om het gebouw minstens te herleiden naar 3 bouwlagen maximum.
- De beroepers betwisten de bouw van de luifels indien ze als balkon gebruikt worden en zo op minder dan 6 meter staan van de grens van het perceel.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 27/09/2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Beroep 2 is als volgt gemotiveerd:

- Het beroepsschrift toont met een fotoreeks het residentieel karakter aan van de wijk.
- De beroeper betreurt het verdwijnen van de waardevolle elementen die opgenomen zijn als biologisch waardevol.  
Er zou compensatie zijn door betaling van een boscompensatievergoeding. Na uitvoering van de werken zou het oorspronkelijke duinenrelief zoveel mogelijk opnieuw aangelegd worden. In werkelijkheid is de mogelijkheid tot heraanplant beperkt door de ondergrondse garage die quasi het volledige perceel inpalmt en de constructies en verhardingen.
- De beroeper zal visuele hinder lijden. Er zal verlies zijn aan privacy. Er wordt voor aantasting van de leefkwaliteit gevreesd. Het project zal aanleiding geven tot meer hinder: met name lawaaihinder, verkeerstoename en verstoring van de rust

#### Greven:

- De MER-screeningsnota ontbreekt. Mede wordt het openbaar onderzoek hierbij geschonden. Er is geen toets gebeurd door de gemeente bij het volledig en ontvankelijk verklaren.
- Natuurtoets: voor wat betreft het duinenstruweel geldt een principieel verbod op het verwijderen. Er is een mogelijkheid tot vrijstelling onder voorwaarden: men moet steeds voldoen aan de natuurzorgplicht (art 14 en 16 van het decreet natuurbehouc). Het volstaat dus niet dat men voorziet in boscompensatie om vrijgesteld te kunnen worden van het verbod op vegetatiewijzigingen.  
Heraanplant is in geen geval vergelijkbaar met de huidige situatie. Er wordt een heel stuk minder (kunstmatig) heraan geplant en dan nog grotendeels op bovenop de bovengrondse parking. De schade kan en moet op grond van de natuurtoets vermeden worden door het woongebied niet volledig te bebouwen.
- Strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening voor inplanting van de gebouwen: de terrassen, de inrit naar ondergrondse garage en de toegangspaden voldoen niet aan de voorschriften met betrekking tot afstand tot perceelsgrens.
- Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:  
De druk op de omgeving wordt te groot.

Er is geen aansluiting op de vrijstaande woningen en op het aanpalende waardevolle duinengebied.

De discussie aangaande de natuurtoets tast de goede ruimtelijke ordening aan.

De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het project zorgt voor een stiltebreuk en een ongewenst precedent.

Het waardevol duinenrelief dient zo veel als mogelijk behouden te worden.

Het project geeft aanleiding tot hinder.

- Er is onduidelijkheid ingevolge het advies van Fluvius: er wordt gesteld dat het project door zijn omvang niet aansluitbaar is op het bestaande elektriciteitsnet en een aansluiting op het bestaande gasnet ook niet mogelijk is. Er moet moet ruimte worden voorzien voor een extra distributienet. Het volstaat niet een voorwaarde op te leggen. De opgelegde voorwaarde is bovendien te vaag.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 10/10/2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Beroep 3 is als volgt gemotiveerd:

- De bouw is te hoog en te groot. Omwille van de inplanting zal het project voor een storend zicht zorgen. De materialen zijn niet passend in het straatbeeld. De woningen in de omgeving zullen een deel van hun waarde verliezen.
- De bouw van 2 grote appartementsblokken in beton en glas, met drie en twee verdiepingen, diep achter het perceel, in plaats van één enige villa, is totaal buiten proportie en zou een onherstelbare breuk scheppen met de omgeving van die straat.

Dit beroep werd, conform artikel 58 van het omgevingsvergunningsdecreet op 11/10/2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Tevens werd het college van burgemeester en schepenen en in voorkomend geval de adviesinstanties zoals vermeld in de artikelen 35 tot en met 37 Omgevingsbesluit, opnieuw om advies verzocht.

De provinciale omgevingsambtenaar heeft overeenkomstig art. 63/1 omgevingsdecreet op 14 november 2019 een verslag opgemaakt. Een hoorzitting werd gehouden op 21/01/2020.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de POA heeft de aanvrager aangepaste plannen ingediend die in toepassing van artikel 64, derde lid Omgevingsvergunningsdecreet het voorwerp diende uit te maken van een **nieuw openbaar onderzoek**. De deputatie heeft beslist om de gewijzigde vergunningsaanvraag aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen. Dit impliceert dat de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen wordt verlengd (artikel 66 §2, 1° Omgevingsvergunningsdecreet).

De provinciale omgevingsambtenaar heeft een nieuw verslag na wijzigingsverzoek opgemaakt.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 10/02/2020 tot 10/03/2020. Er zijn 5 bezwaarschriften ingediend waarvan 1 bezwaarschrift mee ondertekend door 16 personen.

Deze bezwaarschriften handelen over:

- Gebrek aan duidelijkheid en doorzichtigheid in het nieuw openbaar onderzoek
- Er werd geen afzonderlijke screeningsnota toegevoegd maar een beoordeling van de invulvelden van het omgevingsloket. Deze invulvelden zijn niet zichtbaar voor belanghebbende derden.
- Duinstruweel is een beschermde vegetatie waar overeenkomstig artikel 7, zevende lid Natuurbesluit een principieel verbod op het verwijderen geldt. De vrijstelling dient strikt

te worden geïnterpreteerd waarbij er steeds moet voldaan zijn aan de natuurzorgplicht voorzien in artikelen 14 en 16 van het Natuurdecreet. De aanvrager beweert al te gemakkelijk dat er geen vermijdbare schade optreedt bij het project. Er ontstaat wel degelijk vermijdbare schade aan de natuurwaarden.

- Strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen: er wordt niet overal minstens 6m afstand tot de perceelsgrens gevrijwaard. Van tuifels die op elke verdieping én volledig rondom rond de beide gebouwen worden voorzien kan bezwaarlijk worden gesteld dat dit een afwijking "in beperkte mate is". De diepte van de geveluitbouwen moet ook beperkt blijven tot 0,60m voor uitbouwen binnen het beschermd volume. Hiervan werd geen afwijking gevraagd.
- Verlenen van een vergunning onder de voorwaarde het advies van Fluvius na te leven is manifest onwettig.
- Verkeerde voorstelling van het project: volume met 4 bouwlagen komt langs de Sloepenlaan en volume met 3 bouwlagen langs de Grasplantenstraat
- Project is te hoog, te imposant en te breed. Ze past niet binnen de stijl van de straat.

Omwille van de uitbraak van het COVID-19 virus en de geldende richtlijnen en maatregelen werden alle partijen uitgenodigd om schriftelijk te reageren op het POA-verslag na wijzigingsverzoek. Tevens kregen zij de mogelijkheid om te repliceren op de schriftelijke nota van andere partijen.

De raadsman van de aanvrager heeft een nota ter weerlegging van de bezwaren van het nieuw openbaar onderzoek opgeladen in het Omgevingsloket met een bericht dd. 23/03/2020.

De eerste en tweede beroepers hebben een replieknota per e-mail ingediend.

## **2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

De aanvraag is volgens het *gewestplan Veurne - Westkust (d.d. 6/12/1976)* gelegen in een 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.

De aanvraag ligt niet in een *RUP/BPA/verkaveling*.

Gemeentelijke verordeningen :

- stedenbouwkundige verordening afsluitingen d.d. 19.04.2004
- stedenbouwkundige verordening afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden d.d. 21.06.2010
- stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit d.d. 19.04.2010
- stedenbouwkundige verordening voor autostancoplaatsen en fietsenstallingen d.d. 01.01.2014
- stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen d.d. 20.02.2017

## **3 MER-SCREENING**

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten.

De aanvraag betreft immers de bouw van 2 meergezinswoningen met een volume van meer dan 1000m<sup>3</sup>). In toepassing van artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet dd. 25/04/2014 dient het aanvraagdossier vergezeld te zijn van een project-m.e.r.-screeningsnota (PrMS). Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt:

*Er werd een project MER-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd onder de vorm van invulvelden in het omgevingsloket (dus geen effectieve afzonderlijke nota). Daarin werd voldoende inschatting gemaakt op de mogelijke effecten waarbij is geoordeeld dat deze niet van die aard zijn dat een Project-MER is vereist.*

In het beroeps- en bezwaarschrift wordt gesteld dat de MER-screeningsnota ontbreekt. Op het omgevingsloket staat dat de aanvraag valt onder 10b en wordt omschreven als "stadsontwikkelingsproject - meergezinswoning meer dan 1000m<sup>3</sup>". Op het omgevingsloket wordt aangeduid dat de aanvraag invloed zal hebben op geluid of trillingen, mobiliteit, watersysteem en biodiversiteit. De aanvrager beoordeelt de effecten op het loket en verwijst o.a. naar de opgemaakte natuurtoets.

Het gebruiken van deze invulvelden op het Omgevingsloket is overeenkomstig artikel 15 van het Omgevingsbesluit een correcte wijze om een aanvraag samen te stellen. In tegenstelling tot wat de beroepers beweren is het geenszins vereist om naast deze invulvelden tevens een afzonderlijke screeningsnota te voorzien als deze wat motivering betreft niets toevoegt aan de invulvelden en schrijfruimte op het Omgevingsloket. Vóór de totstandkoming van het Omgevingsloket werd er bovendien ook al gebruik gemaakt van een modelinvulformulier waar het niet verplicht was om daarnaast nog een aparte screeningsnota in te dienen.

De motivering van de aanvrager opgenomen in het modelformulier moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te beoordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt. Hier is in casu aan voldaan.

De beroepers voeren in hun replieknota verder aan dat de ingevulde standaardvragen op het Omgevingsloket niet raadpleegbaar waren voor hen. Noch via het Omgevingsloket, noch bij inzage van het dossier op de gemeente zelf.

Uit de bezwaren, beroepschriften en replieknota's blijkt dat de beroepers inzake gevolge voor het milieu gicven uiten over het verdwijnen van duindoornstruweel op de bouwplaats

De aanvrager heeft hieromtrent een adviesrapport van Corridor bij de aanvraag gevoegd. In het bezwaar na nieuw openbaar onderzoek van de tweede beroeper wordt dit adviesrapport aangehaald en zelfs deels geciteerd. Hieruit blijkt dat zij wel degelijk over deze informatie konden beschikken en dat een eventuele moeilijkheid om het dossier digitaal te raadplegen bij de gemeente hen niet heeft weerhouden om op uitgebreide wijze inhoudelijke repliek te leveren hierop. De Deputatie stelt zich dan ook de vraag wat het belang van de beroepers is bij deze opmerking.

Louter ten overvloede merkt de Deputatie nog op dat overeenkomstig artikel 24, §3 van het Omgevingsbesluit de persoon die het dossier wenst te raadplegen, in geval van digitale teninzagelegging, beroep kan doen op technische ondersteuning van de overheid, waarbij het dossier ter inzage ligt. Verder blijkt tevens uit artikel 151 van het Omgevingsbesluit dat de

Vlaamse ministers bepalen welke personen en instanties toegang hebben tot de stukken en gegevens op het Omgevingsloket en onder welke eventuele voorwaarden.

Het gegeven dat niet alle informatie raadpleegbaar is voor derden kan dan ook niet verweten worden aan de Deputatie. Dit behoort tot de specifieke gebruiksmogelijkheden en beperkingen verbonden aan het Omgevingsloket zelf, zoals uitgegeven door het Departement Omgeving.

De Deputatie sluit zich aan bij bovenvermelde beoordeling van het college van burgemeester en schepenen. Voor zover er geen aanzienlijke milieu-effecten zijn te verwachten, moet er wel nog voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.

#### **4. ONTVANKELIJKHEID**

De aanvrager betwist de ontvankelijkheid van één van de beroepers. Voor de andere beroepers wordt de ontvankelijkheid niet betwist, zodat de aanvraag in zijn volledigheid opnieuw moet onderzocht en beoordeeld worden.

#### **5 VERSLAG PROVINCIAAL OMGEVINGSAMBTENAAR (art.63/1 omgevingsdecreet)**

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar na wijzigingsverzoek. De conclusie luidt als volgt:

Het ontwerp voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 woonentiteiten

Dit beroep kwam al 21.01.2020 op hoorzitting. Op de hoorzitting werden gewijzigde plannen ingediend.

Ingevolge het wijzigingsverzoek zijn volgende wijzigingen aan de plannen voorgesteld:

- Terugtrekking van derde bouwlaag van het volume in de Sloepenlaan.

De 3e bouwlaag wordt 3,3 m teruggetrokken t.o.v. de Sloepenlaan en 1 m t.o.v. de rechter perceelgrens. Er wordt 1 woonentiteit voorzien i.p.v. de oorspronkelijke 2. Aan de zijde van de beroepsindieners zijn enkel slaapkamers voorzien.

- Er wordt benadrukt dat de op de plannen gehanteerde maten afgewerkte maten zijn.

- Er wordt verwezen naar de toelichtende nota van 13.11.2015 waarin uitgebreid is ingegaan op de grieven van enkele beroepsindieners omtrent de natuurtoets en de vermeende strijdigheid met de gemeentelijke verordening voor de inplanting van de gebouwen.

De aanvraag is in overeenstemming met de juridische bepalingen.

De gewijzigde plannen doen het ontwerp meer passen in de omgeving. Er is 1 woonentiteit minder voorzien en er wordt een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien waardoor de meergezinswoningen meer aansluiten in de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale omgevingsambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen mits naleving van de bijzondere voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

#### **6 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

De Deputatie sluit zich integraal aan bij het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

## **6A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De **plaats van de aanvraag** situeert zich in een residentiële woonwijk in Koksijde (Sint-Idesbald), gelegen tussen de Zeedijk en de Koninklijke Baan / N34. De wijk typeert zich door één- en meergezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op 3 kadastrale percelen, op de hoek van de Koninginnelaan / Oostendelaan en de Sloepenlaan en naast een pad die toegang biedt tot de duinen, genaamd Grasplantenstraat. Op de site staat een villa in cottagestijl die omgeven wordt door heel wat duindoorn. De 2 aangrenzende percelen zijn onbebouwd, waarvan perceel nr. 138a aangelegd is als tennisplein horende bij de naastgelegen woning Perceel nr. 139b bestaat uit duinen en struiken.

Het **ontwerp** voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 2 meergezinswoningen bestaande uit 13 woonentiteiten, na wijzigingsverzoek.

De meergezinswoning aan de kant Koninginnelaan / Oostendelaan - Sloepenstraat bestaat uit 8 appartementen. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen. De meergezinswoning aan de kant Sloepenlaan - Grasplantenstraat bestaat uit 5 appartementen en telt 3 bouwlagen. De woonentiteiten hebben een oppervlakte variërend van 60,10m<sup>2</sup> tot 75,63m<sup>2</sup>. De leefruimtes van de meergezinswoningen zijn gericht op het openbaar domein, de slaapkamers op het binnengebied. De bovengrondse bebouwde oppervlakte bedraagt 476m<sup>2</sup> of 5373m<sup>3</sup>.

De gebouwen zijn met elkaar verbonden door een luifel. In het kelderverdiep is er plaats voor 16 garageboxen, een fietsenstalling voor 71 fietsen, een vuilnislokaal en 2 teller lokalen. De inrit naar de garage bevindt zich langs de Koninginnelaan / Oostendelaan.

De aanwezige duinvegetatie verdwijnt en wordt gecompenseerd door de betaling van een boscompensatie, na de werken gebeuren nieuwe aanplantingen van duindoorn.

### **Historiek**

Het college van burgemeester en schepenen weigerde in zitting d.d. 28/01/2019 de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen na afbraak van de woning (OMV\_2018113481).

Voorliggend ontwerp is besproken met de stedelijke dienst en voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, het oorspronkelijk ontwerp werd aangepast waardoor het college van burgemeester en schepenen de vergunning verleende.

Ingevolge de afgeleverde omgevingsvergunning komen aanpalenden - die tevens bezwaar *6de blad* indienden tijdens het openbaar onderzoek - in beroep.

## **6B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

### **Nieuw openbaar onderzoek**

In enkele bezwaarschriften ingediend tijdens het nieuw openbaar onderzoek en replieknota's wordt kritiek geuit op procedurele aspecten van dit nieuw openbaar onderzoek. Zo wordt er aangehaald dat er een gebrek aan duidelijkheid en doorzichtigheid was en geen informatie werd geleverd aan de betrokken partijen. De openbaarheid van bestuur zou nog heviger verbeterd moeten worden voor een echte inspraak van de burger. Het openbaar onderzoek op het Omgevingsloket zou ook niet correct verlopen zijn.

Uit artikel 159 van het Omgevingsbesluit volgt dat bezwaren tijdens het openbaar onderzoek zowel digitaal als analoog kunnen worden ingediend. De grief van de beroepers dat zij geen *lm*

digitaal bezwaar hebben kunnen indienen kan dan ook niet worden begrepen aangezien zij vervolgens gewoon op analoge wijze een bezwaar hebben ingediend.

De Deputatie stelt vast dat de beweemde onregelmatigheden de bezwaarindieners niet hebben belet om op ontvankelijke wijze een bezwaar in te dienen. In de bezwaren wordt het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar, die na wijzigingsverzoek gunstig is, tevens bekritiseerd waaruit blijkt dat zij wel degelijk over het nieuw verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar na wijzigingsverzoek konden beschikken en dienstig hun argumentatie ter weerlegging hebben kunnen opmaken.

### Ten gronde

De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne - Westkust (d.d. 6/12/1976)** gelegen in een **woongebied**.

De aanvraag ligt niet in een *RUP/BPA/verkeveling*.

De aanvraag moet voldoen aan volgende **gemeentelijke verordeningen** :

- stedenbouwkundige verordening afsluitingen d.d. 19.04.2004
  - o Op het plan worden geen afsluitingen aangevraagd (op het plan staat enkel de bestaande draadafsluiting t.h.v. het tennisveld die eigendom is van aanpalende), indien in de toekomst afsluitingen worden voorzien dan dienen deze in overeenstemming te zijn met de verordening.
- stedenbouwkundige verordening afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden d.d. 21.06.2010
  - o De aanvrager dient bij uitvoering van het project hiermee rekening te houden.
- stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit d.d. 19.04.2010.
  - o De aanvraag voldoet aan de verordening.
- stedenbouwkundige verordening voor autostandplaatsen en fietsenstallingen d.d. 01.01.2014
  - o Er zijn voldoende auto- en fietsenstallingen aanwezig: 16 garageboxen waarvan 1 aangepast voor mindervaliden en 21 fietsstandplaatsen  
De aanvraag voldoet aan de verordening.
- stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen d.d. 20.02.2017

Volgens artikel 3.2 geldt voor het bouwen van een meergezinswoning een afstand van minstens 6m ten aanzien van de perceelsgrenzen, behalve ingeval van aaneengesloten bebouwing of indien de omgeving zo is opgevat dat op de rooilijn is gebouwd.

De meergezinswoningen zijn ingeplant conform de verordening, doch de luifel staat op minder dan 6m van de perceelgrenzen.

Volgens artikel 3.4 kunnen in beperkte mate geveluitbouwen worden voorzien buiten het bouwkader mits deze:

- zich op minstens 3m boven het maaiveld situeren
- mits architecturale meerwaarde
- mits grotendeels transparant
- max. over 0.6m diepte voor uitbouwen binnen beschermd volume, max. 1.2m diepte voor balkons.

De Deputatie oordeelt dat de betrokken luifels qua verschijningsvorm dienen te worden beschouwd als balkons, zij het dat deze ontoegankelijk zijn. De luifels maken hier geen onderdeel uit van het hoofdvolume en kunnen dus niet beschouwd worden als een "uitbouw binnen beschermd volume" in de zin van artikel 3.4 van de verordening. De luifels dienen te worden beschouwd als een balkon waar de gemeentelijke verordening een maximum diepte van 1,2m buiten het bouwkader toelaat. Dit impliceert dat de luifels tot op 4,8m van de perceelsgrenzen mogen worden voorzien in plaats van 6m. Hieraan is voldaan. Uit het inplantingsplan volgt dat de luifels op hun dichtste punt tot 4,8m van de perceelsgrens komen. Zij bieden ook een architecturale meerwaarde.

De enige afwijking die nog voorligt is de minimum hoogte boven het maaiveld. In plaats van 3m boven het maaiveld situeren de luifels zich op min. 2,66m hoogte t.o.v. het maaiveld. Gezien slechts een afwijking van 34cm wordt aangevraagd kan dit beschouwd worden als een beperkte afwijking.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Artikel 15 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid luidt als volgt:

*Art. 15. De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuningen een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuningen en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

In het wijzigingsverzoek wordt benadrukt dat de op de plannen gehanteerde maten afgewerkte maten zijn. Er is een vrije doorgang van 1,5m waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

Er is in eerste aanleg geen advies ontvangen door de brandweer, hulpverleningszone Westhoek. De Deputatie legt dan ook als voorwaarde op dat de brandweernormen moeten worden gerespecteerd.

### **Natuurtoets**

Overeenkomstig artikel 16, §1 Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het optleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.

In het dossier zit een adviesrapport van Corridor m.b.t de uit te voeren natuurtoets. In deze nota wordt bevestigd dat de percelen volgens de biologische waarderingskaart (BWK) deels gelegen zijn in biologisch minder waardevol gebied (bebouwde en tuinzone) en deels in zeer waardevol gebied (duinenstruweel).

Duindoornstruweel is overeenkomstig artikel 7, 7° Natuurbesluit een verboden te wijzigen duinvegetatie. Een vrijstelling van deze verbodsbepaling en vergunningsplicht geldt overeenkomstig artikel 9, 3° Natuurbesluit wanneer het een activiteit betreft die wordt uitgevoerd op basis van een regelmatige machtiging of vergunning, afgeleverd op basis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het boscompensatievoorstel bij de aanvraag goedgekeurd. In het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet stelt het Agentschap voor Natuur en Bos dat bepaalde voorwaarden in de vergunningen moeten worden opgenomen.

*felix*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Verder kan voormelde vrijstellingsbepaling enkel toepassing vinden als voldaan is aan de algemene voorwaarde dat er, indien van toepassing, voldaan is aan de natuurtoets, verscherpte natuurtoets of passende beoordeling.

Hierover betogen de beroepers dat de aanvrager er maar al te gemakkelijk van uit gaat dat er geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden optreedt bij het project.

Vermijdbare schade moet volgens rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. Om toepassing te maken van de natuurtoets dient geen drempelwaarde wat betreft vermijdbare schade te worden overschreden. (zie bijvoorbeeld RvVB A/1617/0980, 27 juni 2017)

Het begrip vermijdbare schade mag met andere woorden niet zodanig worden geïnterpreteerd dat deze (enkel) vermijdbaar zou zijn als de aangevraagde activiteit of werken niet zouden worden uitgevoerd of dermate worden ingeperkt dat deze niet meer werkbaar zijn.

De beroepers voeren aan dat er sprake is van vermijdbare schade aan de natuurwaarden aangezien de percelen, die momenteel slechts voor een beperkt deel bebouwd zijn, in de nieuwe toestand zo goed als volledig van constructies worden voorzien. Er dient tevens rekening te worden gehouden met het gegeven dat heel het perceel gerooid en ontgraven moet worden om de ondergrondse bouwlaag over de volledige oppervlakte te kunnen realiseren.

De Deputatie oordeelt dat de voorgestelde beperkingen er toe leiden dat het voorziene project niet meer werkbaar is en in wezen de realisatie van de bestemming van het gebied verhindert. De beperkingen gaan dan ook verder dan het louter vermijden van vermijdbare natuurschade. Het ontwerp bevat maatregelen om het duinoostruweel zoveel mogelijk te vrijwaren waar mogelijk en te herstellen na de bouwwerken. Dit uit zich vooreerst in het feit dat de verhardingen op het terrein zoveel mogelijk beperkt zijn. Er zijn geen bovengrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen of andere bijgebouwen ingeplant. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen zijn voorzien, waarbij de wandelpaden bewust beperkt zijn ingehouden, net als de terrassen bij de gelijkvloerse appartementen. Door de toegang achteraan te voorzien ontstaat een groene voortuin waardoor de duinbeplanting een uniform geheel vormt. De stelling van de beroepers dat het duinstruweel niet zou kunnen groeien geleet op de aanwezigheid van de ondergrondse garage is niet ernstig. De ondergrondse garage bevindt zich diep genoeg onder het maaiveld opdat het duinstruweel op een volwaardige wijze kan wortelen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft trouwens zowel in graad van beroep, als na het wijzigingsverzoek haar gunstig advies in eerste aanleg bevestigd. In haar meest recente advies stelt zij trouwens uitdrukkelijk dat zij na evaluatie van de argumenten in de beroepschriften niet tot de conclusie komt om haar gunstig standpunt te wijzigen.

De Deputatie concludeert dat de aanvraag **geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden teweegbrengt** en bijgevolg de natuurtoets doorstaat. Dit betekent eveneens dat er voldaan is aan de voorwaarden van artikel 9 Natuurbesluit en de verbodsbepaling voor het wijzigen van duinvegetatie wordt opgeheven.

In eerste aanleg werd het dossier geadviseerd door **Fluvius**, dit advies is voorwaardelijk gunstig: de panden zijn niet aansluitbaar op het beslaande elektriciteits- en gasnet, er dient de nodige ruimte voorzien voor een extra distributiecabine en gasmeterlokaal.

Aangepaste plannen dringen zich dan ook op zodoende het project kan voldoen aan het advies van Fluvius. Ondertussen werd door de aanvrager een verduidelijkend plan ingediend op het Omgevingsloket met aanduiding van de implanting van de ondergrondse distributiecabine (12m<sup>2</sup>) die aansluit op de ondergrondse parking. Tijdens de lopende beroepsprocedure wordt opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Op 5.12.2019 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. In hun replieknota herhalen de beroepers hun argument omtrent de vermeende onwetigheid van een voorwaarde op basis van dit advies niet.

De aanvraag is in overeenstemming met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 05 07.2013). Volgens het plan is een regenwaterput van 12.500 liter en een regenwaterput van 11.250 liter met een operationele pompinstallatie, en een infiltratie- of buffervoorziening van 12.555l buffervolume en 13,5m<sup>2</sup> infiltratie oppervlakte.

Het opvangen hemelwater wordt opnieuw gebruikt voor toiletten en wasmachines. Het hemelwater van de verharding infiltreert op natuurlijke wijze op eigen terrein naast de verharding.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 1.3.1.1 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.

Aangezien een ondergrondse constructie wordt voorzien is het vreemd dat geen bemaaling wordt aangevraagd, indien dit van toepassing is dient de aanvrager hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. De Deputatie legt dan ook als bijzondere voorwaarde op dat de ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

## **6C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand en eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar ook met bepaalde criteria zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, .. (art. 4 3.1, §2 VCRO).

In de bezwaren en replieknota's wordt gesteld dat de aanvraag en simulaties een vertekend en misleidend beeld geven. Aan de hand van een schets (zie bijvoorbeeld pagina 2 replieknota eerste beroeper) menen zij dat de twee voorziene meergezinswoningen bestaande uit enerzijds vier bouwlagen en anderzijds drie bouwlagen respectievelijk aanleunen aan de Sloepenlaan (zijkant aan de Koninginnelaan) en aan de Grasplantenstraat (zijkant aan de Sloepenlaan) en niet, zoals voorgesteld door de aanvrager, respectievelijk aan de Oostendelaan/Koninginnelaan en aan de Sloepenlaan.

De Deputatie stelt vast dat het om een hoekperceel gaat. De inrit tot de ondergrondse garages bevindt zich langs de Koninginnelaan. Gezien het perceel dieper is langs de Sloepenlaan is de bebouwing er inderdaad visueel waarneembaar. Doch vormt het ontwerp een overgang naar de achterliggende hogere meergezinswoningen (5 en teruggetrokken dak) die zich situeren langs de

7 ste blad  
A

my

Koninginnelaan. Er ontstaat een afbouw in bouwvolume naar de binnenstraten (Sloepenlaan en Grasplantenstraat).

#### **Functionele inpasbaarheid**

Volgens de beroepers is de aanvraag functioneel niet inpasbaar. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. In deze residentiële buurt waren oorspronkelijk enkel eengezinswoningen aanwezig. Louter langsheen de Zeedijk waren meergezinswoningen die de Atlantic Wall vormden. Stelselmatig kwamen ook langsheen gewestwegen meergezinswoningen, waardoor residentiële buurten steeds meer onder druk komen te staan. Uit de luchtfoto blijkt dat al meergezinswoningen zijn gebouwd in deze woonbuurt, doch niet in de Sloepenstraat t.h.v. het bouwblok van de aanvrager. Binnen het bouwblok bepaald door de Sloepenlaan, de Koninginnelaan, de Zeemeeuwenstraat en de Grasplantenstraat is er een project aanwezig van twee meergezinswoningen uit de jaren tachtig bestaande uit twee bouwlagen en twee in dak, gebouwd op een talud. Ook in de Koninginnelaan zijn enkele meergezinswoningen aanwezig. Functioneel gezien is een meergezinswoning mogelijk op de desbetreffende percelen doch de draagkracht mag niet worden overschreden.

#### **Schaal**

De ontworpen woningen bestaan op de hoek Oostendelaan – Sloepenlaan uit 4 bouwlagen. De hoogte bedraagt 12,73m. Langsheen de Sloepenlaan – Grasplantenstraat bestaat de meergezinswoning uit 3 bouwlagen en is 9,59m hoog. De gebouwen worden visueel met elkaar verbonden d.m.v. een luifel.

Het eerste volume ligt ook aan de Oostendelaan/Koninginnelaan waar reeds verschillende meergezinswoningen voorkomen. Op deze locatie kan dan ook wel een degelijk hoger volume aanvaard worden. Temeer aangezien de bouwplaats in tweedelijnsligging gelegen is van de Zeedijk (maar ten noorden van de Koninklijke Baan).

In haar eerste verslag stelt de provinciaal omgevingsambtenaar dat de vier bouwlagen enkel aansluiten met de Oostendelaan en dergelijke bouwhoogte een schril contrast vormt met de bebouwing in de Sloepenlaan. In deze straat voorziet de aanvrager een kleiner volume met drie bouwlagen. Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de POA dient de aanvrager een wijzigingsverzoek in waar dit volume met een derde teruggetrokken bouwlaag wordt voorgesteld.

De 3e bouwlaag wordt 3,3 m teruggetrokken t.o.v. de Sloepenlaan en 1 m t.o.v. de rechter perceelgrens. Er wordt 1 woonentiteit voorzien i.p.v. de oorspronkelijke 2. Aan de zijde van de beroepsindieners zijn enkel slaapkamers voorzien. De provinciale omgevingsambtenaar besluit in haar verslag na wijzigingsverzoek dat de gewijzigde plannen het ontwerp meer doen passen in de omgeving. Er is 1 woonentiteit minder voorzien en er wordt een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien waardoor de meergezinswoningen meer aansluiten in de omgeving.

De Deputatie sluit zich hier bij aan en verwijst naar de simulatiebeelden en uitreksels zoals bijgevoegd in het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar. De aanvraag is passend in de omgeving. Zowel de grondplannen als de visualisaties van het project tonen aan dat de draagkracht van de omgeving en het perceel niet wordt overschreden. De bebouwing houdt afdoende afstand van de perceelsgrenzen en ook de gevraagde bouwhoogte is in verhouding met de omgeving.

#### **Visueel-vormelijke elementen**

De aanspalende bebouwing (zuidelijke deel van de Sloepenlaan alsook rechts van de te slopen woning) zijn eengezinswoningen bestaande uit 1 bouwlaag met hellend dak. De vrijstaande villa's typeren zich door witgeschilderd metselwerk. De achterzijde van het perceel paalt aan meergezinswoningen. Aan de noordelijke zijde van de Koninginnelaan staan meergezinswoningen, bestaande uit 5 bouwlagen met een technisch verdiep.

De ontworpen gebouwen hebben een moderne architectuur waardoor ze in contrast staan met de typische cottage architectuur. Zoals hierboven al opgeworpen komen ook andere stijlen voor waardoor er geen specifieke eenheidsarchitectuur aanwezig is in de residentiele woonbuurt, doch gaat het kleinschalige karakter van de typische willabouw verloren door de komst van 2 meergezinswoningen. Het voorziene materiaalgebruik (zwart gepigmenteerd zichtbeton, luifels in wit gebeitst houtwerk) is nieuw voor de omgeving. Het zwarte kleur wijkt af van de bestaande bebouwing en staat in schril contrast met de witte villa's. In de toelichtende nota van de aanvrager zit een simulatie waaruit blijkt dat het gebouw qua kleurgebruik past in de omgeving.

#### **Cultuurhistorische aspecten en reliëf van de bodem**

De cottagewoning is niet opgenomen op de inventaris waardoor de erfgoedwaarde gering is. De aanwezige vegetatie alsook het oorspronkelijk duinreliëf verdwijnt. Het Agentschap voor Natuur en Bos, adviseerde de aanvraag gunstig mits de compensatievoorwaarden te vervullen. Door de toegang achteraan te voorzien ontstaat een groene voortuin, waardoor de duinbeplanting een uniform geheel vormt.

#### **Mobiliteitsimpact**

Gezien de nabijheid van de zeedijk en het strand kent de site grote parkeerdruk. Door de bouw van 2 meergezinswoningen met 13 woonentiteiten zal het bestemmingsverkeer toenemen. Ondergronds worden voldoende garages voorzien om eigen behoefte op te vangen. De inrit wordt voorzien langs de Koninginnelaan die hiervoor voldoende draagkracht heeft, waardoor de impact in de Sloepenlaan verwaarloosbaar zal zijn.

#### **Hinderaspecten**

De beroepers vrezen voor bijkomende hinder op vlak van **inijk, mobiliteit, geluid** die de bewoners van de appartementen zullen veroorzaken.

Het vervangen van een eengezinswoning door twee meergezinswoningen zal impact hebben op de omgeving. Beroepers zullen rechtstreeks kijken op 2 moderne bouwblkken die omvangrijker zijn dan de villa. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelt is het zicht op een onbebouwd terrein geen verworven recht. Wat betreft inijk en privacy richten de grote raampartijen van de leefruimtes zich vooral naar het openbaar domein en dus op grote afstand van de woningen. Naar de direct aanpalende percelen toe situeren zich vooral slaapruimtes die dus minder intensief uitzicht bieden. Bovendien is de afstand van de bouwplaats tot de beroepers voldoende ruim om geen overdreven inijk te veroorzaken.

De ontworpen bouwdieptes vallen binnen een normaal aanvaardbaar profiel. De terrassen zijn als het ware inpandig en zijn gericht naar de straat. De ontworpen woongelegenheden zijn voldoende ruim en beschikken over een terrasje waardoor de kwaliteit toeneemt.

In vergelijking met huidige loesland zullen de meergezinswoningen meer verkeer genereren. Er zal een verstoring zijn van de rust, doch niet in die mate dat de normale grenzen inzake tolerantie binnen woongebied zullen worden overschreden. Het project voldoet aan de verordening inzake parkeren waardoor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## **60 CONCLUSIE**

Het **ontwerp** voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 2 meergezinswoningen bestaande uit 13 woonentiteiten, na wijzigingsverzoek.

De Deputatie stelt vast dat de beweerde onregelmatigheden de bezwaarindieners niet hebben belet om op ontvankelijke wijze een bezwaar tijdens het nieuw openbaar onderzoek in te dienen. In de bezwaren wordt het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar, die na wijzigingsverzoek gunstig is, tevens bekritiseerd waaruit blijkt dat zij wel degelijk over het nieuw verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar na wijzigingsverzoek konden beschikken en dienstig hun argumentatie ter weerlegging hebben kunnen opmaken.

De aanvraag is in overeenstemming met de toepasselijke gewestplanbestemming, zijnde woongebied.

De aanvraag voorziet een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen.

De aanvraag brengt geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden teweeg waardoor de natuurtoets gunstig wordt beoordeeld. Dit betekent eveneens dat er voldaan is aan de voorwaarden van artikel 9 Natuurbesluit en de verbodsbepaling voor het wijzigen van duinvegetatie wordt opgeheven.

De aanvraag is na wijzigingsverzoek passend in de omgeving en veroorzaakt geen hinder die de normale grenzen van tolerantie overschrijdt. Ze is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Geleel op het verslag van Gedeputeerde Sabine Lahaye - Battneu gegeven in zitting van heden;

## **BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door :

1. de heer JANSSENS DE VAREBEKE LOUIS namens omwonende DFKEYSER Bruno,
2. TRUYENS Advocaten namens BAEL - VANDERHEYDEN EN OMWONENDEN
3. LESAGE PETER EN OMWONENDEN

tegen de beslissing dd. 15/07/2019 van het College van Burgemeester en Schepenen te KOKSIJDE houdende vergunning onder voorwaarden aan N.V. RIETVELD BOUWPROJECTEN, Strandlaan 264, 8670 Koksijde, tot het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande woning, gelegen Sloepentlaan 20, 8670 Koksijde wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

**De omgevingsvergunning wordt verleend:**

- Volgens de plannen in het wijzigingsverzoek dd. 28/01/2020;
- Onder de voorwaarden voortvloeiend uit het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 11/03/2020:
  - o De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-207080
  - o De te ontbossen oppervlakte bedraagt 810m<sup>2</sup> ( volledige bosoppervlakte). Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
  - o De resterende bosoppervlakte op het perceel is 0 m<sup>2</sup>.
  - o Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

- o De bosbehoudsbijdrage van C 8650,80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- **Bronbemalingen:**
  - o Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlaam I (art. 5.53.6.1.1 van Vlaam II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlaam II art. 6.2.2.1.2 § 5;
  - o De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlaam II;
  - o De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem;
- De brandweernormen moeten worden gerespecteerd;
- Onder de voorwaarden voortvloeiend uit het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dd. 05/12/2019;

**Art. 2:** Afschrift van dit besluit wordt per bevestigde zending aan iedere belanghebbende partij bezorgd.

#### **AANMERCINGEN**

- Tegen deze beslissing is een juridisch beroep mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellipsgebouw, Koning Albert II - laan 35 bus 81, 1030 Brussel.

#### **Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 105. § 1.** De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRQ.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstantie, vermeld in artikel 24 of in artikel 47 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzoekt om zijn recht om zich tot

de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzoekt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

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

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

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

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

**Uittreksel uit het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges. (DBRC)**

**Art. 21.** § 1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 200 euro.

Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot schorsing, ingediend conform artikel 40, § 1 of § 2, bedraagt 100 euro.

(...)

§ 4. Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

(...)

**Uittreksel het Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges.**

**Art. 8.** §1. De partijen bezorgen aan het College alle verzoekschriften en processtukken met een beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid

**Art. 2, 8°DBRC:** beveiligde zending, een van de volgende betekeningwijzen:

a) een aangetekend schrijven,

b) een afschift tegen ontvangstbewijs,

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

**Art. 13.** Het beroep ( ) wordt bij verzoekschrift ingediend.

**Art. 14.** Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

**Art. 15.** Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;

2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;

3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;

4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;

5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

**Art. 16.** De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.
- (...)

**Art. 58.** Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de besloten beslissing.

(...)

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <https://www.dbric.be/raad-voor-vergunningsbetwistingen>.

#### **Verval en afstand van de omgevingsvergunning**

##### Uittreksel uit het decreet betreffende de omgevingsvergunning

- Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inruidels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentens van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

- § 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de Ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkermissstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de Ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de Indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRD, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

**Mededeling**

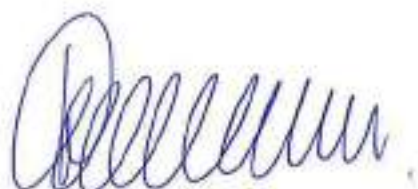
Verwerking van uw gegevens conform de Algemene verordening gegevensbescherming EU 2016/679 (AVG).

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden het gemeentebestuur waar u de aanvraag hebt ingediend, maar ook bij de provincie en de gewestelijke overheid die bevoegd zijn voor omgevingsvergunningen. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en voor statistieken en beleidsondersteuning. Conform de AVG heeft u rechten, waaronder het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen. Alles over u rechten en hoe deze uit te oefenen leest u op [www.west-vlaanderen.be/privacy](http://www.west-vlaanderen.be/privacy).

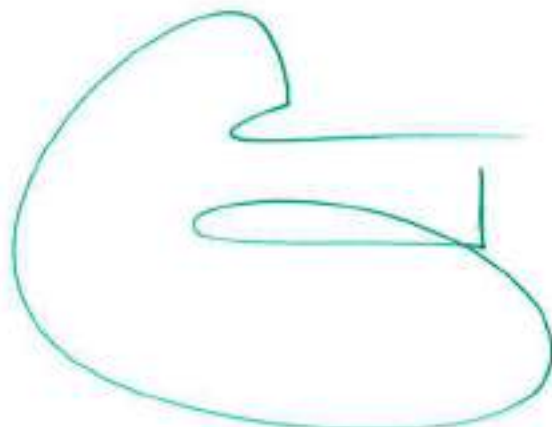
**Beslissing: Vergunning verlenen onder voorwaarden**

De provinciegriffier  
Geert Anthierens

De voorzitter  
Bart Noeyaert



Gestemd "in-vakietje" door de partijen en ook notaris Wim Hulsbeek te Koksijde (Kortrijksekerke), als bevestiging van de akte van zijn ambt van  
05/11/2014  
2021/0013



1 foto en laatste blad

## Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 13/04/2020 door  
Goert Jozef Amthiaens, provinciegrieffier



Elektronisch ondertekend op 15/04/2020 door  
Bart Jef Naeyaert, Voorzitter