

Pachthoeve

Vilvoorde



WETTELIJKE DOCUMENTEN

- 1) Kadastraal uittreksel
- 2) Stedenbouwkundig uittreksel
- 3) Watertoets
- 4) Bodemattest
- 5) EPB starverklaring
- 6) Asbestinventarisatetest
- 7) Eigendomstitel:
 - 7a Basisakte
 - 7b Erfpacht overeenkomst Stad Vilvoorde
 - 7c Addendum Erfpacht
- 8) Informatievraag omgevingsrapport
- 9) Vergunningen
 - (twee documenten 9a, 9b en 9c)
- 10) Gewestinfo
- 11) Voorkooprecht
- 12) Onroerend erfgoed opvraging
- 13) Mobiscore
- 14) Overzicht premies
- 15) Informatievraag herstellvorderingen

1) Kadastraal uittreksel



Eigenaar(s) en rechten

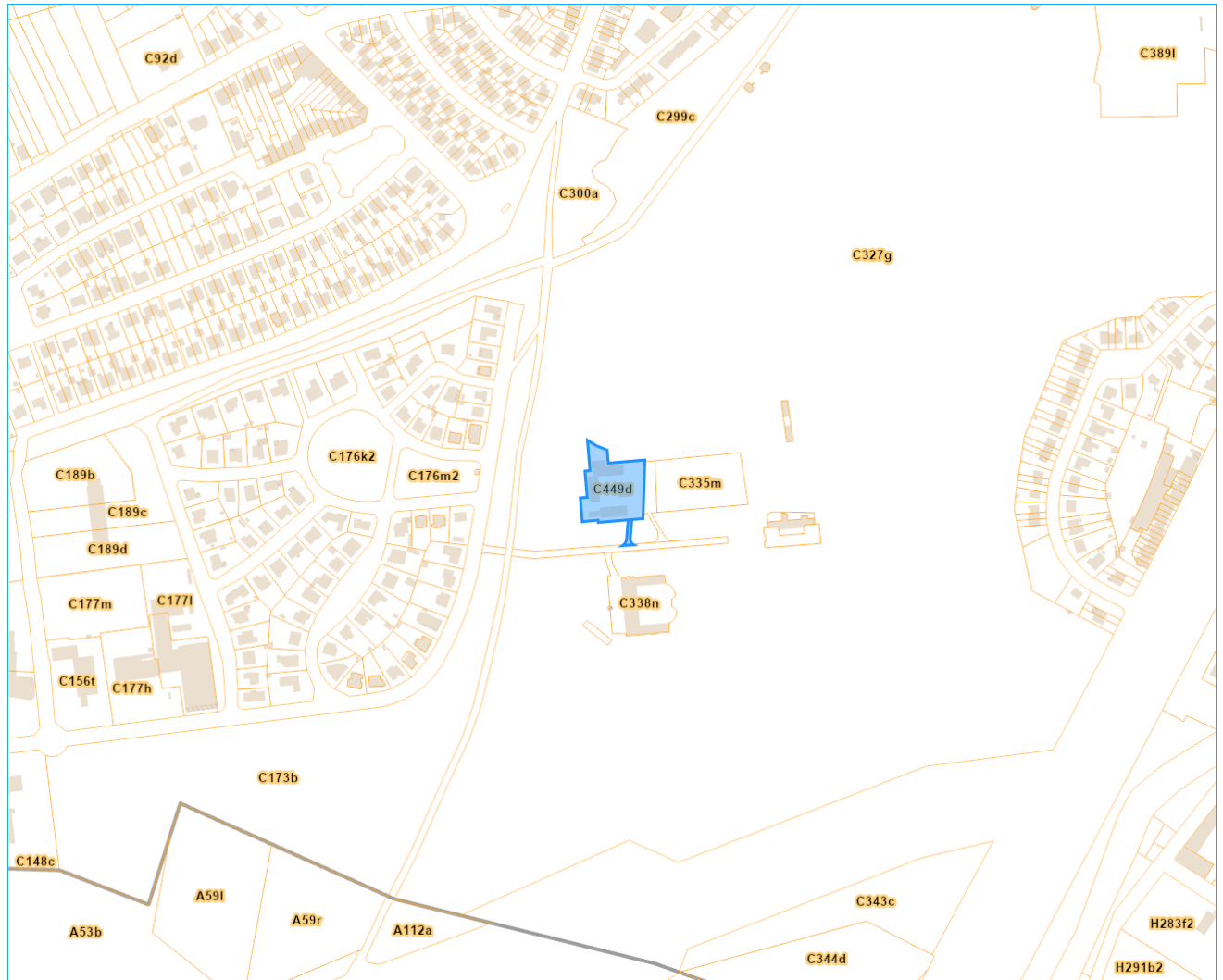
Eigenaar	Straat	Gemeente	Recht
Stad Vilvoorde (207514474)	Grote Markt -	1800 Vilvoorde - BE	- VE-BEZ-ERFP 1/1 - Volle eigendom bezwaard met een recht van erfpacht
			- ERFP 1/1 - Erfpacht

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling: 23645 VILVOORDE 5 AFD (Beneluxlaan 33)
Status: Gekadastreerd
Jaar einde opbouw: van 1900 tot 1918

Sectie en Perceelnr	Partitie	Aard details	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/HA	Code Ki	KI	Einde vrijstelling
C449 D	P0001	PRIVATIEF DEEL# JACHTPAVILJOEN	Beneluxlaan 33	0a 0ca		0	2K	968€	

1:1000



LEGENDE

EIGENAAR(S) EN RECHTEN

Aanduiding van de eigenaar(s) met hun rechten. De afkortingen van de meest frequente rechten zijn:
VE: volle eigendom
VG: vruchtgebruik
GEBR/BEWON: gebruik/bewoning
BE: blote eigendom
OPSTAL: opstal
ERFP: erfpacht

KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE

Status

De meest voorkomende zijn:
Gereserveerd: het perceelnummer werd gereserveerd om als identificatie in een nog te verlijden authentieke akte gebruikt te worden. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
Gekadastreerd - Precad: het gekadastreerde perceel is het onderwerp van een voorafgaande identificatie. Aan het perceel is minstens één gereserveerd perceel verbonden. Dat perceel wordt het bronperceel genoemd.
In afwachting: betreft private entiteiten die nog niet in gebruik genomen of verhuurd zijn. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
Gekadastreerd: perceel waarvoor de patrimoniumdocumentatie bijgewerkt is en de gegevens volledig zijn.
Gekadastreerd - niet afgepaald: perceel dat een of meerdere terreingedeelten bevat die aan verschillende eigenaars toebehoren. Die delen worden niet op het plan weergegeven bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein en worden opgenomen met de status 'niet afgepaald'.
Opmerking: de rechten verbonden aan een perceel 'gekadastreerd - niet afgepaald' zijn niet altijd correct. Zie percelen 'niet afgepaald' voor de rechten.
Niet afgepaald: perceel dat niet op het plan afgebeeld werd bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein. Het perceel is gekoppeld aan een gekadastreerd perceel met de status 'gekadastreerd - niet afgepaald'. De rechten verbonden aan het perceel zijn correct.

Jaar einde opbouw

0001: voor 1850	Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.
0002: van 1850 tot 1874	
0003: van 1875 tot 1899	
0004: van 1900 tot 1918	De code M* naast 'jaar einde opbouw', betekent dat het perceel materieel en outillage (M&O) bevat - of kan bevatten - dat niet belastbaar is in de onroerende voorheffing.
0005: van 1919 tot 1930	

Sectie- en perceelnummer

Het kadastraal perceel wordt geïdentificeerd door de kadastrale afdeling, de sectie, een grondnummer, eventueel een bisnummer, een alfanumerieke en mogelijk een numerieke exponent.

Partitie

Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijvoorbeeld voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en een of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend goed waarop een eenheid van recht uitgeoefend wordt, de identificatie met een partitienummer uitgebreid worden.

Aard

Er is geen verband tussen de kadastrale aard en de stedenbouwkundige kenmerken van een goed. Het teken '#' geeft verkort de ligging en de samenstellende delen van het hoofdbestanddeel weer.

P/W

Een code PX of WX duidt aan dat het perceel geheel of gedeeltelijk in een polder of een watering ligt, waarbij x staat voor een cijfer dat of letter die refereert naar de betrokken polder of watering. Een letter D staat voor een afgeschafte polder en een letter E voor een afgeschafte watering.

Klassering KI/HA

Klassering van het ongebouwde perceel en haar overeenkomstige kadastraal inkomen per hectare.

Code

De code KI (bv. "2F") is samengesteld uit twee delen: 1. gewoon - ongebouwd 2. gewoon - gebouwd 3. nijverheid - ongebouwd (of ambacht of handel met materieel en outillage - M&O) 4. nijverheid - gebouwd (of ambacht of handel met M&O) 5. M&O op een ongebouwd perceel 6. M&O op een gebouwd perceel	F: belastbaar KI G,H,P,Q: KI (gedeeltelijk) vrijgesteld van de onroerende voorheffing op basis van wettelijke bepalingen J: niet-vastgesteld KI (of vastgesteld KI niet belastbaar in de onroerende voorheffing voor een gebouw dat niet in gebruik genomen of verhuurd werd vóór 1 januari van het aanslagjaar). K: voorlopig KI van een gebouw dat in gebruik genomen of verhuurd werd vóór de volledige voltooiing L: gedeeltelijk voorlopig KI van een appartementsgebouw waarvan niet alle appartementen in gebruik genomen of verhuurd zijn X: KI vrijgesteld op grond van een bijzondere bepaling van een gewest
--	--

KI

Het bedrag van het (niet-geïndexeerde) kadastraal inkomen, uitgedrukt in euro.

Einde vrijstelling

De vermelde datum is de datum waarop de vrijstelling vervalt. Als M&O voor onbepaalde tijd vrijgesteld wordt van onroerende voorheffing, wordt dat - enkel voor het Vlaamse Gewest - aangeduid in de vorm van '1.1.0000'.

Deze informatie is het resultaat van een opzoeking gemaakt op 18/04/2025 en heeft 8,05 euro (incl. BTW) gekost.

2) Stedenbouwkundig uittreksel



Vlaanderen
verbeelding werkt

Vastgoedinlichtingen voor overdracht

VIP-00490326

23645C0449/00D000

VLAANDEREN
DIGITAAL

Over het dossier

Perceel: 23645C0449/00D000
Adres: Beneluxlaan 33, 1800 Vilvoorde
Toelichting: Jachtpaviljoen
Referentie: VIP-00490326
Uw referentie: 0777727984 - VE25004 Jachtpaviljoen -1
Aangevraagd op: 22/04/2025 10:45
Afgeleverd door gemeente op: 23/04/2025 01:18

Vragen

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

Lokaal bestuur	Stad Vilvoorde dienst Omgeving	omgeving@vilvoorde.be
Agentschap voor Natuur en Bos		natuurenbos@vlaanderen.be
Agentschap Onroerend Erfgoed		inventaris@onroerenderfgoed.be
Agentschap Wonen in Vlaanderen		vlokdata@vlaanderen.be
Vlaamse Milieumaatschappij		info@vmm.be
DOV		meldpunt@dov.vlaanderen.be
Agentschap voor Innoveren en Ondernemen		gis@vlaio.be

Overheidsplannen

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

Informatie over gewestelijke rooilijnplannen is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor een perceel gelegen langs een gewest- of autosnelweg kan advies gevraagd worden via <https://wegenverkeer.be/adviezen-vergunningen>.

Gewestplan

Referentie:	GWP_02000_222_00025_00001
Beschrijving:	origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse
Bestemmingen:	parkgebieden
Planfase:	
Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	07/03/1977
Externe documentatie:	• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00025_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1.1#page=19 • https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00025_00001

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Algemeen Plan van Aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Bijzonder Plan van Aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie:	RUP_02000_212_00124_00001
Beschrijving:	Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden
Bestemmingen:	Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel
Planfase:	
Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	16/12/2011

Externe documentatie:

- https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_02000_212_00124_00001.BG.3.Dossierstuk.SV.1.1#page=118
- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_02000_212_00124_00001

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Herziening of opheffing verouderde inrichtingsvoorschriften

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Watergevoelig openruimtegebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijke Verordening

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

Referentie: SVO_02000_233_00002_00001

Planfase:

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

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

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

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijke Verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

Referentie: SVO_02000_233_00006_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 10/02/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie:

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

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijke Verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Referentie: SVO_02000_233_00005_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 09/06/2017

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie:

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

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijke Verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO_02000_233_00003_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2009

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie:

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

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijke Verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO_02000_233_00007_00001

Planfase:

Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	12/05/2023
Verordening type:	Stedenbouwkundige verordening
Externe documentatie:	• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8629599a-e3e6-48eb-82de-9ded6a3fd847

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gewestelijke Verordening

Beschrijving:	Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Referentie:	BVO_02000_231_00001_00001
Planfase:	

Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	29/04/1997
Verordening type:	Bouwverordening
Externe documentatie:	• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/681cad40-f9bc-48ae-906c-831b18f8e366

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Provinciale Verordening

Beschrijving:	Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen
Referentie:	SVO_20001_233_00002_00000
Planfase:	

Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	19/12/2012
Verordening type:	Stedenbouwkundige verordening
Externe documentatie:	• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b573bd1-972c-4dcf-b812-736d67dbb151

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Provinciale Verordening

Beschrijving:	Provinciale verordening hemelwater
Referentie:	SVO_20001_233_22001_00001
Planfase:	

Status:	Definitieve vaststelling
Datum:	26/09/2023
Verordening type:	Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9d001716-fad7-47d5-9216-5febad4308c8>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gemeentelijke Verordening

Beschrijving: Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Referentie: SVO_23088_233_00004_00002

Planfase:

Status:	Definitieve vaststelling
Datum:	24/01/2022

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/97edd5b4-aab0-4828-ab65-8b9edc7d1862>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gemeentelijke Verordening

Beschrijving: Stedenbouwkundige verordening mobiliteit

Referentie: SVO_23088_233_00005_00001

Planfase:

Status:	Definitieve vaststelling
Datum:	24/01/2022

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9d7b8085-fabd-4243-8981-d048f88f2338>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gemeentelijke Verordening

Beschrijving: Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer

Referentie: BVO_23088_231_00001_00001

Planfase:

Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	29/04/1997

Verordening type: Bouwverordening

Externe documentatie: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/da0e3485-b6d1-4b4d-b902-1b12bfae862b>

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Gemeentelijk Rooilijnplan

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

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Gemeentelijk Onteigeningsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Ruil- of Herverkavelingsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Complex Project

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Planbaten of -schade

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Beleidsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

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

Wegklasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Wegcategorie:	Lokale weg type 3
Straatnaam:	
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

Bron: Vlaamse Overheid - Digitaal Vlaanderen (bevraagd 22/04/2025)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

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

Wegklasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Wegcategorie:	Lokale weg type 3
Straatnaam:	Beneluxlaan
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

Bron: Vlaamse Overheid - Digitaal Vlaanderen (bevraagd 22/04/2025)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

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

Wegklasse:	Aardeweg
Wegcategorie:	Niet van toepassing
Straatnaam:	
Toegankelijkheid:	Openbare weg
Beherende instantie:	Lokaal bestuur

Bron: Vlaamse Overheid - Digitaal Vlaanderen (bevraagd 22/04/2025)

Vergunningen

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

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:	Oeverversteving vijvers park Drie Fonteinen
Referentie:	23088_2007_4
Gemeentelijk dossiernummer:	2007/00003
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	22/03/2007
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Externe documentatie:	

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:	het rooien van bomen
---------------	----------------------

Referentie: 23088_2007_8
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/00007
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 05/03/2007
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: de integratie van die dierenweide en parking, en de aanleg van een wandelpad in het park Drie Fonteinen

Referentie: 23088_2007_304
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/00278
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 30/06/2008
Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het vellen van bomen in het Domein Drie Fonteinen

Referentie: 23088_2005_174
Gemeentelijk dossiernummer: 2005/00285
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 31/01/2006
Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het plaatsen van een voetgangersbrug over vijverarm en omgevingswerken - Domein Drie Fonteinen

Referentie: 23088_2014_203
Gemeentelijk dossiernummer: 2014/00135
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 25/08/2014
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundige Melding

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Verkavelingsvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Vergund Geachte Gebouwen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Milieuvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving:	Regularisatie van verbouwing tot woonunits en horeca
OMV-nummer:	OMV_2024052942
Project type:	Aanvraag omgevingsproject
Lopende procedure:	Niet gekend
Beslissingen:	
Datum beslissing:	02/09/2024
Type:	Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig:	Ja
----------------------	----

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse:	Klasse 3
Inrichtingsnummer:	20210623-0086
Activiteiten:	
Rubriek:	16.3.2°a)
Omschrijving:	5 kW tot en met 200 kW
Risicoklasse:	Klasse 3

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: het plaatsen van ondergrondse vuilniscontainers
OMV-nummer: OMV_2019009215
Project type: Aanvraag omgevingsproject
Lopende procedure: Geen lopende procedure
Beslissingen:

Datum beslissing:	15/04/2019
Type:	Voorwaardelijk vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig:	Ja
----------------------	----

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak
OMV-nummer: OMV_2021095719
Project type: Aanvraag omgevingsproject
Lopende procedure: Geen lopende procedure
Beslissingen:

Datum beslissing:	10/01/2022
Type:	Voorwaardelijk vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig:	Ja
----------------------	----

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse:	Klasse 3
Inrichtingsnummer:	20210623-0086
Activiteiten:	
Rubriek:	16.3.2°a)
Omschrijving:	5 kW tot en met 200 kW
Risicoklasse:	Klasse 3

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundige Overtreding

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Stedenbouwkundig Attest

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Planologisch Attest

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 179-7802

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 22/04/2025)

Risicogrond

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Natuur

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

Vogelrichtlijngebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur en Bos (bevraagd 22/04/2025)

Habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur en Bos (bevraagd 22/04/2025)

VEN- en IVON-gebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur en Bos (bevraagd 22/04/2025)

BeschermD Duingebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur en Bos (bevraagd 22/04/2025)

BeschermD Waterwinningsgebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: VMM / DOV (bevraagd 22/04/2025)

Overstromingsgevoeligheid

- Beheerders:
- Vlaamse Milieumaatschappij - Leuven
 - De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal

Perceel-score:

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

Gebouw-score:

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

Gebouwen:

Id:	10453456
Score:	
Globale score:	A
Pluviaal:	A
Fluviaal:	A
Kust:	A
Id:	10498027
Score:	

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

Id: 10424640

Score:

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

Id: 10453626

Score:

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

Externe documentatie: <https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht?capakey=23645C0449/00D000>

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 22/04/2025)

Overstromingsgebied en Oeverzone

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 22/04/2025)

Risicozone voor Overstromingen

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 22/04/2025)

Signaalgebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 22/04/2025)

Natuurbeheerplan

Plan ID: NBP-VB-22-0004G
Beheerplan type: Beheerplan type 2
Beschrijving: Drie Fonteinen, Tangebeekbos en Klein Hoogveld
Geldigheid startdatum: 03/05/2024
Geldigheid einddatum: 03/05/2048
Externe documentatie:

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur en Bos (bevraagd 22/04/2025)

Natuurinrichtingsproject

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Landmaatschappij (bevraagd 22/04/2025)

Grondverschuivingsgevoeligheid

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: DOV (bevraagd 22/04/2025)

Grond- en pandenbeleid

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

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 22/04/2025)

Herstelvordering

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 22/04/2025)

Conformiteitsattest

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 22/04/2025)

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Niet van toepassing

Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 22/04/2025)

Brownfield

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 22/04/2025)

Bedrijventerrein

De contouren van de bedrijventerreinen volgen zo veel mogelijk de meest recentste bestemmingsplannen uit de ruimtelijke ordening. Bij grote afwijkingen ten opzichte van de reële situatie op het terrein worden andere grenzen gevolgd. Er zijn geen juridische gevolgen verbonden aan het feit of een perceel al dan niet binnen een bedrijventerrein gelegen is.

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 22/04/2025)

Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype:	Beschermd cultuurhistorisch landschap
Beschrijving:	Domein Drie Fonteinen
Referentie:	1624
Geldigheid startdatum:	09/06/1976
Externe documentatie:	• https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 22/04/2025)

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype:	Vastgesteld bouwkundig erfgoed
Beschrijving:	Domein Drie Fonteinen
Referentie:	116304
Geldigheid startdatum:	08/10/2021
Externe documentatie:	• https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/116304

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 22/04/2025)

Wettelijke Erfdienstbaarheden van Openbaar Nut

Het lokaal bestuur vult de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).

Opgelet: naast wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele of private erfdienstbaarheden van toepassing zijn die niet opgenomen zijn.

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 22/04/2025)

Toelichting bij 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht'

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

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

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

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

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

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

Wenst u meer duiding over wat elke rubriek en elke inlichting precies inhoudt? Bekijk [dit overzicht](#) en klik door op de naam ervan voor meer informatie.

Heeft u inhoudelijke vragen over de aangeleverde vastgoedinformatie (inlichtingen)? Neem contact op met de informatieverstrekker van de betreffende inlichting (te vinden in het overzicht uit het vorige punt en op [deze pagina](#)).

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

Deze en meer gebruikersvoorwaarden zijn na te lezen op de [Vastgoedinformatieplatform Gebruikersvoorwaarden](#).

Al deze koppelingen zijn ook terug te vinden op <https://athumi.eu/algemene-voorwaarden>.

Indien u verdere vragen heeft over deze gebruiksvoorwaarden, kan u contact opnemen met ons via: vip@athumi.eu

3) Watertoets

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-0393534	Datum opzoeking:	18/04/2025
Referentienummer:	VE25004 Jachtpaviljoen -1	Zoekdata:	23645C0449/00D000
Perceel:	23645C0449/00D000		

Risicozones overstromingen - kaart 2017

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen
- Informatief: het middelpunt van het perceel is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen

Legende

-  Risicozone overstroming
-  Nieuwe risicozone overstroming (kaart 2017)

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Risicozones overstromingen

Risicozones zoals bepaald in het Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen).

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, Dokter De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

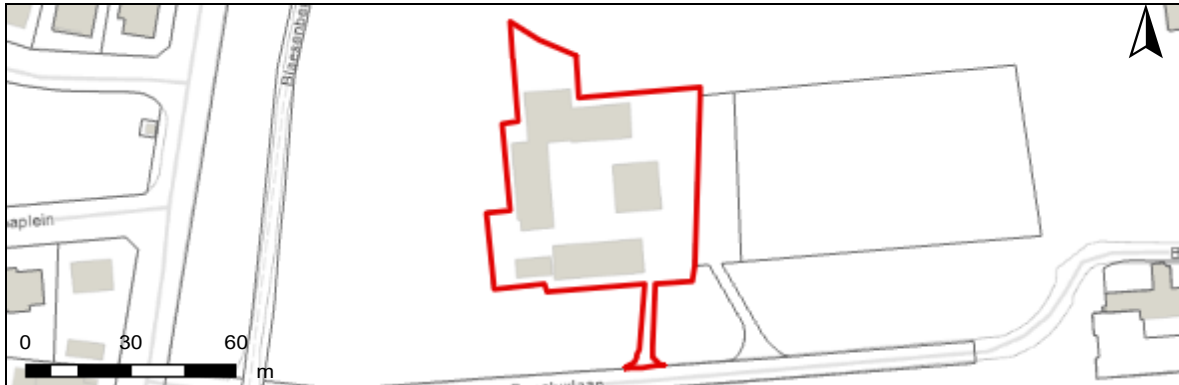
Meer info

www.integraalwaterbeleid.be
www.waterinfo.be/watertoets

OVERSTROMINGSRAPPORT 18-04-2025

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Vilvoorde				
Afdeling	5	Sectie	C	Perceelnummer	0449/00D000
Aantal gebouwen op dit perceel	4				
Waterbeheerder(s)	Vlaamse Milieumaatschappij - Leuven, De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

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

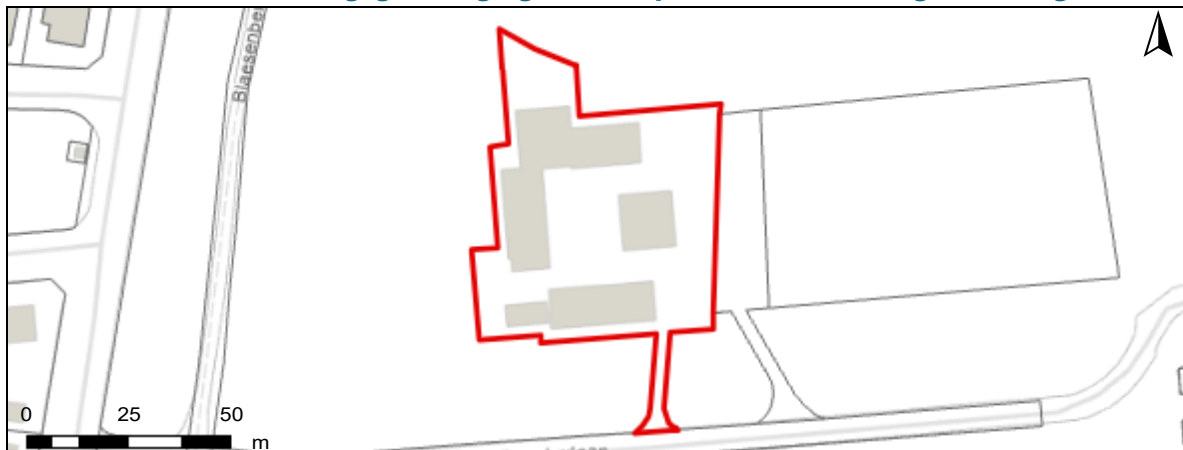
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

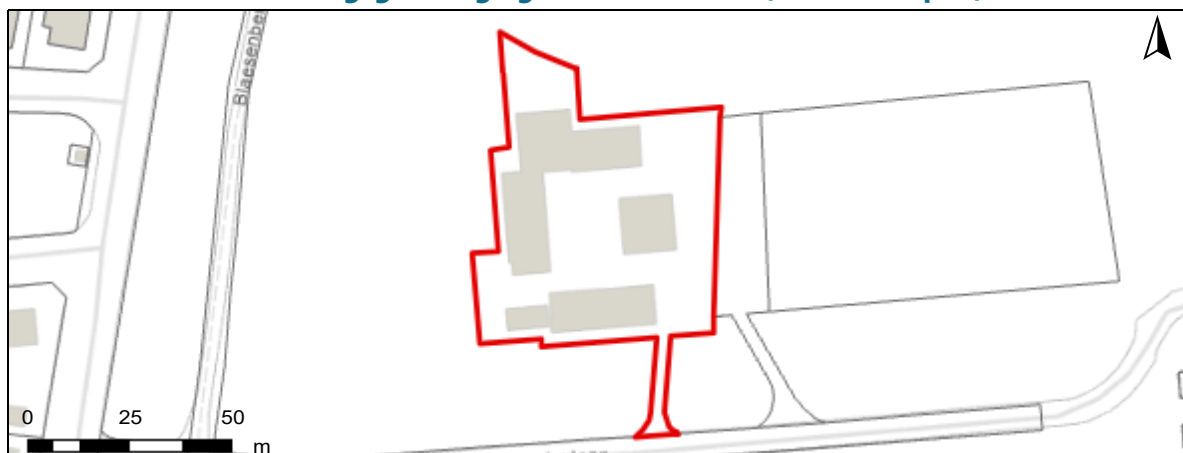
Gebouw ID	Score
10453456	A
10498027	A
10424640	A
10453626	A

DETAILKAARTEN

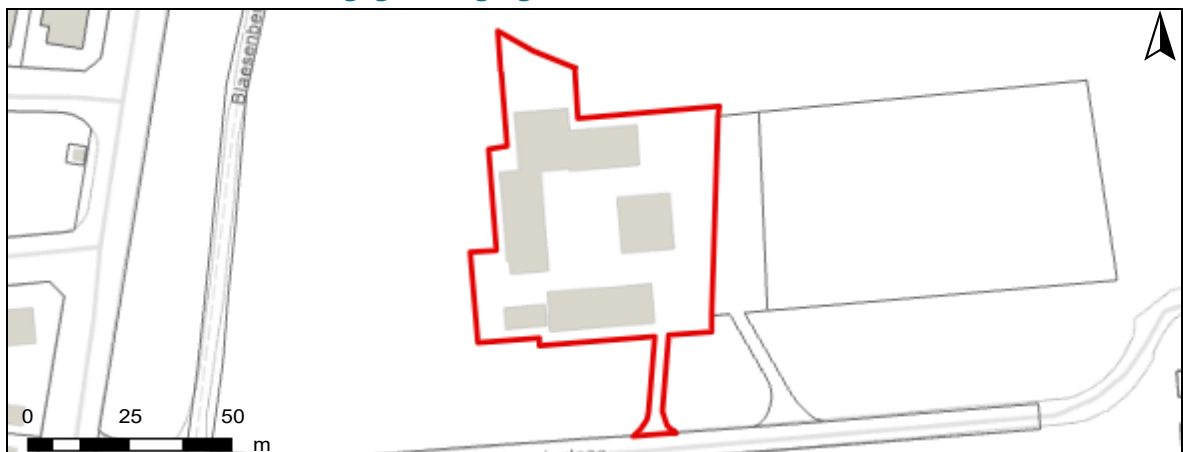
Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

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

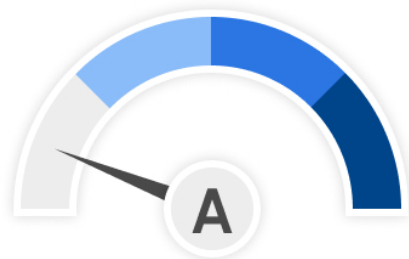
PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Vilvoorde, afdeling 5, sectie C met perceelnummer 0449/00D000

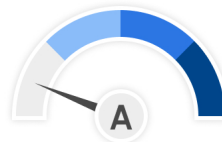
Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



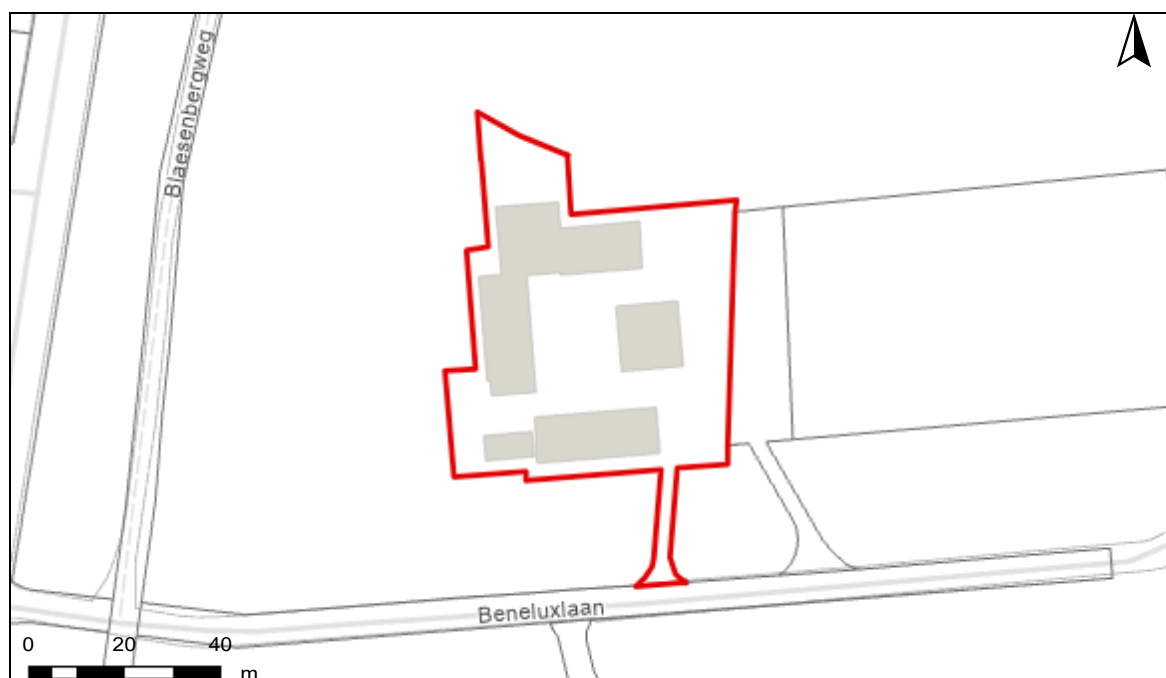
Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



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



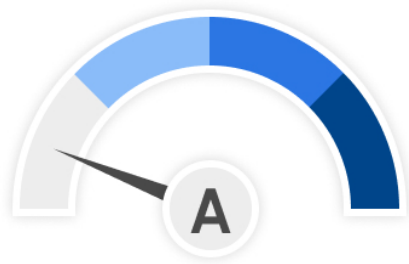
SCORE GEBOUW 10453456

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 10453456

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

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag

Pluviaal



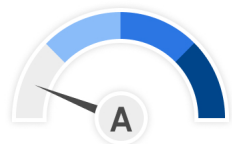
Vanuit waterlopen

Fluviaal



Kustoverstroming

Zee



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



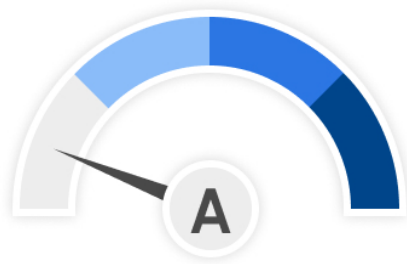
SCORE GEBOUW 10498027

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 10498027

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

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag

Pluviaal



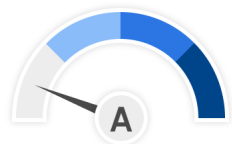
Vanuit waterlopen

Fluviaal

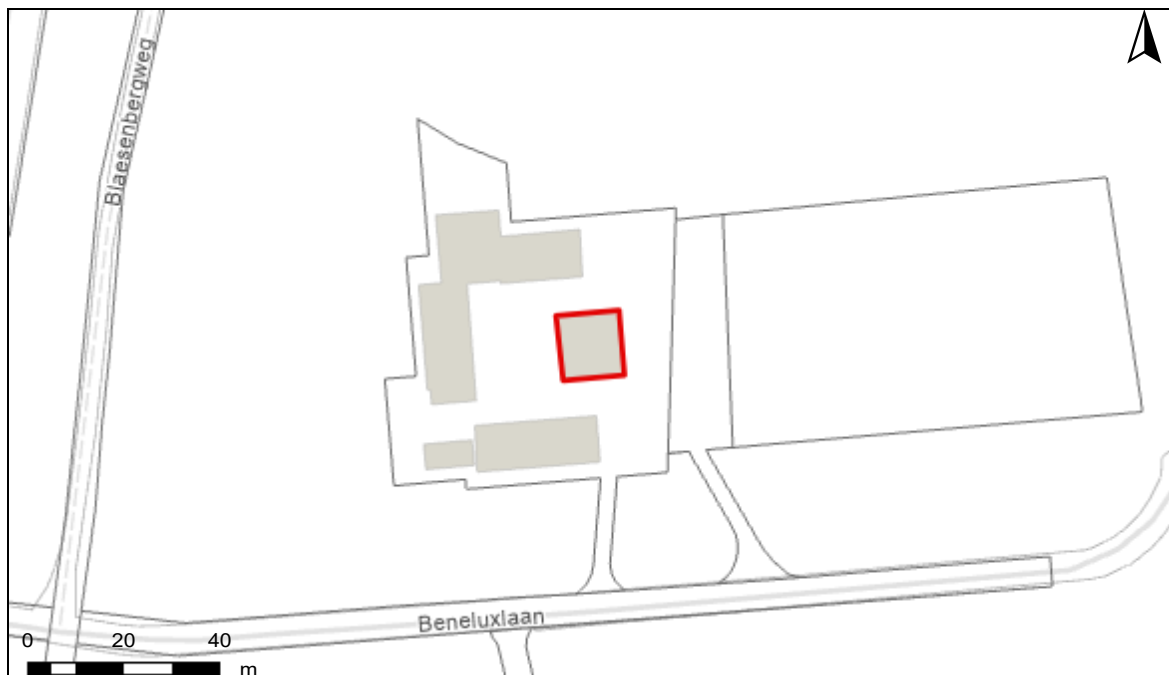


Kustoverstroming

Zee



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



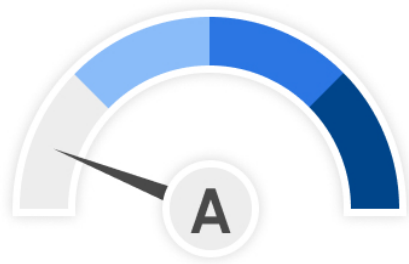
SCORE GEBOUW 10424640

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 10424640

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

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag

Pluviaal



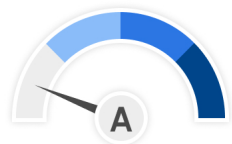
Vanuit waterlopen

Fluviaal



Kustoverstroming

Zee



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



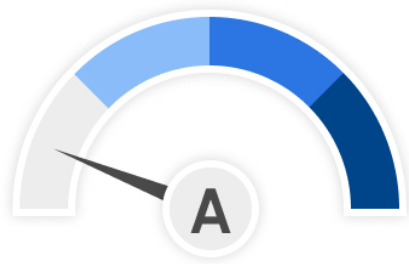
SCORE GEBOUW 10453626

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 10453626

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

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag

Pluviaal



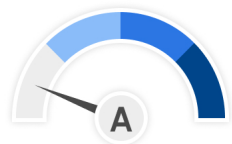
Vanuit waterlopen

Fluviaal

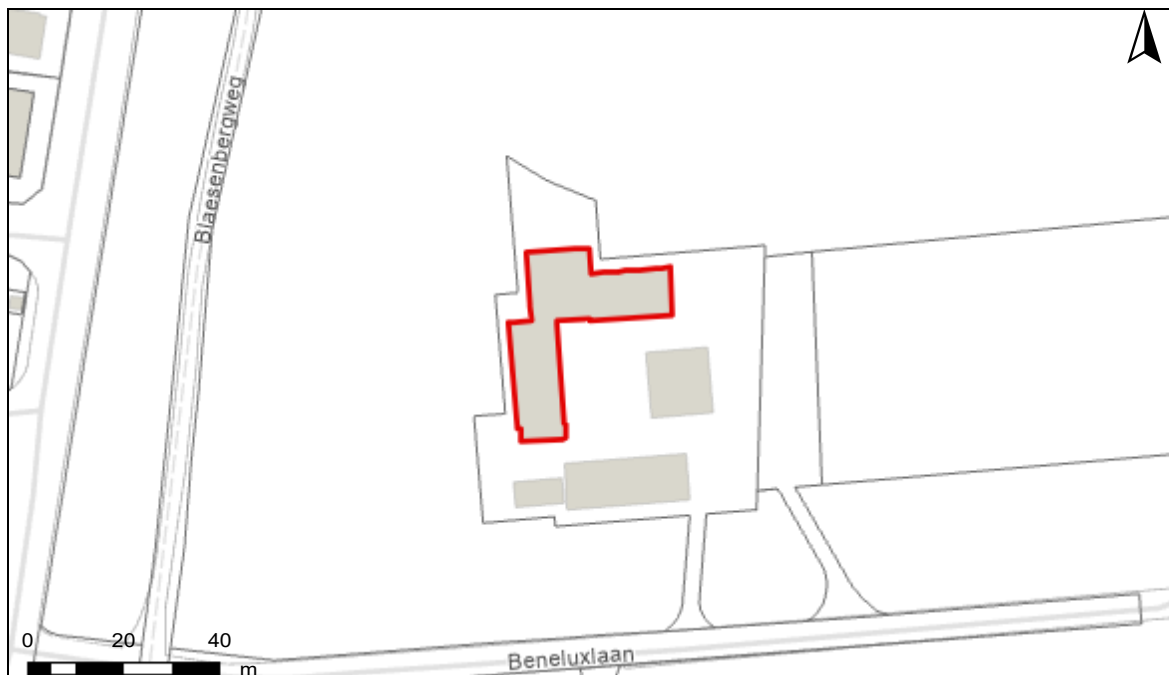


Kustoverstroming

Zee

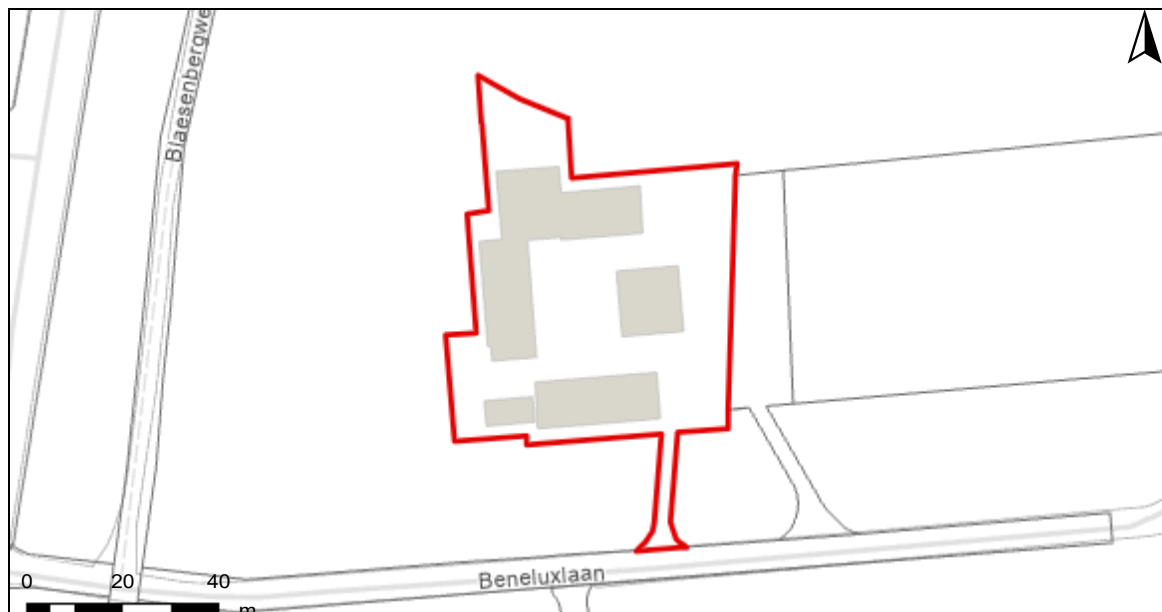


A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Vilvoorde, afdeling 5, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen.



Risicozones overstroming

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer

INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

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

Berekening P-score en G-score

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

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

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

Overstromingsrobuust gebouwd?

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

Signaalgebieden

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

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

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

Risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering

Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

4) Bodemattest

BODEMATTEST

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Teherbestemmen
Sluisstraat 79 /
3000 Leuven

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

uw bericht van 24.04.2025
uw kenmerk VE25004 Pachthoeve, Vilvoorde
bijlagen -
Mechelen 24.04.2025
dossiernummer

afdeling Bodembeheer
contactpersoon Infolijn 015/284 458
ons kenmerk 20250363033
aanvraagnummer 20250356207

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024
afdeling : 23645 VILVOORDE 5 AFD
straat + nr. : Beneluxlaan 33
sectie : C
nummer : 0449/00D000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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

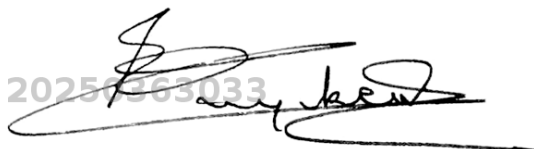
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 24.04.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ann Cuyckens', is written over a faint, light blue background watermark that contains the number '20250363033'.

Ann Cuyckens
afdelingshoofd

5) EPB starverklaring

Vlaamse overheid

Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

E-mail: veka@vlaanderen.be

Website: www.energiesparen.be



Vlaanderen
is energie en klimaat

Startverklaring

in het kader van de energieprestatie en het binnenklimaat van een gebouw

Heem NV 210149 Jachtpaviljoen

23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D03

Dossiercode: A001

Ontvangstdatum: 11/08/2023

EPB-software 3G versie 14.0.0

Vilvoorde

Waarvoor dient dit formulier?

Dit formulier is het bewijs dat u de startverklaring hebt verstuurd aan het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. Het bevat de gegevens die door de verslaggever elektronisch zijn verstuurd aan de Energieprestatiedatabank : de resultaten van de voorafberekening van de energieprestatie en het binnenklimaat van het (deel van het) gebouw waarvoor u de startverklaring indient. In rubriek F kunt u zien of het ontwerp van het project voldoet aan de geldende EPB-eisen. Na de werken maakt de verslaggever een EPB-aangifte op, gebaseerd op de werkelijke as-built-situatie. Hiervoor dient u de nodige stavingsstukken te verzamelen en te bezorgen aan de verslaggever. Voor dossiers waarbij uit de EPB-aangifte blijkt dat niet voldaan is aan de EPB-eisen, wordt door het VEKA een administratieve geldboete opgelegd.

Wat moet u met dit formulier doen?

Het afgedrukte formulier moet ondertekend worden door de aangifteplichtige, de verslaggever en de architect die belast is met de controle op de werkzaamheden. De verslaggever en de aangifteplichtige bewaren dit ondertekende formulier gedurende 3 jaar na de datum van ontvangst.

Waar kunt u terecht voor meer informatie over dit formulier?

Als u vragen hebt over dit formulier of over de procedure ervan, dan kunt u contact opnemen met het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, e-mail: veka@vlaanderen.be.

Privacy

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in bestanden. Uw gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook anoniem verwerkt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om de gegevens te raadplegen en te laten verbeteren.

A. Algemene gegevens van Heem NV 210149 Jachtpaviljoen

1. Ligging

Straat, nummer(s) en busnummer(s): Park 'Drie Fonteynen' zn

Postnummer en gemeente: 1800 Vilvoorde

Naam v/d verkaveling: /

Lotnummer: /

Afdeling:

Sectie:

Nummers:

Kadastrale gegevens: 5

C

336y

2. Data

Datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning: 09/07/2021

Datum verlenen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning: 10/01/2022

Startdatum van de werken: 01/08/2023

B. Persoonlijke gegevens

1. Gegevens van de aangifteplichtige 1

Voor- en achternaam: Joeri Bal

Functie: Bestuurder

Firma: HEEM

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

KBO-Nummer: 0688569247

Aangifteplichtige 1 is aangifteplichtige van de EPB-eenheden:

- jachtpaviljoen (horeca-kantoor-gastenverblijf)

2. Promotor-bouwheer

De aangifteplichtige is promotor-bouwheer van dit gebouw

☐ Ja

☒ Nee

3. Gegevens van de verslaggever

Voor- en achternaam : BERT Dormaels

Functie: Werknemer

Firma: 2B-SAFE

Rechtsvorm: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

KBO-Nummer: 0544411609

Landcode, postnummer en gemeente: BE 3380 Glabbeek

Code verslaggever: EP15513

4. Gegevens van de architect belast met de controle op de werkzaamheden

Voor- en achternaam: Hanne De Vos

Firma: B-architecten

Telefoonnummer: 032318228

C. Indeling van het bouwproject

1. Gebouw Heem NV 210149 -WONING-

Omschrijving

Code gebouw: D01

Aard van de werkzaamheden: Ingrijpende energetische renovatie

EPB-eenheid IER eengezinswoning UNIT6

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D01/SD001

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid IER eengezinswoning UNIT7

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D01/SD002

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid IER eengezinswoning UNIT8

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D01/SD003

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid IER eengezinswoning UNIT10

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D01/SD004

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

2. Gebouw Heem NV 210149 Stalling**Omschrijving**

Code gebouw: D02

Aard van de werkzaamheden: Ingrijpende energetische renovatie

EPB-eenheid app. 3

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D02/SD001

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid app. 4

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D02/SD002

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid app. 5

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D02/SD003

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid app. 9

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D02/SD004

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

3. Gebouw Heem NV 210149 Jachtpaviljoen**Omschrijving**

Code gebouw: D03

Aard van de werkzaamheden: Ingrijpende energetische renovatie

EPB-eenheid jachtpaviljoen (horeca-kantoor-gastenverblijf)

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D03/SD001

Bestemming EPB-eenheid: Niet residentieel EPN

Functie(s): Bijeenkomst refter, kantoor, logeerfunctie, bijeenkomst lage bezetting

Publieke organisatie: Nee

4. Gebouw Heem NV 210149 Koetshuis**Omschrijving**

Code gebouw: D04

Aard van de werkzaamheden: Ingrijpende energetische renovatie

EPB-eenheid Gemeenschappelijk gedeelte

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D04/SD001

Bestemming EPB-eenheid: Niet residentieel EPN

Publieke organisatie: Nee

EPB-eenheid unit 1

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D04/SD002

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid unit 2

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D04/SD003

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

EPB-eenheid unit 11

Omschrijving van de EPB-eenheid/gebouw: IER verbouwing van hoeve tot cohousing met gemeenschappelijke ruimtes, horeca en 15 wooneenheden

Code EPB-eenheid: 23088-G-OMV_2021095719/EP15513/SV/A001/D04/SD004

Bestemming EPB-eenheid: Wonen

Type EPB-eenheid: Appartement

D. Gebouw Heem NV 210149 Jachtpaviljoen**D.1. Resultaten van jachtpaviljoen (horeca-kantoor-gastenverblijf)****1. Resultaten op het vlak van de U-waarden of de R-waarden****Opake scheidingsconstructies, deuren, poorten en glasbouwstenen**

Naam scheidingsconstructie	U-waarde [W / m²K]	Maximale U-waarde [W / m²K]	R-waarde [m²K / W]	Minimale R-waarde [m²K / W]	Voldaan
Buitendeur LG	1.50	2.0	/	/	ja
Buitendeur RG	1.50	2.0	/	/	ja
Muur bestaande dakkapel bijgeisoleerd	0.21	0.24	/	/	ja
Muur bestaande dakkapel bijgeisoleerd	0.21	0.24	/	/	ja
Nieuw hellend dak	0.22	0.24	/	/	ja
Nieuw hellend dak	0.22	0.24	/	/	ja
Nieuw hellend dak	0.22	0.24	/	/	ja

Centrale U-waarde van de beglazing van vensters, van lichte gevels en van andere transparante delen

Naam scheidingsconstructie	U-waarde [W / m²K]	Maximale U-waarde [W / m²K]	Voldaan
Venster 1j cafetaria VG	1.00	1.1	ja
Venster 1j keuken AG	1.00	1.1	ja
Venster 1j sanitair VG	1.00	1.1	ja
Venster 2j cafetaria AG	1.00	1.1	ja
Venster 2j cafetaria AG	1.00	1.1	ja
Venster 2j kantoor AG	1.00	1.1	ja
Venster 3j kantoor AG	1.00	1.1	ja
Venster 3j kantoor AG	1.00	1.1	ja
Venster 3j refter VG	1.00	1.1	ja
Venster 3j refter VG	1.00	1.1	ja
Venster 3j vergaderz VG	1.00	1.1	ja
Venster 3j vergaderz VG	1.00	1.1	ja

Venster 4j kantoor AG	1.00	1.1	ja
Venster 4j kantoor AG	1.00	1.1	ja
Venster 4j refter VG	1.00	1.1	ja
Venster 4j vergaderz VG	1.00	1.1	ja
Venster 7 cafetaria RG	1.00	1.1	ja
Venster 7 cafetaria RG	1.00	1.1	ja
Venster 8 keuken LG	1.00	1.1	ja
Venster 8 sanitair LG	1.00	1.1	ja
Venster 9 leefr/slaapr LG	1.00	1.1	ja
Venster 9 leefr/slaapr LG	1.00	1.1	ja
Venster 9 leefr/slaapr RG	1.00	1.1	ja
Venster 9 leefr/slaapr RG	1.00	1.1	ja
Venster kantoor AG	1.00	1.1	ja
Venster keuken LG	1.00	1.1	ja
Venster sanitair LG	1.00	1.1	ja
Venster slaapk VG	1.00	1.1	ja
Venster traphal LG	1.00	1.1	ja
Venster traphal LG	1.00	1.1	ja
Venster traphal RG	1.00	1.1	ja

Gemiddelde U-waarde van de vensters, van lichte gevels en van andere transparante delen

	U-waarde [W / m²K]	Maximale U-waarde [W / m²K]	Voldaan
Gemiddelde U-waarde van alle vensters van jachtpaviljoen (horeca-kantoor-gastenverblijf)	1.5	1.5	ja

2. K-peil resultaat

Niet van toepassing

3. E-peil resultaat

Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik: 377425 MJ

Referentiewaarde voor het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik: 564208 MJ

Jaarlijks primair energieverbruik per eenheid vloeroppervlakte: 270.86 kWh/m²

E-peil	E-peil eis	Voldaan
67	83	ja

4. Netto energie-behoefte voor verwarming

Niet van toepassing

5. Resultaat op het vlak van oververhitting

Niet van toepassing

6. Resultaat op het vlak van de hoeveelheid hernieuwbare energie

2. Toepassing van één of combinatie van maatregelen

Bruto vloeroppervlakte: 387.07 m²

Systeem	Voldaan aan kwaliteitseisen	Hoeveelheid hernieuwbare energie [kWh]	Hoeveelheid hernieuwbare energie per bruto vloeroppervlakte [kWh/m²]
Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem	Niet van toepassing	0.0	0.0
Warmtepomp	Niet van toepassing	26651.53	68.85

	Hoeveelheid hernieuwbare energie per bruto vloeroppervlakte [kWh/m²]	Eis hernieuwbare energie [kWh/m²]	Voldaan
Combinatie van maatregelen	68.85	15.0	ja

7. Resultaat op het vlak van ventilatie

Naam ruimte	Code ruimte	Ruimtecategorie	Gebruiks - oppervlakte [m²]	Minimale toevoer [m³/h]	Toevoer [m³/h]	Minimale afvoer [m³/h]	Gecombineerde afvoer [m³/h]	Voldaan
traphal+0	R01	Traphal	10.67	/	/	/	/	/
traphal+1	R05	Traphal	13.8	/	/	/	/	/
keuken	R09	Horeca	27.5	66.0	66.0	66.0	66.0	ja
cafetaria	R13	Horeca	69.19	1034.0	1034.0	1034.0	1034.0	ja
sanitair	R17	Toiletten	27.5	125.0	140.0	125.0	125.0	ja
kantoor	R21	Kantoorgebouwen	55.75	88.0	88.0	88.0	88.0	ja
vergaderzaal	R25	Kantoorgebouwen	27.6	176.0	198.0	176.0	198.0	ja
kitchenette	R29	Horeca	5.12	22.0	66.0	22.0	66.0	ja
wc	R33	Toiletten	4.0	25.0	56.0	25.0	25.0	ja
wc	R37	Toiletten	4.0	25.0	56.0	25.0	25.0	ja
refter	R41	Horeca	11.66	176.0	176.0	176.0	176.0	ja

sas sanitair	R45	Ruimte niet voor menselijke bezetting	3.7	4.81	25.2	4.81	25.2	ja
berging refter	R49	Ruimte niet voor menselijke bezetting	3.7	4.81	25.2	4.81	25.2	ja
slaapruimte/leefruimte 1	R53	Hotels, motels, vakantiecentra	14.87	44.0	44.0	44.0	88.0	ja
badkamer	R57	Ruimte niet voor menselijke bezetting	5.0	50.0	80.0	50.0	66.0	ja
slaapruimte/leefruimte 2	R61	Hotels, motels, vakantiecentra	15.0	44.0	66.0	44.0	66.0	ja
traphal+1	R65	Traphal	8.29	/	/	/	/	/
traphal+2	R69	Traphal	6.08	/	/	/	/	/
slaapruimte/leefruimte 3	R73	Hotels, motels, vakantiecentra	30.01	88.0	88.0	88.0	88.0	ja

8. Resultaat op het vlak van installaties

Niet van toepassing

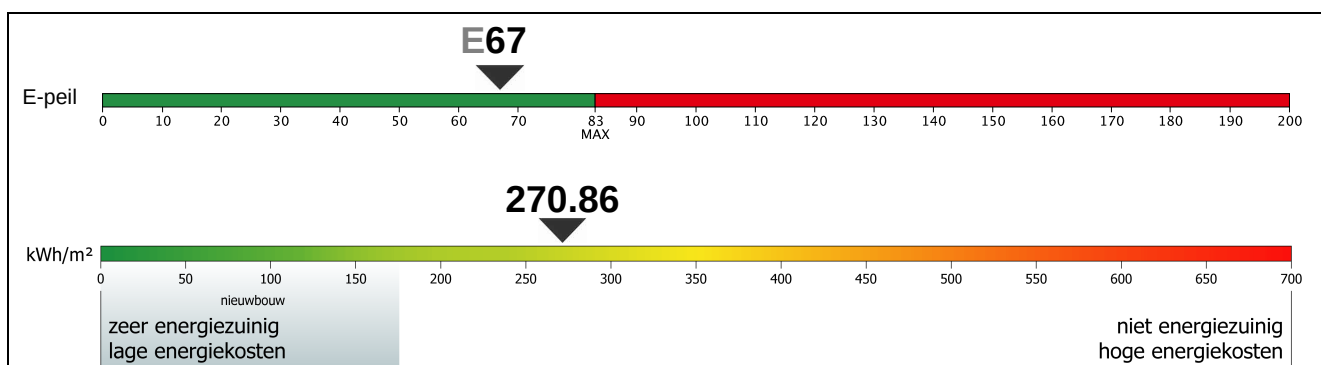
D.2. Samenvatting van de resultaten van jachtpaviljoen (horeca-kantoor-gastenverblijf)

Naam gebouw:	Heem NV 210149 Jachtpaviljoen
Naam EPB-eenheid:	jachtpaviljoen (horeca-kantoor-gastenverblijf)
Aard van de werkzaamheden:	Ingrijpende energetische renovatie
Bestemming:	Niet residentieel EPN
Functie(s):	Bijeenkomst refter, kantoor, logeerfunctie, bijeenkomst lage bezetting
Nieuw gecreëerd beschermd volume:	0.0 m ³
Verbouwd beschermd volume:	789.93 m ³

	U-waarden en/of R-waarden	K-peil / S-peil	E-peil	Ventilatie	Over- verhitting	Netto energie- behoefte voor verwarming	Hoeveelheid hernieuwbare energie	Installaties
Eis	☒	/	83	☒	☐	/	15.00	☐
Bereikte prestatie	/	/	67	/	/	/	68.85	/
Conformiteit	voldoet	/	voldoet	voldoet	/	/	voldoet	/

Het jaarlijks primair energieverbruik per eenheid vloeroppervlakte

270.86 kWh/m²



Dat zijn de resultaten van de voorafberekening van het ontwerp van uw project. Dit is geen garantie dat uw project na de werkzaamheden ook aan de EPB-eisen zal voldoen. U dient tijdens de uitvoering van uw project de nodige stavingsstukken te verzamelen. Op basis daarvan stelt uw verslaggever na afloop van de werken of na ingebruikname de EPB-aangifte op, volgens de werkelijk uitgevoerde toestand (as-built-situatie).

Meer informatie over het verzamelen van stavingsstukken, kunt u terugvinden op www.energiesparen.be/epb/stavingsstukken. Ook uw verslaggever en architect kunnen u met raad en daad bijstaan.

E. Resultaten van de gemeenschappelijke delen en aangrenzende onverwarmde ruimtes (AOR)**1. Resultaten op het vlak van de U-waarden of de R-waarden van gemeenschappelijke delen****Opake scheidingsconstructies, deuren, poorten en glasbouwstenen**

Niet van toepassing

Centrale U-waarde van de beglazing van vensters, van lichte gevels en van andere transparante delen

Niet van toepassing

Gemiddelde U-waarde van de vensters, lichte gevels en van andere transparante delen

Niet van toepassing

2. Resultaat op het vlak van ventilatie van de niet-residentiële gemeenschappelijke delen

Niet van toepassing

3. Resultaat op het vlak van ventilatie van de aangrenzende onverwarmde ruimte(n)

Niet van toepassing

F. Ondertekening

Datum: 23/08/2023

De aangifteplichtige,
gelezen en goedgekeurd,
Joeri Bal
HEEM

(handtekening)

De verslaggever,
gelezen en goedgekeurd,
BERT Dormaels
2B-SAFE

De architect,
gelezen en goedgekeurd,
Hanne De Vos
B-architecten

(handtekening)

(handtekening)

6) Asbestinventarisatetest

Asbestinventarisatetest

Beneluxlaan 33, 1800 Vilvoorde



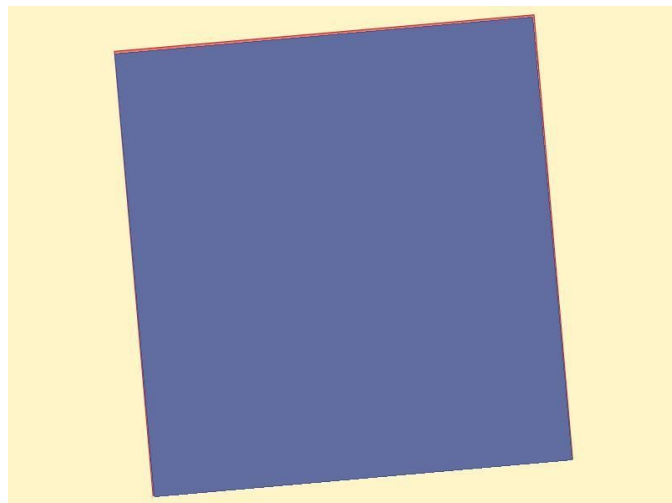
SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Attestnummer : **20231017-000237.001**

Uitgegeven op : **07.11.2023**

Geldig tot : **07.11.2033**



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0

Asbestmaterialen

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De kader op het voorblad vermeldt de samenvattende conclusie. De inhoudsopgave na deze leeswijzer lijst de verdere informatie op in het asbestattest: het overzicht van de inspecteerde zones met de plannen en de detailinformatie per aangetroffen asbestmateriaal.

Asbestveilig of niet-asbestveilig... wat betekent dit?

Asbestveilig

Een locatie is asbestveilig indien geen asbestmaterialen werden aangetroffen of enkel asbestmaterialen met een laag risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Asbestveilig betekent dus niet hetzelfde als asbestvrij. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Indien asbestmaterialen aangetroffen werden, vermeldt het voorblad van dit asbestattest welke acties u kan ondernemen om de asbestveilige toestand te behouden.

Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

Acties

De mogelijke acties om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden, zijn:

Dringend verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Dringend maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Zorgvuldig beheren

Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden.

Beperkingen en uitsluitingen

Een **beperking** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een voorwerp of onderdeel in en rondom de constructie onvoldoende kon inspecteren. In die situatie rapporteert de asbestdeskundige dit als een beperking van het onderzoek.

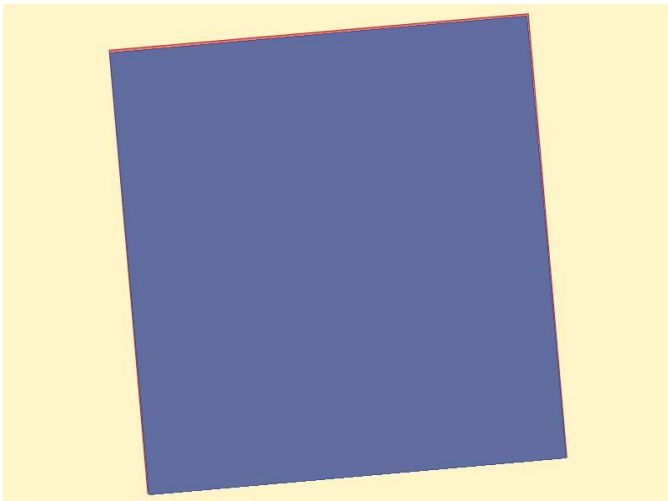
Een **uitsluiting** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een aanwezige constructie kon uitsluiten van verder onderzoek omdat het bouwjaar 2001 of recenter was. Bij die bouwjaren kan normaal gezien geen asbest aanwezig zijn omdat het gebruik ervan in België finaal in 2001 werd verboden.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	2
Geïnspecteerde zones	5
Zone 1: Constructie.....	6
Plan 1.1: Niv. -1.....	7
Plan 1.2: Niv. 0.....	8
Plan 1.3: Niv. +1.....	9
Geen asbest	10
Fiche 1: Asbestsanering.....	11
Toelichting	12

Geïnspecteerde zones

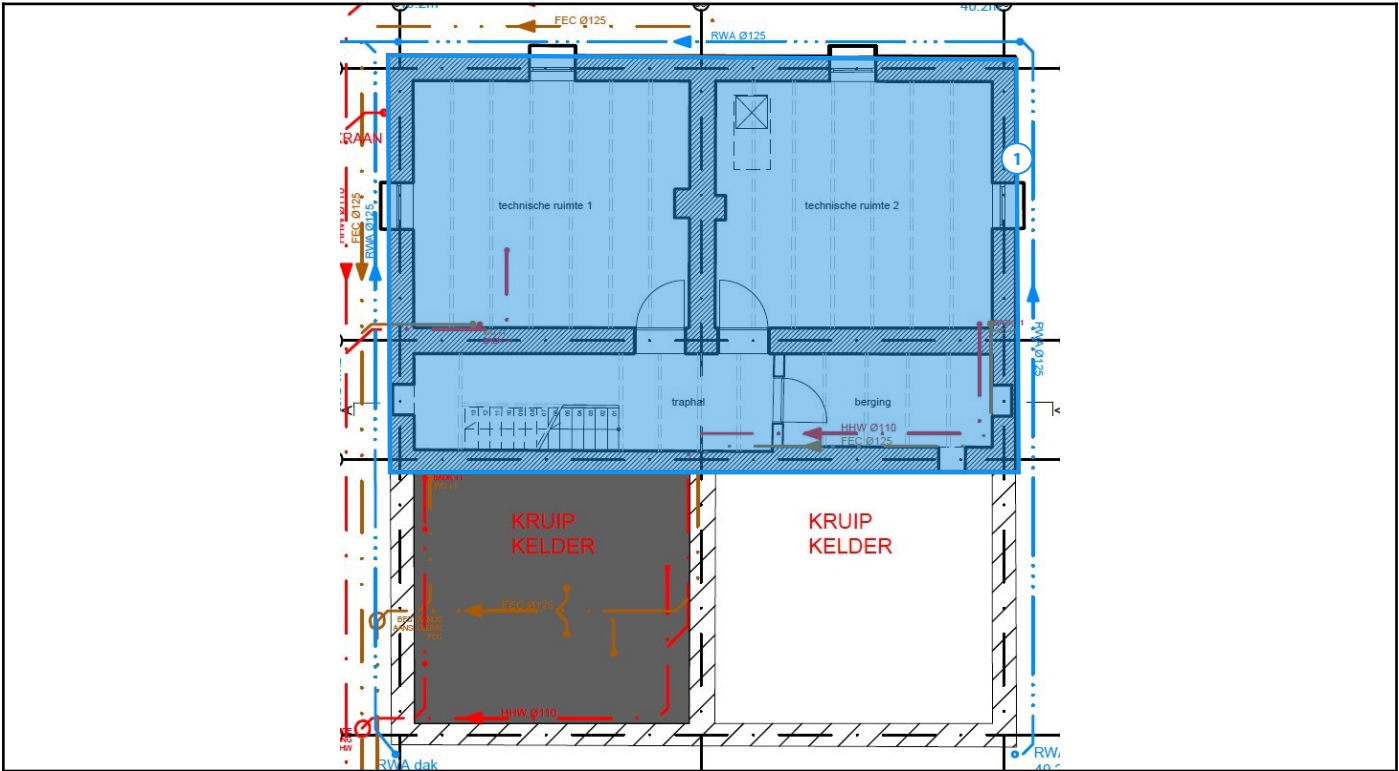
Zone 1: Constructie



Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen
- 0 Roerende goederen
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 0 Adviezen
- 1 **Geen asbest**

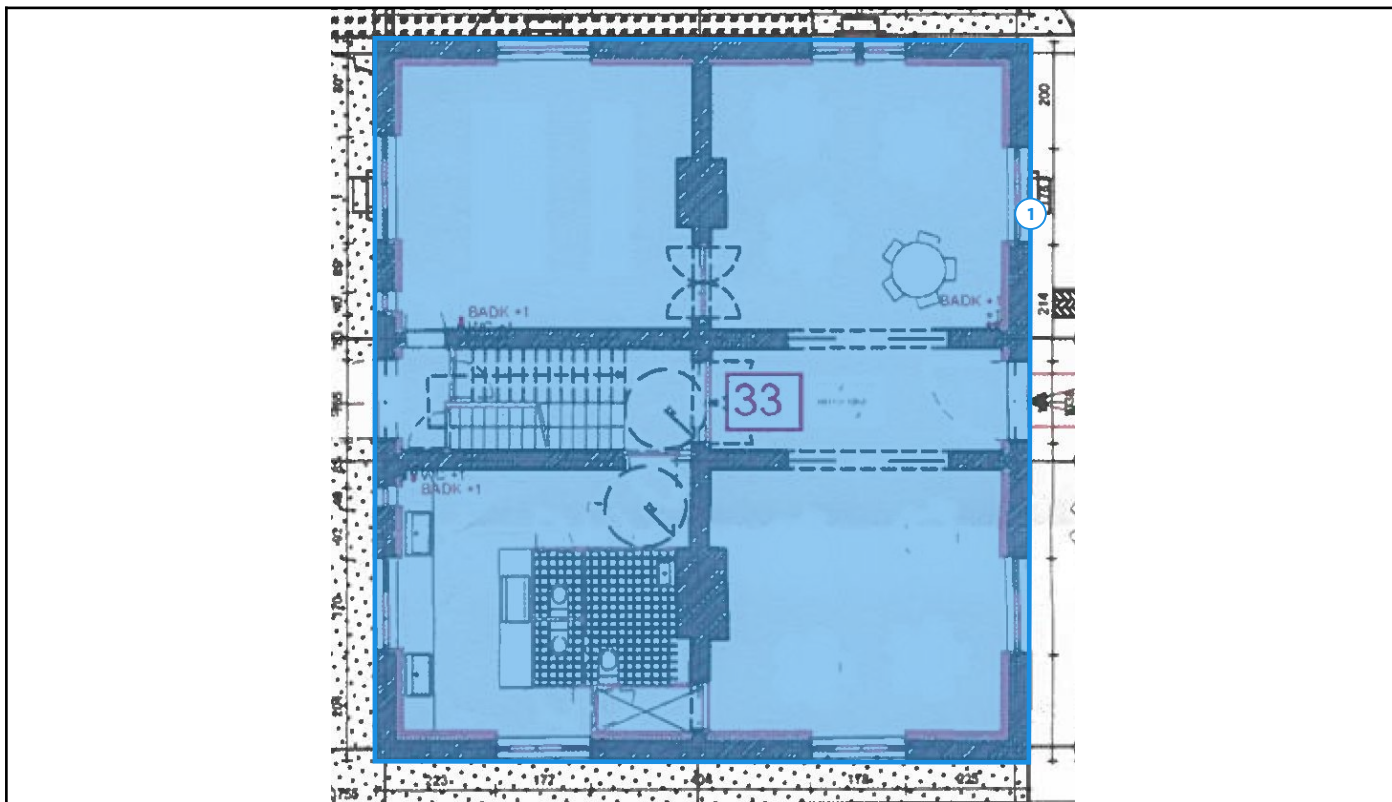
Plan 1.1: Niv. -1



Legende van plan 1.1: Niv. -1

Beschrijving	Type	Actie
1. Asbestsanering	Geen asbest	-

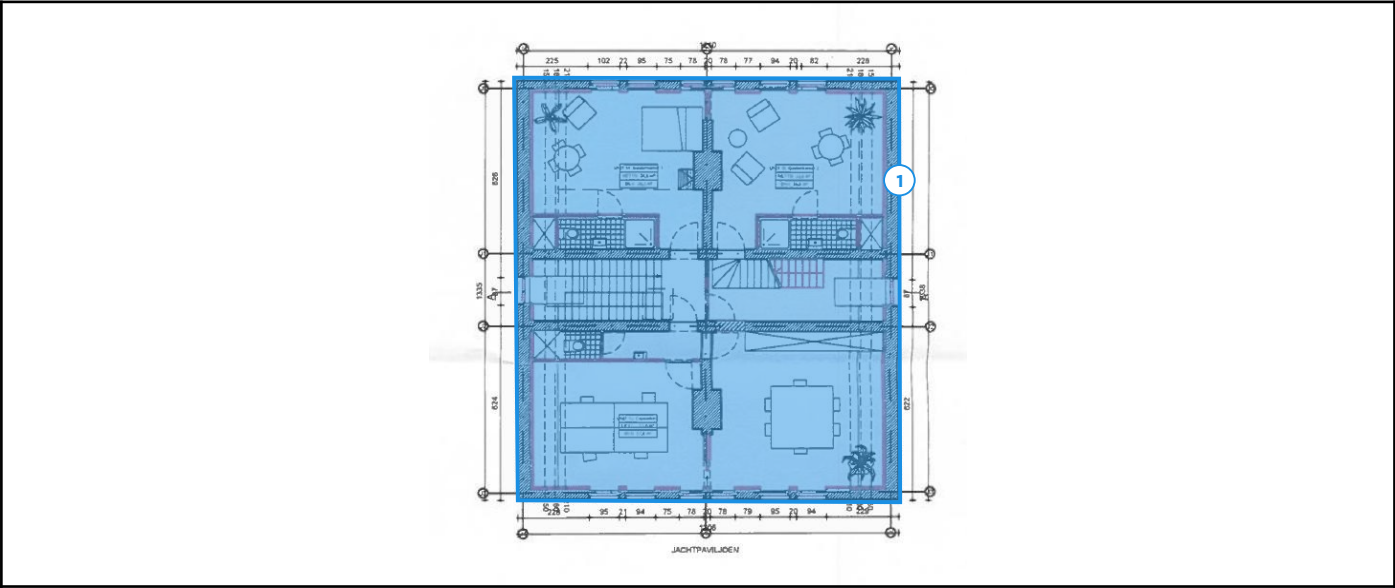
Plan 1.2: Niv. 0



Legende van plan 1.2: Niv. 0

Beschrijving	Type	Actie
1. Asbestsanering	Geen asbest	-

Plan 1.3: Niv. +1



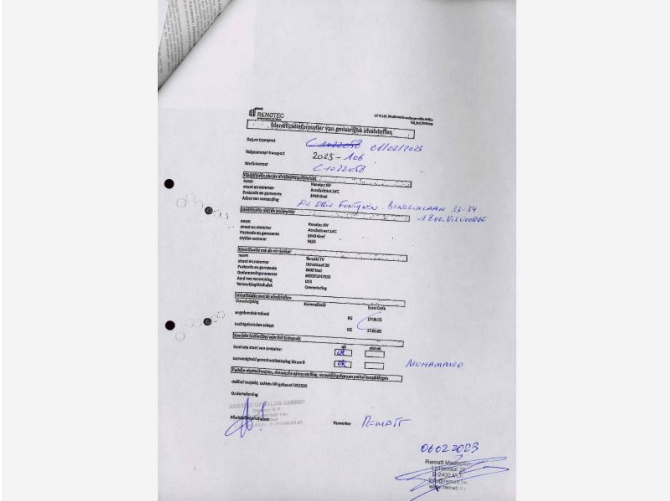
Legende van plan 1.3: Niv. +1

Beschrijving	Type	Actie
1. Asbestsanering	Geen asbest	-

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Constructie

- Plan 1.1: Niv. -1
- Plan 1.2: Niv. 0
- Plan 1.3: Niv. +1

Detailinformatie

Technische gegevens

Beschrijving	Asbestsanering
Omgeving	Grenst aan binnen- en buitenlucht
Identificatiemethode	Vaststelling met bewijsdocument, zonder monsternamen
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Alle asbestmaterialen die werden aangetroffen bij het plaatsbezoek van de asbestinventaris (bij verbouwing), werden volledig verwijderd.

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

Het is algemeen bekend dat het inademen van asbestvezels gevaarlijk is voor de gezondheid. Daarom is het belangrijk dat u weet waar zich asbest bevindt en welke maatregelen u kan nemen om gezondheidsrisico's te vermijden. Zo maakt u uw woning of gebouw asbestveilig. De eerste stap hebt u daarvoor al gezet met dit asbestattest.

De gebruikte begrippen in dit hoofdstuk worden achteraan in de begrippenlijst uitgelegd.

Wat is asbest?

Asbest is een schadelijke stof die in meer dan 3.500 materialen verwerkt is. In de vorige eeuw was asbest populair vanwege de vele nuttige toepassingen, maar ondertussen kennen we de grote gezondheidsrisico's. Vaak weten we niet dat asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit. Asbest is in België verboden sinds 2001. Er is een grote kans dat asbest aanwezig is in gebouwen die gebouwd zijn voor 2001.

Wanneer asbestvezels vrijkomen in de lucht kunnen ze ingeademd worden en gezondheidsrisico's veroorzaken. Men wordt niet onmiddellijk ziek, dit gebeurt pas 20 tot 40 jaar na de blootstelling. Vooral een regelmatige blootstelling of een blootstelling aan een hoge concentratie zijn risicovol. Kinderen en jongeren zijn extra kwetsbaar. Sommige mensen schatten de risico's voor zichzelf laag in. Toch krijgen jaarlijks nog veel mensen de diagnose van een asbestziekte. Meestal is die niet te genezen.

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet geïnspecteerde plaatsen

Een geldig asbestattest is opgemaakt door een asbestdeskundige volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol dat de verplichte inspanningen beschrijft. Een asbestdeskundige voert een visuele inspectie uit van de constructies en objecten op de locatie. Hij tilt losse elementen op om erachter of eronder te inspecteren. Hij neemt ook monsters voor labo-analyses en raadpleegt bewijsdocumenten. **De volgende zaken zijn niet standaard voorzien:**

- De asbestdeskundige inspecteert **geen verborgen asbest** waarvoor hij objecten moet demonteren, beschadigen of openbreken. Wenst de eigenaar ook ingesloten asbest te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om een aanvullend (destructief) onderzoek te doen, bijvoorbeeld voorafgaand aan werken of sloop.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen ondergrondse objecten** en geen asbest vermengd in bodem, steenslag of puin. Wat zichtbaar is aan de oppervlakte (opliggend) kan hij wel inspecteren.
- De asbestdeskundigen inspecteert ook **geen roerende objecten** zoals voertuigen, losse meubels en gereedschap. Wenst de eigenaar ook roerende objecten te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om dit aanvullend mee te inspecteren.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** delen die voor hem **ontoegankelijk en onveilig** zijn. Wanneer hij een deel niet heeft kunnen beoordelen, wordt dat aangeduid in het attest als een beperking. Constructies met een bouwjaar 2001 of recenter moeten niet geïnspecteerd worden. In het attest duidt de asbestdeskundige ze aan als een uitsluiting.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** constructies- en terreindelen waartoe de eigenaar geen opdracht gaf omdat ze **buiten de eigendomsgrenzen** liggen of **geen onderdeel** vormde van een **verkoop**.

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

Op basis van ervaring en expertise kan een asbestdeskundige zonder monsters te nemen oordelen of een materiaal mogelijk asbest kan bevatten. Voor sommige materialen is dit nooit mogelijk en moet hij een monster nemen voor een labo-analyse. Asbestverdachte materialen worden als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een labo-analyse beschikt die aantoont dat het geen asbest bevat.

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

- Categorie 1: materiaal met een hoog risico en/of met een hoge kans op vezelvrijgave
- Categorie 2: materiaal met een verhoogd risico en/of een verhoogde kans op vezelvrijgave
- Categorie 3: materiaal met een laag risico en/of lage kans op vezelvrijgave
- Categorie 4: materiaal met een zeer laag risico en/of zeer lage kans op vezelvrijgave

Het soort asbest, de concentratie ervan in het materiaal, de toestand van het bindmiddel, de mate van afdekking en de aanwezigheid in binnen- of buitenlucht zijn factoren die het risico bepalen. Het vrijkomen van asbestvezels in een binnenruimte is risicovoller dan in de buitenlucht. In de buitenlucht gaan asbestvezels sneller verwaaïen of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

Voor materialen uit categorie 1 of 2 moet u maatregelen nemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen: (dringend) wegnemen of een (dringende) maatregel nemen om het risico naar (zeer) laag te brengen. Voor materialen uit categorie 3 en 4 is dit niet nodig. U beheert ze zorgvuldig beheren om de asbestveilige toestand te behouden.

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

De Vlaamse Regering wil Vlaanderen stapsgewijs tegen 2040 asbestveilig maken. Dit doel bereiken we als alle gebouwen van voor 2001 asbestveilig zijn. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken.

De detailinformatie per asbestmateriaal in het asbestattest vermeldt of die onder de mijlpaal 2034 of 2040 valt.

Wat moet u nu doen?

Het voorblad van dit asbestattest vermeldt of uw eigendom asbestveilig is of niet en welke acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

Conclusie asbestveilig

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk. Indien er asbestverdachte roerende goederen aangetroffen werden, neemt u ook maatregelen om risico's te vermijden.

Gaat u renoveren dan grijpt u het moment best aan om asbestmaterialen mee te verwijderen. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Daarom is het verstandig om deze voorafgaand aan renovatiewerken te controleren via een aanvullende destructieve asbestinventarisatie. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest inspecteren door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

In veel woningen en gebouwen ouder dan 2001 kan nog asbest aanwezig zijn. Op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest. Heeft u deze acties uitgevoerd, laat uw asbestattest dan binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de nieuwe asbestveilige toestand kan vaststellen in het nieuwe asbestattest.

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig beheren

Indien er asbestmaterialen aanwezig zijn in of rondom het gebouw, zorg er dan voor dat deze geen risico vormen voor de gezondheid van mensen of het leefmilieu. Asbest met een (zeer) laag risico hoeft u niet te verwijderen. Bewaak dat het risico laag blijft door ervoor te zorgen dat de toestand niet wijzigt. De toestand kan wijzigen door beschadigingen of veroudering waardoor het asbestmateriaal brozer wordt en asbestvezels kan loslaten. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt dan verwijdert u het of neemt u een maatregel om het risico te verlagen indien verwijdering niet mogelijk is.

Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. De asbestdeskundige geeft in het asbestattest een voorstel voor de aangewezen verwijdermethodiek. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen”. Een erkend asbestverwijderaar mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers “eenvoudige handelingen”, vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op www.asbestinfo.be.

Mag en wil u **zelf verwijderen**? Zorg er dan voor dat:

- u zich vooraf goed informeert op www.asbestinfo.be;
- u zich beschermt met een FFP3-mondmasker, wegwerpovertrek en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;
- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

Worden de werken uitgevoerd door een **aannemer** dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of de verwijdering kan door zijn werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaar. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog een aanvullende destructieve asbestinventarisatie nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Vraag de aannemer naar het werkplan waarin dit beschreven staat. Goedkoop is vaak duurkoop: een onjuiste asbestverwijdering kan gezondheidsrisico's veroorzaken en extra kosten betekenen voor het opruimen van asbestresten.

Werkt u samen met een architect? Bezorg hem dan zeker ook vooraf een kopie van het asbestattest.

Asbest mag u niet verbergen

Asbest insluiten mag niet tenzij dit in afwachting van verwijdering nodig is om het risico te verlagen of om het veilig te beheren. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

Asbest dat bij werken eenvoudig bereikbaar wordt, moet u verwijderen. Opnieuw insluiten mag niet.

Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen, het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark.

Indien eenvoudig bereikbaar asbestafval aanwezig is, moet u dit wegnemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Is het niet eenvoudig bereikbaar, dan moet u maatregelen nemen zodat het geen risico kan vormen voor de mensen of het leefmilieu.

Onroerend erfgoed

Op percelen kan zich beschermd onroerend erfgoed bevinden. Of dit voor uw gebouw het geval is, kan u raadplegen op de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed: <https://geo.onroenderfgoed.be>.

Het beschermingsbesluit verduidelijkt wat er precies beschermd is: bv. het geheel van de constructie en omgeving, enkel de constructie, enkel delen van de constructie of cultuurgoederen. Het besluit vermeldt ook welke vorm van bescherming van toepassing is: monument, cultuurhistorisch landschap, stads- en dorpsgezicht of archeologische site.

Voorliggend asbestattest geeft u advies over hoe om te gaan met asbesthoudend materiaal. Indien het asbesthoudend materiaal ook een beschermd statuut heeft, kan u advies vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Zo vermijdt u dat u de erfgoedwaarde van beschermd onroerend erfgoed aantast. Ook komt u zo te weten of er een melding of toelating nodig is om het asbesthoudende beschermde materiaal te verwijderen.

Het agentschap is bereikbaar via:

- telefoon: 02 553 16 50
- e-mail: info@onroenderfgoed.be
- website: <https://www.onroenderfgoed.be/contact>

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen maar kan vooral ook de toestand en het risico van aanwezig asbest evolueren. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest.

Gewijzigde toestand

Ongeacht de geldigheidsduur van uw asbestattest moet u als eigenaar uw asbestattest toch binnen een termijn van één jaar laten vernieuwen als er sprake is van een gewijzigde toestand. Dit is het geval indien:

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen;

- de acties vermeld op het voorblad werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

Meer weten?

De Vlaamse overheid bundelt alle informatie rond asbest en haar beleid op de website www.asbestinfo.be. U vindt er de meest actuele informatie over hoe u moet omgaan met asbest en welke ondersteuning er bestaat. Zo kan u steeds goed geïnformeerd aan de slag met uw asbestattest.

Vragen of klachten over uw asbestattest?

Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op www.asbestinfo.be vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u dit melden via www.asbestinfo.be aan de hand van uw attestnummer. De door de OVAM erkende certificatie-instelling waarbij de asbestdeskundige is aangesloten, zal uw klacht behandelen.

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een labo-analyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Destructieve asbestinventarisatie	Bij een destructieve asbestinventarisatie gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een geldig asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (inspanningsverplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.
Eenvoudig bereikbaar	Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Veilig beheer	Dit betekent: • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico en behouden;
Eenvoudige handelingen	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd. Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via "eenvoudige handelingen" maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van "hermetische zone" of "couveusezak".

Roerend goed	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.
---------------------	--

7) Eigendomstitel

REPERTORIUM NR. 2022/35

Vereniging van mede-eigenaars “DE PACHTHOEVE”

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Het jaar tweeduizend tweeëntwintig.

In het kantoor op heden, vier oktober.

Voor mij, Meester **Jo ABBELOOS**, notaris met standplaats te Vilvoorde, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Lens. Abbeloos Notarissen" met zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21.

IS VERSCHENEN

De naamloze vennootschap “**HEEM**”, met zetel te 2920 Kalmthout, Noordeind 97, bus 2, met ondernemingsnummer 0688.569.247, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder nummer 0688.569.247, opgericht ingevolge akte verleden voor notaris DE BAECKER Carlos, te Antwerpen, op 10 januari 2018, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 19 januari 2018, onder nummer 18302384, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris DE BAECKER Carlos, te Antwerpen, op 13 juli 2021, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 3 augustus daarna, onder nummer 21347466.

Alhier vertegenwoordigd door haar bestuurder, hiertoe benoemd ingevolge algemene vergadering van 16 september 2019, handelend ingevolge artikel 18 van de statuten:

De besloten vennootschap “**Gert Cowé**”, met zetel te 2390 Malle, Eekhoorndreef 22, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, afdeling Antwerpen onder nummer 0441.660.497, ondernemingsnummer BE0441.660.497, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer **COWÉ Gert**, geboren te Geel op 31 maart 1970, rijksregisternummer 70.03.31-095.78, wonende te 2390 Malle, Eekhoorndreef 22, alhier vertegenwoordigd door mevrouw **DEMEUTER Sophie Adrienne**, geboren te Rumst op 09 september 1994, rijksregisternummer 94.09.09-188.27, wonende te 2800 Mechelen, Nijverheidstraat 39, ingevolge notariële volmacht verleden voor ondergetekende notaris op 27 september 2022, waarvan een uitgifte wordt aangehecht aan onderhavige akte. (**bijlage 1**)

Hierna “**de comparant**”, en de “**erfpachthouder**” genoemd.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. Vestiging erfpachtrecht

1) De naamloze vennootschap “HEEM”, verklaart dat ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris ABBELOOS Jo, te Vilvoorde, op 1 juni 2022, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid van Vilvoorde onder formaliteit 53-T-30/06/2022-06128 (hierna genoemd “**de erfpachtakte**”), een recht van erfpacht aan haar werd toegestaan door de stad Vilvoorde, dit voor een aansluitende duur van negenennegentig jaar te rekenen vanaf 1 juni 2022, op het hierna beschreven onroerend goed:

GOED SUB 1:

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

*De gebouwen op en met grond en aanhorigheden gelegen Beneluxlaan 33-34 en Koningslosteenweg 75, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336SP0000, 336WP0000, 336XP0000, 336YP0000, 336ZP0000, aangeduid als **lot A** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van ééntwintig are zevenenvijftig centiare (21a 57ca).*

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449AP0000

GOED SUB 2

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

*Een perceel grond, ter plaatse genaamd “Drie Fonteinen”, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 327BP0000, aangeduid als **lot B** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van negen are tien centiare (9a 10ca).*

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449BP0000

GOED SUB 3

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

*Een gebouw (bergplaats) op en met grond en aanhorigheden, gelegen Koningslosteenweg 73, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336ZP0000, aangeduid als **lot C** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van vier are en vier centiare (4a 04ca)*

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449CP0000

2. De erfpachtakte

De toekomstige ondererfpachter van een kavel in de Pachthoeve, neemt kennis van de toepasselijke bepalingen van de erfpachtakte.

Zij heeft kennis van de bepalingen ervan en zij wordt door de overname van het erfpachtrecht gesubrogeerd in alle toepasselijke rechten en verplichtingen die uit de erfpachtakte voortspruiten voor de hoofderfpachter.

DEFINITIES:

(Hoofd)erfpachter (ofwel erfpachtnemer) : de naamloze vennootschap HEEM (die een recht van erfpacht heeft toegestaan gekregen vanwege de grondeigenaar, de stad Vilvoorde) en na eventuele overdracht van deze rechten is de (hoofd)erfpachter : Pachthoeve vzw.

Ondererfpachter : (toekomstige) titularis van het ondererfpachtrecht van de privatieven/units belast met een recht van erfpacht.

Het gaat met name om de volgende toepasselijke bepalingen van de **erfpachtakte**:

Artikel 1. Duur:

*Het recht van erfpacht wordt toegekend en aanvaard voor een duur van **negenennegentig (99) opeenvolgende jaren**, die een aanvang heeft genomen op datum van heden en een einde zal nemen op één juni 2121.*

Artikel 2. Bestemming:

De erfpachtnemer zal dit goed mogen aanwenden voor een nog nader in te vullen mengeling van cohousing en (in het jachtpaviljoen) semi publieke functies, zoals zachte horeca, coworking of gastenkamers, zoals voorzien in het biedingsvoorstel van 1 juli 2020 in het kader van het investeringsmemorandum van 18 februari 2020 voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst.

De erfpachtnemer zal zelf instaan voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunning noodzakelijk om het goed in te richten en te gebruiken conform voormelde bestemming.

De erfpachtnemer kan de bestemming van (een deel van) het goed slechts wijzigen mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de erfpachtgever en de op dat ogenblik geldende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het goed.

Het niet respecteren van deze bepaling wordt door de partijen beschouwd als een zware fout en zal aanleiding geven tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 4. Staat

Het goed wordt aan de erfpachter ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bekende en onbekende, voordelige en nadelige rechten eraan verbonden en met alle bekende en onbekende, voordelige en nadelige passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, wege en andere ongemakken waaraan het zou kunnen onderworpen zijn, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op een wijziging van de canon.

De erfpachtgever verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het hoger beschreven eigendom, en zelf geen kennis te dragen van voordien reeds bestaande

erfdienstbaarheden andere dan deze desgevallend vermeld in zijn eigendomstitel, met uitzondering van de te vestigen erfdienstbaarheid waarvan hierna sprake.

Vestiging recht van doorgang

De erfpachtnemer verleent ten laste van het perceelnummer 449AP0000 + 449BP0000 en ten voordele van perceelnummer 327GP0000, een gratis en eeuwigdurend recht van doorgang (erfdienstbaarheid) van de Hoeveweg tot de Meidoornweg voor wandelaars, hulpdiensten (brandweer, ziekenwagen, ...) en voor de beheerders van de speeltuin (naastliggend perceel 335M) en dit via de gekasseide toegangsweg, gekend als Hoeveweg, die deel uitmaakt van perceel 449A + 449B en via de aanpalende Meidoornweg, zoals aangeduid in lichtblauwe kleur op voormeld opmetingsplan van de heer COUCKUYT Thomas, opgemaakt op 26 april 2021.

De toegangsweg paalt in het oosten (zijde speeltuin) aan het grasplein (toekomstige perceelgrens van het nieuw op te maken kadasterperceel van de pachthoeve) en heeft een breedte van 6 meter naar het westen (zijde jachtpaviljoen) toe. De beheerders van het park hebben enkel in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij (weg)werkzaamheden aan de Beukendreef, en dus niet voor het dagelijkse gebruik, recht op deze doorgang.

De erfpachter is gehouden het goed te gebruiken en te onderhouden als een goed huisvader en het geheel in goede staat van onderhoud terug te geven bij het einde van de erfpacht.

Artikel 5. Oppervlakte

Het goed wordt verpacht zonder waarborg vanwege de erfpachtgever wegens onjuistheid van oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de in deze akte opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste.

Artikel 6. Verborgene gebreken

Het goed wordt verpacht zonder verplichting van de erfpachtgever tot vrijwaring van de erfpachter voor de verborgen gebreken waarvan later zou blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de erfpachtgever die verborgen gebreken gekend heeft en aan de erfpachter verzwegen, en met het voor- of het nadeel van alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die op het eigendom betrekking hebben.

Artikel 7. Onderhoud

Alle onderhoudswerken, van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen (eigenaarsonderhoud), vallen uitsluitend ten laste van de Erfpachtnemer, die ertoe gehouden is de goederen als een goede huisvader te onderhouden en ze uiterlijk na afloop van 27 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning daadwerkelijk te exploiteren.

Artikel 8. Ingebruikname, uitvoering werkzaamheden en bijzondere voorwaarden

8.1. Behoudens in gevallen van overmacht, dient de erfpachtnemer het goed uiterlijk 27 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning overeenkomstig de onder punt 2 vermelde bestemming effectief in gebruik te nemen (beëindiging van werken en start van exploitatie).

8.2. De erfpachtnemer verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat het in erfpacht gegeven goed waardevol patrimonium betreft (bouwkundig erfgoed in een beschermd cultuurhistorisch landschap) en derhalve niet kan worden gesloopt.

Bij de naleving van zijn verplichtingen onder deze overeenkomst en de uitvoering van werken aan het goed dient de erfpachtnemer zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plan van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten (voor zover binnen diens beslissingsbevoegdheid gelegen) zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, te schikken.

8.3. Binnen de maand na heden en voor de aanvang van enige werken zal de erfpachtnemer op zijn kosten een staat van bevinding van het goed opstellen.

Telkens na de beëindiging van door de erfpachtnemer op grond van artikel 8.5 uitgevoerde werken, overeenkomstig paragraaf 8.4., zal de erfpachtnemer op zijn kosten een tussenstaat van bevinding opstellen met betrekking tot die werken die aan het goed werden uitgevoerd.

Voor het einde van de erfpacht zal de erfpachtnemer op zijn kosten een uitgaande staat van bevinding opstellen van het Goed.

Hogervermelde staten zullen door ondertekening ervan door de partijen tegensprekelijk gemaakt worden. Elke partij dient een exemplaar te ontvangen.

Voor en na de werken zal de erfpachtnemer op zijn kosten een staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door de bouwwerken van de erfpachtnemer.

8.4. Er kan jaarlijks een controlebezoek plaatsvinden.

Om de tien (10) jaar, te rekenen vanaf de aanvang van de erfpachtovereenkomst kan op vraag van de erfpachtgever bij een controlebezoek een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt, en de kosten van deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de erfpachtgever. Deze controles hebben betrekking op de erfgoedwaarde van het goed (buitenschil, paardenringen, waterpomp in niet-werkende toestand, schandpaal, troggewelven in kelders en gelijkvloers, niet de overige privatieve kavels die in het goed worden ingericht).

Bij verwaarlozing van het onderhoud van het goed (conform artikel 7) of

van het herstel van de erfgoedwaarde zal met een onafhankelijke deskundige bepaald worden welke dringende werken dienen opgenomen te worden door de erfpachtnemer om verdere verwaarlozing te voorkomen, voor zover deze werken vallen onder de werkzaamheden waartoe de erfpachtnemer zich contractueel geëngageerd heeft.

De kosten van de deskundige worden gedragen door beide partijen, elk voor de helft.

Door de erfpachtnemer wordt op datzelfde moment een overzicht geleverd van de investeringen van de afgelopen periode.

8.5. Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachtnemer en, behalve voor wat betreft de werken voorzien in het door de erfpachtgever goedgekeurde biedvoorstel zoals gevoegd in bijlage, na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de wet of plaatselijke verordeningen op de bouwpolitie. Die toestemming zal de erfpachtgever niet op onredelijke wijze of ongemotiveerd weigeren.

8.6 De erfpachtgever laat de erfpachtnemer toe om een laadpaal voor een elektrische deelwagen exclusief voor de bewoners van het co-housing project van de Pachthoeve te voorzien aan de openbare parking, langs de weg, vlak voor de Pachthoeve. De deelwagen met laadpaal zal maximum 1 parkeerstrook in beslag nemen.

Artikel 9. Belastingen

De erfpachtnemer zal alle belastingen, taksen met inbegrip van de onroerende voorheffing, vanaf de datum van authentieke akte voor de in erfpacht gekregen goederen geheven, betalen. Taksen en belastingen die betrekking hebben op het volledige jaar worden “pro rata temporis” verdeeld voor het jaar waarin de erfpacht aanvang neemt en het jaar waarin deze wordt beëindigd.

Artikel 10. Schadebeding

10.1 Behoudens in gevallen van overmacht, heeft de erfpachtgever het recht bij overschrijding van de uiterste datum conform artikel 8.1, gesteld voor de effectieve ingebruikname van het goed overeenkomstig de bestemming zoals bepaald onder artikel 2 (beëindiging en voorlopige oplevering van de door de erfpachtnemer voorziene werken + start exploitatie), volgende bedragen te eisen bij wijze van forfaitaire schadevergoeding voor de Erfpachtgever:

- voor de eerste 30 dagen overschrijding: VIJFENTWINTIG EURO (€ 25,00) per kalenderdag;
- voor de volgende 30 dagen overschrijding: VIJFTIG EURO (€ 50,00) per kalenderdag;
- vanaf de 61 dag van overschrijding: HONDERD EURO (€ 100,00)

per kalenderdag.

10.2 Behoudens in gevallen van overmacht, heeft de erfpachtgever het recht bij het vaststellen tijdens de looptijd van de overeenkomst dat het goed niet (langer) wordt aangewend zoals voorzien in artikel 2, voor het betreffende jaar een bedrag te eisen bij wijze van schadevergoeding voor de erfpachtgever.

Dit bedrag zal in verhouding zijn tot de schade geleden door het niet aanwenden van de functie waarvoor het goed overeenkomstig artikel 2 dient te worden aangewend en begroot worden binnen een vork van 40% tot 80% van 1/99^{ste} van de upfront eenmalige canon, (zoals onder andere maar niet limitatief, economische schade voor verminderde economische activiteit op de site, waardevermindering van de site door desgevallende leegstand, morele schade, schade aan het goed door verminderd onderhoud, enz.). Om het bedrag vast te stellen zal een deskundige worden aangesteld in onderling akkoord tussen erfpachtgever en erfpachtnemer, bij gebreke daaraan door de rechtbank.

Artikel 11. Ontbinding

11.1. Buiten de bij de wet voorziene gevallen, en onverminderd hetgeen bepaald onder artikel 10, zal deze overeenkomst en de op basis daarvan gevestigde erfpacht van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen:

a) indien de Erfpachtnemer de bepalingen van artikel 13 (Verzekering) van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd en de erfpachtnemer, binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling van de erfpachtgever, zijn tekortkoming inzake contractueel verplichte verzekering niet rechtzet,

b) indien de erfpachtnemer de aard of bestemming overeenkomstig artikel 2 van het goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van de erfpachtgever. Het dient te gaan om substantiële, niet toegelaten bestemmingswijziging van het goed, die de erfpachtnemer niet rechtzet binnen de drie maanden na daartoe vanwege de erfpachtgever een aangetekende ingebrekestelling te hebben ontvangen,

c) indien de erfpachtgever kan aantonen dat de erfpachtnemer zijn rechten in strijd met artikel 15 van deze overeenkomst heeft overgedragen en de erfpachtnemer, binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling, geen toestemming tot de overdracht bekomt en/of de overdracht intrekt of in een toegelaten overdracht omzet,

d) indien de exploitatie van een semi-publieke functie door de erfpachtnemer zou worden stilgelegd voor een termijn langer dan 12 maanden en de erfpachtnemer de exploitatie niet herneemt binnen de zes maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling van de erfpachtgever daartoe,

e) indien het goed (de gebouwen en aanhorigheden) ernstig zouden worden verwaarloosd, vast te stellen en te beoordelen door een onafhankelijk expert, aan te duiden in gezamenlijk akkoord tussen erfpachtgever en erfpachtnemer of bij gebreke daaraan, door de rechtbank, en de erfpachtnemer die verwaarlozing niet binnen de zes maanden na ontvangst van het definitief verslag van de onafhankelijk expert doet ophouden,

f) bij ernstige tekortkomingen aan de verplichtingen (andere dan termijnen) uit artikel 8 ('Ingebruikname, uitvoering werkzaamheden en bijzondere voorwaarden'), die de erfpachtnemer niet binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling rechtzet,

g) In geval van overschrijding met meer dan 12 maanden van de uiterste termijn voor ingebruikname van het goed zoals voorzien in artikel 8.1, in zoverre de erfpachtnemer die ingebruikname niet realiseert binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling daartoe,

h) bij niet-naleving van de verplichtingen uit artikel 14 ('Tenietgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust'), in zoverre de erfpachtnemer dit niet naleven niet rechtzet binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling vanwege de erfpachtgever,

i) bij het in falen gaan van de erfpachtnemer.

11.2. In al deze gevallen, zal de datum van ontvangst van de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de termijn van 3 maanden zoals voorzien in artikel 11.1.

De van rechtswege ontbinding kan slechts gevolg ressorteren indien de ingebrekestelling van de erfpachtgever vermeldt dat de erfpachtgever, bij uitblijven van gunstig gevolg aan de ingebrekestelling, de intentie heeft om bij voortdurend in gebreke blijven zich op de sanctie van de van rechtswege ontbinding van de erfpachtovereenkomst te beroepen. Verder, indien de erfpachtgever zich na ingebrekestelling op een van rechtswege ontbinding beroept, dan kan die ontbinding pas intreden na een stand still periode van één maand.

Indien de erfpachtnemer in de loop van die maand een procedure voor de bevoegde rechter tot aanvechting van de rechtswege ontbinding inleidt, dan kan de ontbinding pas intreden na een definitieve rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde die de ontbinding van de erfpachtovereenkomst als sanctie bevestigt.

De ontbinding wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploitatie aan de erfpachtnemer aangezegd. Vanaf dan loopt de hoger vermelde stand-still periode van één maand.

De rechter zal, indien gevorderd, dienen vast te stellen of de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene grond tot ontbinding al dan niet vervuld is.

Binnen de maand na vaststelling van de ontbinding, of in voorkomend

geval, binnen de maand na een definitieve rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde die de ontbinding van de erfpachtovereenkomst als sanctie bevestigt, zullen de gronden en gebouwen vrij en onbelast, met uitzondering van de zakelijke zekerheidsrechten zoals bepaald in artikel 11.4 van de overeenkomst, terug beschikbaar gesteld worden aan de erfpachtgever en zal de erfpachtnemer op zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

Indien de erfpachtnemer n.a.v. de ontbinding van de erfpacht nog gelden dient te ontvangen of terug te krijgen, heeft hij een retentierecht op het goed tot deze gelden betaald en door de erfpachtnemer ontvangen zijn.

11.3. De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de erfpachtnemer en de bedragen betaald als eenmalige canon blijven in deze gevallen definitief verworven zijn door de erfpachtgever.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in erfpacht gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de erfpachtgever een forfaitaire en vaste vergoeding van VIJFTIG EURO (€ 50,00) verschuldigd zijn door de erfpachtnemer.

11.4 Indien de erfpachtgever overgaat tot ontbinding van deze overeenkomst, voor het verloop van de termijn bepaald in artikel 1, verbindt de erfpachtgever zich ertoe om alle zakelijke zekerheden die zijn gesteld door de erfpachtnemer en/of diens ondererfpachters op het goed te erkennen, te aanvaarden en te respecteren.

Artikel 12. Beëindiging

Bij het beëindigen van de erfpacht, hetzij na verloop van de termijn bepaald in artikel 1, hetzij in de gevallen voorzien in artikel 11, zullen al de opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen, in perfecte staat van onderhoud, eigendom worden van de erfpachtgever, **zonder dat deze gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook, zonder afbreuk te doen aan artikel 11.4 van de overeenkomst.**

De erfpachtgever behoudt evenwel het recht de wegruiming te vorderen van werken en opstallen door en op kosten van de erfpachter indien die werken of opstallen naar zijn oordeel niet beantwoorden aan de hoger in deze akte vermelde bestemming. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoeken van de meest gerede partij.

De zakelijke of persoonlijke rechten die de erfpachtnemer zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, na verloop van de termijn bepaald in artikel 1, niet door de erfpachtgever worden gerespecteerd.

Artikel 13. Verzekering

De erfpachtnemer verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van de erfpacht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= nieuwwaarde), bij een Belgische of een in

België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

De erfpachtgever moet opgenomen worden als (mede)verzekerde partij.

De verzekeringspolis dient te voorzien dat alle uitkeringen aan de verzekeringnemer op grond van de verzekering zullen gebeuren op een hiertoe afzonderlijk door de erfpachtnemer geopende rekening waarvan de gegevens onmiddellijk worden overgemaakt aan de erfpachtgever.

De erfpachtgever beschikt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachtnemer opgenomen onder artikel 14 ('Tenietgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust') over een eerste pandrecht op de rechten van de erfpachtnemer tot uitbetaling van het saldo zoals aanwezig op deze rekening.

De erfpachtnemer mag slechts beschikken over een op deze rekening ontvangen bedrag voor zover de erfpachtnemer vooraf aantoont dat dit bedrag daadwerkelijk en op redelijke wijze zal worden aangewend voor herstel van schade aan de verzekerde goederen. De erfpachtgever doet in dat geval afstand van zijn pandrechten op het desbetreffende bedrag. Indien op het ogenblik van de beëindiging van de erfpachtovereenkomst een bedrag wordt aangehouden op voormelde rekening en de schade aan het goed niet volledig werd hersteld, komt het saldo tot maximaal het bedrag noodzakelijk voor het volledig herstel van de schade vermeerderd met nog eventuele andere door de erfpachtnemer aan de erfpachtgever verschuldigde bedragen, ten goede aan de erfpachtgever.

Deze regeling dient ter kennis gebracht te worden aan de verzekeraar evenals aan de kredietinstelling bij wie voormelde rekening wordt aangehouden.

De erfpachtnemer moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Stad Vilvoorde.

Tevens dient de erfpachtnemer jaarlijks bewijs te leveren van betaling van de laatste vervallen premie.

Ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, is het de erfpachtgever geoorloofd de polis over te nemen alsmede de premies of bijdragen te betalen in naam van de erfpachtnemer of zijn rechtsopvolger en deze sommen van de erfpachtnemer terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag van voorlegging van kwitanties tot de dag der betaling wettelijke intresten opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 11.

Artikel 14. Tenietgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust

Ingeval van gehele of minstens een substantiële vernieling van het goed

waarop de erfpacht rust, heeft de erfpachtnemer de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtnemer zal evenwel de erfpacht enkel kunnen beëindigen:

-als hij aantoont dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= nieuwwaarde) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen, EN

-mits hij de erfpachtgever subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw/het goed.

De voormelde keuze zal door de erfpachtnemer bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de erfpachtgever binnen de 3 maanden na het voorval.

Bij stilzwijgen van de erfpachtnemer zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw, de installaties en de uitrusting, is de erfpachtnemer verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten binnen een termijn van 36 maanden en weder samen te stellen waartoe hij de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

In geval van een slechts gedeeltelijke en beperkte vernieling van het goed is de erfpachtgever verplicht tot de heropbouw van het beschadigde gedeelte van het goed binnen een redelijke tussen partijen overeen te komen termijn.

Artikel 15. Overdracht

De erfpachtnemer kan zijn erfpachtrecht in zijn geheel overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de erfpachtgever te hebben bekomen.

*Een gedeeltelijke of opgesplitste overdracht van het erfpachtrecht is niet mogelijk, **behoudens wat hierna bepaald wordt inzake ondererfpacht.***

De erfpachtnemer mag het Goed in ondererfpacht geven alsook mag hij verschillende opgesplitste ondererfpachten toestaan die elk als voorwerp een deel van het goed hebben.

De overdracht is niet toegelaten voorafgaandelijk aan het voltooid zijn (voorlopige oplevering) van de door de erfpachtnemer in zijn biedvoorstel voorziene werken teneinde het goed in te richten en in gebruik te nemen conform de in artikel 2 bedoelde bestemming.

Huidige alinea geldt niet voor een overdracht door HEEM NV aan Pachthoeve vzw, met maatschappelijke zetel te 2920 Kalmthout, Noordeind 97, bus 2, ondernemingsnummer BE xxx, waarvan HEEM NV een oprichtend lid is, alsook voor de hiervoor en hierna vermelde

(onder)erfpachten.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachtnemer zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de erfpachtgever gemeld worden.

De erfpachtgever zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

Er wordt de toekomstige ondererfpachter duidelijk op gewezen dat het recht van erfpacht vervalt op 31 mei 2121 om 24u00.

Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hiervoor gemeld.

3. VZW De Pachthoeve

De toekomstige ondererfpachter van een kavel in de Pachthoeve zal actief lid worden van een op te richten vzw “DE PACHTHOEVE” overeenkomstig haar statuten en dient de statuten en de beslissingen van deze vzw na te leven.

De comparant behoudt zich het recht voor om een VZW Pachthoeve (hierna genoemd de “VZW”) op te richten dan wel door een derde te laten oprichten.

De comparant kan zijn erfpachtrecht (verkregen van de Stad Vilvoorde) geheel of gedeeltelijk overdragen aan de VZW, zonder dat de ondererfpachter hiervoor een goedkeuring dient te geven.

De VZW wordt opgericht om op te treden als erfpachtnemer van (een deel van) het voorwerp van het project met het oog op en in het kader van het project.

De comparant stelt de ondererfpachter in kennis van de overdracht binnen de 7 kalenderdagen na de overdracht.

Indien voormelde overdracht aan de VZW zou plaatsvinden dan:

- is de ondererfpachter verplicht om een aanvraag tot toetreding in te dienen bij de VZW als werkend lid. De VZW zal de aanvraag behandelen conform haar statuten.
- is de ondererfpachter verplicht om, indien van toepassing, een kopie van zijn kredietovereenkomst over te maken aan de VZW binnen de 7 kalenderdagen.
- worden alle rechten en verplichtingen van de comparant overgedragen aan de VZW en verdwijnt de huidige erfpachter uit de contractuele relatie met de ondererfpachter. De erfpachter kan op geen enkele wijze meer gehouden zijn ten aanzien van de ondererfpachter. De overeenkomst bestaat aldus exclusief verder tussen de ondererfpachter en de VZW als nieuwe ondererfpachtgever.

Een kopie van de ontwerpstatuten voor de oprichting van de vzw wordt gevoegd als bijlage.

4. Intentie tot verdeling erfpachtrecht

De comparant verklaart erfpachter te zijn van het hiervoor en hierna beschreven onroerend goed gelegen te 1800 Vilvoorde, Beneluxlaan 33-34.

De comparant verklaart dit goed te willen onderwerpen aan het stelsel van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen overeenkomstig artikel 3.84 en 3.85 van het Burgerlijk Wetboek zodat het erfpachtrecht op dit onroerend goed verdeeld kan worden in kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Met het oog op deze verdeling werden aan ondergetekende notaris de volgende documenten overgemaakt en worden aan deze akte gehecht om er één geheel mee te vormen:

1) een kopie van het afbakeningsplan opgesteld door de naamloze vennootschap “B-architecten”, landmeter-expert, kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Borgerhoutsestraat 22/01 opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie zonder nadien te zijn gewijzigd onder de referte 23645/10172, zijnde **bijlage 2** ;

2) de goedgekeurde bouwplannen, opgemaakt door B-architecten, kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Borgerhoutsestraat 22/01, zijnde **bijlage 3a en bijlage 3b**, bestaande uit de volgende plannen:

Bestaande toestand & afbraak plannen

- L_B_01, Legende bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- P_B_99_Overzichtsplan, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021
- P_B_00_Overzichtsplan, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- P_B_01_Overzichtsplan, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- P_B_03_Overzichtsplan, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_01, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_02, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_03, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_04, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_05, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_06, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_07, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.
- G_B_08, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande

toestand, de dato 8 juli 2021.

- G_B_09, gevels bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

- S_B_01, snedes bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

- S_B_02, snedes bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

- S_B_03, snedes bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

- S_B_04, snedes bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

- S_B_05, snedes bestaande toestand, overzichtsplannen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

Langsschuur en koetshuis

-P_B_99_L&K, plannen langsschuur & koetshuis bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_00_L&K, plannen langsschuur & koetshuis bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_01_L&K, plannen langsschuur & koetshuis bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_02_L&K, plannen langsschuur & koetshuis bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_03_L&K, plannen langsschuur & koetshuis bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

Stalling

-P_B_99_S, plannen stalling bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_00_S, plannen stalling bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_01_S, plannen stalling bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_02_S, plannen stalling bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

Varkensstal en woning

-P_B_99_V&W, plannen varkensstal & woning bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_00_V&W, plannen varkensstal & woning bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_01_V&W, plannen varkensstal & woning bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

Jachtpaviljoen

-P_B_99_J, plannen jachtpaviljoen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_00_J, plannen jachtpaviljoen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_01_J, plannen jachtpaviljoen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

- P_B_02_J, plannen jachtpaviljoen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

-P_B_03_J, plannen jachtpaviljoen bestaande toestand, de dato 8 juli 2021.

Architectuurplannen nieuwe toestand

-L_N_01, legende nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-I_N_01, inplantingsplan nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-T_N_01, terreinprofielen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-T_N_02, terreinprofielen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-P_N_99_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-P_N_00_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-P_N_01_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-P_N_02_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-P_N_03_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021

-G_N_01, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_02, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_03, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_04, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_05, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_06, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_07, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_08, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-G_N_09, gevels nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-S_N_01, snedes nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-S_N_02, snedes nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-S_N_03, snedes nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-S_N_04, snedes nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-S_N_05, snedes nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-S_N_06, snedes nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

Langsschuur & koetshuis

-P_N_99, L&K, plannen langsschuur en koetshuis nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_00, L&K, plannen langsschuur en koetshuis nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_01, L&K, plannen langsschuur en koetshuis nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_02, L&K, plannen langsschuur en koetshuis nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_03, L&K, plannen langsschuur en koetshuis nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_04, L&K, plannen langsschuur en koetshuis nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

Stalling

-P_N_99_S, plannen stalling nieuwe toestand de dato 8 juli 2021;

-P_N_00_S, plannen stalling nieuwe toestand de dato 8 juli 2021;

-P_N_01_S, plannen stalling nieuwe toestand de dato 8 juli 2021;

-P_N_02_S, plannen stalling nieuwe toestand de dato 8 juli 2021;

Varkensstal en woning

-P_N_99_V&W, plannen varkensstal & woning nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_00_V&W, plannen varkensstal & woning nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_01_V&W, plannen varkensstal & woning nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_02_V&W, plannen varkensstal & woning nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

Jachtpaviljoen

-P_N_99_J, plannen jachtpaviljoen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_00_J, plannen jachtpaviljoen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_01_J, plannen jachtpaviljoen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_02_J, plannen jachtpaviljoen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

-P_N_03_J, plannen jachtpaviljoen nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

Fietsenstalling

-P_N_00_F, plan / snede / gevels fietsenstalling nieuwe toestand, de dato 8 juli 2021;

Brandweerplannen nieuwe toestand

-LB_N_01, legende nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-IB_N_01, inplantingsplan nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021

-PB_N_99_overzichtsplannen, overzichtsplannen nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-PB_N_00_overzichtsplannen, overzichtsplannen nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-PB_N_01_overzichtsplannen nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-PB_N_02_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-PB_N_03_Overzichtsplan, overzichtsplannen nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-GB_N_01, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

-GB_N_02, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

- GB_N_03, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- GB_N_04, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- GB_N_05, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- GB_N_06, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- GB_N_07, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- GB_N_08, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- GB_N_09, gevels nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- SB_N_01, snedes nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- SB_N_02, snedes nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- SB_N_03, snedes nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- SB_N_04, snedes nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;
- SB_N_05, snedes nieuwe toestand brandweer, de dato 8 juli 2021;

De erfpachter verklaart dat de voormelde afbakeningsplannen en goedgekeurde plannen conform zijn met de voormelde afgeleverde voorwaardelijke omgevingsvergunning.

3) het met reden omkleed verslag de dato 16 augustus 2022 opgesteld door de heer Engelen Dirk, architect, kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Borgerhoutsestraat 22/01, inhoudende de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, zijnde **bijlage 4**;

4) een kopie van de omgevingsvergunning 10 januari 2022, zijnde **bijlage 5**;

5) een plan met plancode PP_00, opgemaakt door B-Architecten, kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Borgerhoutsestraat 22/01, de dato 10 juni 2022, met aanduidingen van de tuinen in privaat genot, zijnde **bijlage 6**.

5. Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden

a) Erfdienstbaarheden voortvloeiende uit de gedwongen mede-eigendom

De verdeling van het erfpachtrecht op het gebouw in privaat delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, zoals beschreven en vermeld in de aangehechte plannen, geeft aanleiding tot een toestand tussen de verschillende privaat kavels die, indien de privaat kavels toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid zal uitmaken.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw en ontstaan daadwerkelijk zodra het heersende en het lijdende erf elk aan een verschillende eigenaar toebehoren. Zij vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming door de huisvader geregeld in de artikelen 3:119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van ondererfpacht deze statuten onderschrijven, hetzij in de plannen van de architect en de uitvoering der werken.

Zulks geldt onder meer:

- voor de zichten en lichten die zouden bestaan tussen een private kavel

op een andere of op het gemeenschappelijk bezit;

- voor het recht van doorgang van het ene erf op het andere van leidingen en buizen van welke aard ook (regenwater en afvalwater, gas, elektriciteit, telefoon) ten dienste van de ene of andere kavel, welke doorgang ondergronds, bovengronds en op het niveau van de grond kan worden uitgeoefend, evenals het onderhoud ervan;

- en op algemene wijze, erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere kavel die blijken uit de plannen of hun uitvoering of nog uit het plaatselijk gebruik.

b) Erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden gevestigd door de comparant of ingevolge eigendomstitel

De comparant verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan in voor- of nadeel van het hierna beschreven goed en geen kennis te hebben van onzichtbare erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

In afwijking van het voorgaande lid verklaart de comparant dat het goed wel bezwaard is met een erfdienstbaarheid van doorgang en toegang, zoals beschreven in een akte erfpacht verleden voor ondergetekende notaris te Vilvoorde op 1 juni 2022, voorafgaand deze. De relevante bepalingen van deze akte omtrent de gevestigde erfdienstbaarheid luiden als volgt:

Vestiging recht van doorgang

De erfpachtnemer verleent ten laste van het perceelnummer 449AP0000 + 449BP0000 en ten voordele van perceelnummer 327GP0000, een gratis en eeuwigdurend recht van doorgang (erfdienstbaarheid) van de Hoeveweg tot de Meidoornweg voor wandelaars, hulpdiensten (brandweer, ziekenwagen, ...) en voor de beheerders van de speeltuin (naastliggend perceel 335M) en dit via de gekasseide toegangsweg, gekend als Hoeveweg, die deel uitmaakt van perceel 449A + 449B en via de aanpalende Meidoornweg, zoals aangeduid in lichtblauwe kleur op voormeld opmetingsplan van de heer COUCKUYT Thomas, opgemaakt op 26 april 2021.

De toegangsweg paalt in het oosten (zijde speeltuin) aan het grasplein (toekomstige perceelgrens van het nieuw op te maken kadasterperceel van de pachthoeve) en heeft een breedte van 6 meter naar het westen (zijde jachtpaviljoen) toe. De beheerders van het park hebben enkel in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij (weg)werkzaamheden aan de Beukendreef, en dus niet voor het dagelijkse gebruik, recht op deze doorgang.

De erfpachter is gehouden het goed te gebruiken en te onderhouden als een goed huisvader en het geheel in goede staat van onderhoud terug te geven bij het einde van de erfpacht.

c) Recht van doorgang gevestigd ten laste van de mede-eigendom ten

voordele van de titularis van het erfpachtrecht/ondererfpachtrecht van het jachtpaviljoen

De comparant verklaart de mede-eigendom te belasten met een recht van doorgang over het binnenplein ten voordele van de titularis van het erfpachtrecht en/of ondererfpachtrecht van het jachtpaviljoen zodat deze titularis toegang heeft tot de achterdeur van het jachtpaviljoen.

d) Recht van doorgang gevestigd ten laste van het jachtpaviljoen blok C ten voordele van de titularissen van een erfpachtrecht/ondererfpachtrecht van de privatieve gedeelten in blok A en blok B.

De comparant verklaart het jachtpaviljoen te belasten met een recht van doorgang naar de kelderruimte met de gemeenschappelijke tellers ten voordele van de titularis van het erfpachtrecht en/of ondererfpachtrecht van de privatieve gedeelten in blok A en blok B.

6. Toepassingsgebied van de statuten van mede-eigendom

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek vast te stellen.

De inhoud ervan zal van toepassing zijn van zodra een ondererfpachtrecht met betrekking tot één van de privatieve kavels wordt overgedragen door de comparant.

Alle overdragende of aanwijzende akten, evenals de akten houdende vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht, met betrekking tot een van de hierna beschreven privatieve kavels, zullen de uitdrukkelijke bepaling moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de statuten van het gebouw en het reglement van interne orde, evenals van de door de algemene vergadering regelmatig genomen beslissingen, dat hij zich verbindt deze na te leven, en dat hij bovendien in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

II. ADMINISTRATIEF

1. Ruimtelijke ordening

Plannen- en vergunningenregister

Aangezien dat de Stad Vilvoorde beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering in datum van 15 mei 2009, reeds volledig van toepassing.

Dienvolgens verklaart ondergetekende geassocieerde notaris-minuuthouder dat:

Voor perceelnummer 336SP0000, 336WP0000, 449CP0000 336D2P0000 en 336C2P0000 (oud perceel 336ZP0000):

- er voor voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige

vergunning werd afgeleverd:

***vellen hoogstammige bomen**, dossiernummer 23088_2005_174, gemeentelijk dossiernummer 2005/00285, de dato 31 januari 2006.

- er voor voorschreven onroerend goed volgende omgevingsvergunning werd afgeleverd:

***het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak**, de dato 10 januari 2022, voorwaardelijk vergund.

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: **parkgebieden**;

- het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

- er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- voor voormeld goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

Voor perceelnummer 336XP0000:

- er voor voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd:

***vellen hoogstammige bomen**, dossiernummer 23088_2005_174, gemeentelijk dossiernummer 2005/00285, de dato 31 januari 2006.

- er voor voorschreven onroerend goed volgende omgevingsvergunning werd afgeleverd:

***het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak**, de dato 10 januari 2022, voorwaardelijk vergund.

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: **parkgebieden**;

- het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

- er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- voor voormeld goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

7 VCRO).

Voor perceelnummer 336YP0000:

- er voor voorschreven onroerend goed **geen** stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd.
 - de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: **parkgebieden**;
 - het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als
- vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is
- er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel

2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- voor voormeld goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen
- van gronden van toepassing is;
- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit
- of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

Voor perceelnummer 327BP0000:

volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

- Bouwen woonhuis, de dato 17 oktober 1977, dossiernummer 23088_1977_29, intern nummer 23088_1977_37.
- Nog te bepalen, de dato 17 oktober 1977, dossiernummer 23088_1977_190, intern nummer 23088_1977_3004.
- Het vellen van bomen in het Domein Drie Fonteinen, de dato 31 januari 2006, dossiernummer 23088_2005_174, intern nummer 2005/00285.
- Oeverversteving vijvers park Drie Fonteinen, de dato 22 maart 2007, dossiernummer 23088_2007_4, intern nummer 2007/00003.
- Het rooien van bomen, de dato 5 maart 2007, dossiernummer 23088_2007_8, intern nummer 2007/00007.
- De integratie van die dierenweide en parking, en de aanleg van een wandelpad in het park Drie Fonteinen, de dato 30 juni 2008, dossiernummer 23088_2007_304, intern nummer 2007/00278.
- Heraanleg rotonde en dreef en aanleg van speelweide met schuilhut en zichtas, de dato 1 oktober 2008, dossiernummer 23088_2008_306, intern nummer 2008/00266.
- Het kappen van bomen op de oever van het Zeekanaal Brussel-Schelde ter hoogte van Drie Fonteinen, de dato 6 juni 2014, dossiernummer 23088_2014_116, intern nummer 2014/00058.
- Het plaatsen van een voetgangersbrug over vijverarm en omgevingswerken Domein Drie Fonteinen, de dato 25 augustus 2014,

dossiernummer 23088_2014_203, intern nummer 2014/00135.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **deels woongebied, deels parkgebied** is;

volgende omgevingsvergunningen werden afgeleverd:

***Het aanleggen van een fietssnelweg (Kanaalroute Noord)**, de dato 12 oktober 2018, voorwaardelijk vergund, gemeentelijk dossiernummer 2018/00094.

***Brabantnet Ringtrambus: aanpassingen aan de wegenis, het plaatsen van infrastructuur en terreinaanleg werken ter hoogte het traject Rubensstraat – Vuurkruisenlaan – Heldenplein – Stationlei – Hanssenslaan (Benoit) Vlaamse overheid**, de dato 8 juli 2019, vergunning, gemeentelijk dossiernummer 2018/00391.

***Het plaatsen van ondergrondse vuilniscontainers**, de dato 15 april 2019, voorwaardelijk vergund, gemeentelijk dossiernummer 2019/00030.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, 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** voorkooprecht 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 volgende verkavelingsvergunningen werden afgeleverd:

*dossiernummer 23088_2002_358, intern nummer 150, de dato 12 november 1962.

*dossiernummer 23088_2002_359, intern nummer 150A, de dato 30 december 1966.

*dossiernummer 23088_2002_578, intern nummer 150B, de dato 9 maart 1970.

*dossiernummer 23088_2002_579, intern nummer 150C, de dato 28 januari 1974.

*dossiernummer 23088_2002_580, intern nummer 150D, de dato 5 juli 1976.

6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De partijen verklaren dat zij voor heden de stedenbouwkundige inlichtingen en het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen dewelke op **26 en 27 september 2022** voor beschreven goed werd verleend door de stad Vilvoorde, hetzij minder dan één jaar vóór heden.

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder

voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag verrichten.

De eigenaar verklaart in dat verband overigens dat hij over alle benodigde vergunningen en toelatingen beschikte, steeds wanneer hij vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd aan voorschreven goederen, en dat hij de werken steeds conform deze vergunningen heeft uitgevoerd. Hij verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding betreffende voorschreven goederen, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

De stedenbouwkundige inlichtingen van 26 en 27 september 2022 maken verder nog melding van het volgende gegevens:

Het perceelnummer 336SP0000:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming **parkgebieden**.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict.

Het perceelnummer 336WP0000:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming **parkgebieden**.
- is opgenomen in een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict.

Het perceelnummer 336XP0000:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming **parkgebieden**.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed – relict

Het perceelnummer 336YP0000:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming **parkgebieden**.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict

De perceelnummers 336C2P0000 en 336W2P0000 en 449CP0000:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming **parkgebieden**.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict

Het perceelnummer 327BP0000:

- Het onroerend goed is gelegen in de zuiveringszone centraal gebied.
- Het onroerend goed is gelegen in een voorlopig of definitief beschermd

cultuurhistorisch landschap.

-Het onroerend goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed relict.

-Het onroerend goed is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, de dato 7 maart 1977, met bestemming deels woongebieden, deels **parkgebieden**.

-Het onroerend goed is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg Domein Drie Fonteinen, de dato 9 december 2002, met bestemming deels gebied voor stedelijke recreatie deels bestemming bestaande gebouwen.

Omgevingsvergunning 10 januari 2022

Ondergetekende notaris deelt mee dat de stad Vilvoorde een **voorwaardelijke omgevingsvergunning voor het renoveren en het verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak** heeft afgeleverd op **10 januari 2022**, referentie omgevingsloket **OMV_2021095719**, referentie gemeente **2021/00273**.

Een kopie van deze vergunning wordt aan onderhavige akte gehecht.

2. Onroerend erfgoed

De erfpachter verklaart dat het goed opgenomen is in de inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed Domein Drie Fonteinen, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014.

De URI-link is: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/46947>

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De erfpachtgever verklaart dat het goed gelegen is in een definitief beschermd cultuurhistorisch landschap, Domein Drie Fonteinen, beschermd bij besluit van 9 juni 1976.

De URI-link is <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

3. Bosdecreet

De erfpachtgever verklaart dat het hierboven vermelde goed **deels** een bos is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

4. Bodemdecreet

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

de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De comparant verklaart dat voor ieder perceel een bodemattest werd afgeleverd door de OVAM op **31 mei 2022** waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

Te Mechelen, 31.05.2022".

3. De comparant verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot deze grond verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter 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.

5. Overstromingsgebied

De ondergetekende notaris heeft de aandacht van de partijen gevestigd op het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de wet op de verzekeringen van 4 april 2014.

De erfpachter verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een risicozone overstroming.

6. Overstromingsgevoelig gebied

In uitvoering van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid deelt de instrumenterende notaris mede, op basis van de opzoekingen op Geo-Vlaanderen, dat de onroerende goederen **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen zijn :

1° in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

III. BASISAKTE

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

Artikel 1. Beschrijving van het onroerend geheel

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een gebouwencomplex, bestaande uit 11 woonentiteiten en een jachtpaviljoen met restaurant/café, gastenverblijf, kantoor voor samenwerken, gelegen **Beneluxlaan 33-34**, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie C, nummers 449AP0000, 449BP0000, 449CP0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vierendertig are éénenzeventig centiare (34a 71ca).

Opmetingsplan

Zoals dit goed respectievelijk afgebeeld staat op de opmetingsplannen opgemaakt door B-Architecten, met kantoor te 2018 Antwerpen, Borgerhoutsestraat 22/01 op 10 juni 2022, welk plannen aan onderhavige akte gehecht zal blijven, die niet worden aangeboden ter registratie overeenkomstig artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van Registratierechten en worden overgeschreven zoals bepaald in artikel 3.30, paragraaf 3 van het burgerlijk wetboek. Deze plannen werden geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder referentienummer 23645/10172, en welke plannen sinds de opname in de databank niet zijn gewijzigd.

Artikel 2. Dertigjarige oorsprong van eigendom

Voormeld goed hoort toe aan de STAD VILVOORDE om het te hebben verworven van de naamloze vennootschap in liquidatie SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE MARLY, ingevolge akte verleden voor burgemeester Karel POOT destijds te Vilvoorde op 23 januari 1956, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op 30 januari 1956, boek 4629, nummer 8.

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Jo ABBELOOS, te Vilvoorde, op 1 juni 2022, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid van Vilvoorde, onder formaliteit 53-T-30/06/2022-06128, heeft de stad Vilvoorde een recht van erfpacht verleend voor 99 jaar op dit goed in het voordeel van de voornoemde naamloze vennootschap “HEEM”, te Kalmthout.

Artikel 3. Plaatsing onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom

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

- enerzijds, in privatieve delen, "woning", "jachtpaviljoen": in het algemeen "privatieve kavel" genoemd, waarop elke eigenaar **een exclusief (onder)erfpachtrecht** heeft;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde gebruik van alle mede-eigenaars zullen dienen. Zij zullen verdeeld worden in duizend onverdeelde duizendsten (1000/1000sten) die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de privatieve delen verbonden zijn. **Benevens 1000/1000sten in de algemene gemene delen van het gehele gebouwencomplex, waaronder de grond, zullen voor de blok A, blok B en blok C, bijzondere gemene delen van die residentie zonder de grond gecreëerd worden, zodat aan een appartement of unit telkens een quotiteit zal toebedeeld worden in de algemene gemene delen, gemeenschappelijk aan de Residentie "de Pachthoeve", waaronder de grond, en een quotiteit in de bijzonder gemene delen, eigen aan de residentie waarin de kavel gelegen is "De Pachthoeve blok A", "De Pachthoeve blok B", "De Pachthoeve blok C", zonder de grond.**

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

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

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

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

Artikel 4. Beschrijving van de privatieve (onder)erfpachtrechten en bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatieve kavel is verbonden.

De privatieve kavels van het gebouw worden hieronder beschreven. Hun beschrijving is gebaseerd op de aangehechte plannen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald volgens het bijgevoegde verslag.

A) IN “DE PACHTHOEVE BLOK A”

* **WONING U1**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok A, achteraan links, naast de gemeenschappelijke ruimte, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0013** busnummer **34/00/9**, aangeduid in lichtpaarse kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

WONING 1, zoals aangeduid op voormelde plannen.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenennegentig/duizendsten (99/1.000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

negenennegentig/vierhonderdzesennegentigsten (99/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

* **WONING U2**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok A, achteraan links, naast woning U3 en de gemeenschappelijke ruimte, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0014** busnummer **34/00/8**, aangeduid in gele kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

WONING 2, zoals aangeduid op voormelde plannen.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieënnegentig/duizendsten (93/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

drieënnegentig/vierhonderdzesennegentigsten (93/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

* **WONING U3**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok A, vooraan links, naast woning U2 en woning U4, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0015** busnummer **34/00/7**, aangeduid in oranje kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

WONING 3, zoals aangeduid op voormelde plannen.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtevijftig/duizendsten (58/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

Achtevijftig/vierhonderdzesennegentigsten (58/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

* **WONING U4**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok A, vooraan links, naast woning U3 en woning U5, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0016 busnummer 34/00/5**, aangeduid in roze kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 4, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierenveertig/duizendsten (44/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

vierenveertig/vierhonderdzesennegentigsten (44/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

* **WONING U5**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok A, vooraan links, naast woning U4, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0017 busnummer 34/00/4**, aangeduid in paarse kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 5, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierentachtig/duizendsten (84/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

vierentachtig/vierhonderdzesennegentigsten (84/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

* **WONING U9**, op de eerste verdieping, gelegen in blok A, vooraan links, naast woning U3 en woning U5, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0021 busnummer 34/00/6**, aangeduid in lichtgroene kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

WONING 9, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenenveertig/duizendsten (49/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

negenenveertig/vierhonderdzesennegentigsten (49/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

* **WONING U11**, op de eerste verdieping, gelegen in blok A, vooraan rechts boven het gemeenschappelijk zwembad, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0023 busnummer 34/00/10**, aangeduid in donkergroene kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 11, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenenzestig/duizendsten (69/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

negenenzestig/vierhonderdzesennegentigsten (69/496sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok A”.

B) IN “DE PACHTHOEVE BLOK B”

* **WONING U6**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok B, links vooraan naast woning U7, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0018 busnummer 34/00/3**, aangeduid in blauwgroene kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 6, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenentachtig/duizendsten (87/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

zevenentachtig/tweehonderdvierennegentigsten (87/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **WONING U7**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok B, naast woning U6 en woning U8, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0019 busnummer 34/00/2**, aangeduid in rode kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 7, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierenzestig/ (64/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

vierenzestig/tweehonderdvierennegentigsten (64/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **WONING U8**, op de gelijkvloerse verdieping, gelegen in blok B, naast woning U7, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0020** busnummer **34/00/1**, aangeduid in blauwe kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 8, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) het exclusieve genot van: het terras met tuin grenzend aan de woning onder de voorwaarden bepaald in deze akte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeënvijftig/duizendsten (52/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

tweeënvijftig/tweehonderdvierennegentigsten (52/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **WONING U10**, op de eerste verdieping, gelegen in blok B, boven woning U6 en naast woning U7, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0022** busnummer **34/01/1**, aangeduid in lichtgroene kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-WONING 10, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeënzestig/duizendsten (62/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

tweeënzestig/tweehonderdvierennegentigsten (62/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U1**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U2, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0002** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 1, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

drie/tweehonderdvierennegentigsten (3/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U2**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U1, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0003** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 2, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

drie/tweehonderdvierennegentigsten (3/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U3** in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U2, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0004** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 3, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendsten (2/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U4**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U11 en kelder U9, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0005** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 4, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendsten (2/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U5** in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U7, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0006** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 5, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U6**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U10, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0007** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 6, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/duizendsten (5/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

zes/tweehonderdvierennegentigsten (6/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U7**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder kelder U8 en kelder U5, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0008** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht

-KELDER 7, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendsten (2/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U8**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U7, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0009** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 8, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendsten (2/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U9**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U4, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0010** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 9, zoals aangeduid op voormeld plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendsten (2/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER U10**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder U3 en de technische ruimte, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0011** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-KELDER 10, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendsten (2/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

twee/tweehonderdvierennegentigsten (2/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

* **KELDER 11**, in de kelderverdieping, gelegen in blok B, naast kelder kelder U5 en kelder U4, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0012** omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende ondererfpacht:

-KELDER 11, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie/duizendsten (3/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

drie/tweehonderdvierennegentigsten (3/294sten) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok B”.

C) IN “DE PACHTHOEVE BLOK C”

Het **jachtpaviljoen** gelegen op de gelijkvloerse en eerste verdieping, gelegen in blok C, met als gereserveerd kadastraal perceelnummer **0449D P0001 busnummer 33**, aangeduid in lichtpaarse kleur op voormeld afbakeningsplan (bijlage 2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende (onder)erfpacht:

-HET JACHTPAVILJOEN, zoals aangeduid op voormeld plan.

b) het exclusieve genot van: het terras/tuin grenzend aan het jachtpaviljoen, onder de voorwaarden bepaald in de akte;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderdentien/duizendsten (210/1000sten) in de **algemene gemeenschappelijke delen**, waaronder de grond.

Tweehonderdentien/tweehonderdentienden (210/210den) in de **bijzondere gemeenschappelijke delen** van “De Pachthoeve Blok C”.

Artikel 5. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

a) Privatieve delen van de kavels.

Als privatieve delen worden beschouwd, voor zover ze ter plaatse werden voorzien, het **RECHT VAN (ONDER)ERFPACHT** op de delen van de

privatieve kavels hierboven beschreven in punt 1, bestemd voor het exclusieve gebruik door een mede-eigenaar, namelijk:

- de vloer, het parket of andere bevloering waarop men loopt, en hun rechtstreekse ondersteuning die aansluit op de holle vloerplaat en de deklaag die gemeenschappelijk zijn;
- de muren die de diverse vertrekken van een privaat deel van elkaar scheiden voor zover zij geen steunmuren zijn;
- de bekleding en bepleistering van gemeenschappelijke muren die zich binnen de privatieve lokalen bevinden;
- de leidingen die dienen voor het exclusieve gebruik van een privatieve kavel, maar alleen voor het deel ervan dat zich binnen die privatieve kavel bevindt, alsook de leidingen die zich bevinden buiten het privatieve gedeelte maar tot het exclusieve gebruik van die privatieve kavel dienen, zoals bijvoorbeeld de bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, internet en telefoon;
- de vloerbekleding van terrassen en balkons;
- de binnendeuren en de portaaldeuren zijnde de deuren die via de gemeenschappelijke hal, gangen en overlopen toegang verlenen tot de verschillende privatieve kavels;
- alle aanvoer- en afvoerleidingen binnen de privatieve lokalen die bestemd zijn voor hun exclusief gebruik;
- de particuliere sanitaire installaties (wastafels, gootstenen, wasbakken, wc, badkamer);
- de plafonnering gehecht aan de bovenvloerplaat die het plafond vormt, het pleisterwerk en andere bekledingen, de binnenversiering van het privatieve lokaal;
- de vensters en vensterdeuren met de ramen, het glaswerk en zonneblinden die zich in de privatieve kavel bevinden;
- in het kort alles wat zich binnen de privatieve kavel bevindt en dient voor het exclusieve gebruik ervan.

b) Algemene gemeenschappelijke delen voor de volledige residentie “De Pachthoeve”.

Het **RECHT VAN (ONDER)ERFPACHT** op de volgende zaken:

-de volledige grond, **evenwel is het binnenplein niet toegankelijk voor de titularissen van het (onder)erfpachtrecht van de privatieve gedeelten van BLOK C, behoudens voor de uitoefening van voormelde erfdienstbaarheid van doorgang naar de achterdeur van blok C;**

-leidingen – algemene aansluitingen dienstig voor heel het gebouwencomplex: de afvoerpijpen voor 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. 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, elektriciteit-, internet en telefoonleidingen.

-tellerlokaal in de kelderruimte van BLOK C;

-de fietsenberging gelegen achter het gebouwencomplex BLOK A **(evenwel is deze niet toegankelijk voor de bezoekers van blok C);**

-de volgende ruimtes in BLOK A **(evenwel zijn deze niet toegankelijk voor de gebruikers/bezoekers en de niet-inwonende uitbater/titularis van het (onder)erfpachtrecht van de privatieve gedeelten van blok C);**

- verdieping -1: technische ruimte van het zwembad

- gelijkvloerse verdieping:

- *de gemeenschappelijke ruimte;

- *het gemeenschappelijk zwembad;

- *de gemeenschappelijke tuinberging;

- *de gemeenschappelijke sauna;

- *de gemeenschappelijke kleedkamer met douche en toilet;

-de volgende ruimte in BLOK B **(evenwel is deze niet toegankelijk voor de titularis van het erfpachtrecht en ondererfpachtrecht op de privatieve gedeelten van blok A en blok C);**

- Verdieping -1: Technische ruimte;

Specifiek met betrekking tot het privaat JACHTPAVILJOEN wordt verduidelijkt dat enkel de titularis van het ondererfpachtrecht op BLOK C (welk recht hij niet kan overdragen aan zijn onderhuurders) van het jachtpaviljoen gebruik mag maken van de algemene gemeenschappelijke delen en vervolgens ook deelt in de algemene gemeenschappelijke lasten.

Bezoekers van BLOK C evenals de niet-inwonende uitbater of niet-inwonende titularis van het erfpachtrecht mogen geen gebruik maken van hierboven vermelde algemene gemeenschappelijke delen en zullen bijgevolg ook niet bijdragen in de algemene gemeenschappelijke kosten.

c) Bijzonder gemene delen van de onderscheiden afzonderlijke blokken “De Pachthoeve “BLOK A”, “De Pachthoeve “BLOK B”, “De Pachthoeve “BLOK C”.

Het **RECHT VAN (ONDER)ERFPACHT** op de volgende zaken en dit met betrekking tot de bestaande en nog op te richten constructies:

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 PRIVATIEVE 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 privaat kavels die hij scheidt.

De scheidingswand tussen twee terrassen is gemeenschappelijk.

4. BUITENMUREN DIE PRIVATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN SCHEIDEN

De muur die een privaat 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 PRIVATIEVE KAVEL

De muren die de diverse vertrekken van een privaat kavel scheidt 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 privaat lokalen zijn privaat; aan de buitenkant zijn zij gemeenschappelijk.

7. PLAFONDS EN VLOEREN - RUWBOUW

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 privaat kavel die zij uitsluitend bedienen bevinden, zijn privaat.

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.

Boven het dak is de ruimte boven het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

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

De trap naar de kelderruimte in blok B en blok C is gemeenschappelijk.

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 voor de overlopen die de tussenliggende trapdelen 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 - ANTENNES

Het geheel van de elektrische uitrusting (tijdschakelaars, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, automatische deuropener...) die, bijvoorbeeld, de ingangen, de halls en hun bergplaatsen, de trappen, de doorgangen van de kelderverdiepingen, het gelijkvloers en van de hoger gelegen verdiepingen, de meterlokalen, de vuilbaklokalen en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, vormt een gemeenschappelijk deel.

15. LOKALEN VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GEBRUIK

Zijn eveneens gemeenschappelijke delen, de verschillende gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de halls en hun bergingen, de doorgangen, de overlopen; in de kelderverdieping, de lokalen bestemd voor de water-, gas- en elektriciteitsmeters en de

gemeenschappelijke verdeellevingen. Er wordt overeengekomen dat dit of deze lokalen hun bestemming moeten blijven behouden.

16. BALKONS EN TERRASSEN

Daar de balkons en 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 privatieve 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. WARMTEPOMPEN

De warmtepomp voor woning 1, woning 2, woning 6, woning 7, woning 8, woning 10 en woning 11, gelegen in het jachtpaviljoen is een gemeenschappelijk element.

De leidingen en verwarmingstoestellen bestemd voor het uitsluitend gebruik van de privatieve kavels zijn privaat.

18. 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.

19. OMHEININGSMUREN

De muren die de binnenplaatsen en 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.

HOOFDSTUK III: VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 6. Benaming – Zetel – Keuze van woonplaats.

De vereniging van mede-eigenaars die zal ontstaan door het plaatsen van het hierboven beschreven goed onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom, wordt genoemd “VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE PACHTHOEVE”.

Ze heeft haar zetel in het onroerend goed gelegen te **1800 Vilvoorde, Beneluxlaan 33-34.**

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

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

Artikel 7. Rechtspersoonlijkheid – Samenstelling.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het moment waarop de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van minstens één kavel;
- de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij gebrek hieraan kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op de rechtspersoonlijkheid beroepen. Daarentegen beschikken derden over de mogelijkheid ze in te roepen tegen de vereniging.

Alle eigenaars van een privatieve kavel zijn verplicht lid van de vereniging.

Artikel 8. Doel.

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

Artikel 9. Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars kan enkel eigenaar zijn van de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking 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.

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

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

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

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

IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I – BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN DE PLICHTEN

Artikel 1. - Definitie en draagwijdte

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

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

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

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

Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels hebben de volgende uitsluitende bestemming:

- De appartementen in blok A : bewoning
- De appartementen in blok B : bewoning
- De units in blok C : horeca, co-working, gastenkamerfunctie voor zover stedenbouwkundig vergund

Artikel 3. – Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen.

a) Algemene 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 en op voorwaarde dat zij de bestemming van hun privatieve kavel naleven.

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.

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door henzelf, door personen die zij in dienst hebben of door bezoekers.

De uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners mogen de andere bewoners niet schaden.

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

De mede-eigenaars zullen ten allen tijde rekening moeten houden met de noodzaak aan een harmonisch uitzicht van de buitengevel.

b) Geluidshinder.

De eigenaars en bewoners moeten zo goed als mogelijk de geluidshinder beperken en ervoor zorgen geen luide geluiden te veroorzaken die hoorbaar zijn buiten hun privatieve kavel tussen tweeëntwintig uur en acht uur.

c) Dieren.

Het is aan de bewoners toegestaan, ten titel van louter gedogen, in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in kooien te houden op voorwaarde dat het dier geen geluids- of geurhinder of andere hinder veroorzaakt. Indien het dier toch de oorzaak zou zijn van aanhoudende hinder, zal de mede-eigenaar of bewoner verplicht zijn om het dier van de hand te doen.

Indien de hinder wordt bevestigd door een beslissing van de algemene vergadering of rechter, is de overtreder die zich niet naar deze beslissing schikt verplicht tot het betalen van een som die wordt bepaald in het reglement van interne orde, onverminderd andere sancties die via gerechtelijke weg uitgevaardigd kunnen worden. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van deze som.

d) 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.

e) Werken in de privatieve kavels

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de

syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

f) 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 privaatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

g) 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.

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

h) Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privaatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privaatieve 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 privaatieve ruimten te doen overgaan.

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

a) Harmonisch geheel

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

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

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

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

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 tuinmeubelen – 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.

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 mede-eigenaar verbindt er zich toe de kandidaat-huurder voor te stellen aan de VME en de kandidaat-huurder voldoende te informeren over het collectieve woonconcept.

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 huurovernemer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

f) 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.

g) 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 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.

h) Onderhoud en verwaarlozing van privatieve delen

Elke mede-eigenaar zal zijn privatieve kavel goed onderhouden en zal vermijden dat zijn privatieve kavel op enige wijze verwaarloosd zou worden.

Indien de syndicus vaststelt dat één van de mede-eigenaars zijn privatieve kavel niet of onvoldoende onderhoudt waardoor er een risico op verwaarlozing bestaat, kan hij deze mede-eigenaar in gebreke stellen om de nodige maatregelen te treffen om dit risico op verwaarlozing te verhelpen. Onderneemt de respectievelijke mede-eigenaar niet de nodige maatregelen om het risico op verwaarlozing te verhelpen, dan heeft de syndicus in toepassing van artikel 8 van het Reglement van Mede-eigendom het recht om deze maatregelen zelf te laten uitvoeren op kosten van deze mede-eigenaar.

i) Ingebrekestelling aan de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar is verplicht om iedere ingebrekestelling die hij zou ontvangen en op enige wijze betrekking zou kunnen hebben op één van de ontbindingsvoorwaarde zoals opgenomen in artikel 10 van de erfpachttakte, binnen één werkdag over te maken aan de syndicus en desgevallend aan de bank waarbij die mede-eigenaars een kredietovereenkomst heeft afgesloten voor de financiering van zijn privatieve kavel.

Artikel 5. – Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve 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 artikel 3:82 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 2, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot

doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending en, indien mogelijk, een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.

De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in artikel 3:82 §2 van het Burgerlijk Wetboek.

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 volstrekte 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 privatieve als de gemene delen betreft.

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

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

HOOFDSTUK II - 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.

-alle werken die noodzakelijk zijn om te vermijden dat de gemeenschappelijke delen dermate verwaarloosd wordt dat het bestaan van de mede-eigendom - zowel feitelijk als juridisch – in gevaar komt

-alle maatregelen die nodig zijn om te garanderen dat het geheel gebouw, zowel de gemeenschappelijke als privatieve delen, volledig zijn verzekerd voor de volle heroprichtingswaarde.

-alle maatregelen die nodig zijn om de naleving van de bestemming van het gebouw en van de privatieve kavels te allen tijde te respecteren.

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.

Indien het werken aan de gemeenschappelijke delen betreft, kan over deze werken 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.

Indien het werken aan privatieve delen betreft die omwille van economische of technische redenen door de vereniging van mede-eigenaars zullen worden uitgevoerd, kan over deze werken slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en mits een bijzondere motivering. Een tekortkoming aan de onderhoudsplicht en plicht om verwaarlozing tegen te gaan zoals opgenomen in artikel 5 f) van het Reglement van Mede-eigendom die er op enige wijze toe zou kunnen leiden tot de toepassing van één van de ontbindingsvoorwaarden zoals opgenomen in

de erfpachtake, zal per definitie een economische reden in de zin van artikel 3.88, §1, 1°, d BW uitmaken.

Artikel 10. - Erfdienstbaarheden betreffende de werken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 toegefallen volgens de wet, het onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de administratieve overheden.

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

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

Artikel 12. - Tuinen

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 tuinwerken 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 III – BEPALINGEN BETREFFENDE DE 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 privatieve kavels verdeeld zal worden; van deze bezoldiging zal evenwel eerst deze verschuldigd voor de kelders 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 (**zie hierboven artikel 5, puntje b, oplijsting algemene gemene delen**).

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;

Worden beschouwd als **BIJZONDERE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**:

-de kosten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaars van het betrokken gebouw worden gebruikt (De Pachthoeve BLOK A of BLOK B of BLOK C), zoals de ruwbouw enzovoort, (**zie hierboven hoofdstuk II, artikel 5, puntje c, oplijsting bijzondere gemene delen per blok**).

*Voor deze lasten nemen enkel de mede-eigenaars van het betrokken gebouw 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.

- Desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw. Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze bijzondere gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de bijzondere 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.

Artikel 14. - Verwarming

Woning 3, woning 4, woning 5, en woning 9 beschikken over een **individuele warmtepomp** die voor zijn verwarming bestemd is; de kosten die daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn bewoner.

Woning 1, woning 2, woning 6, woning 7, woning 8, woning 10 en woning 11 zijn aangesloten aan de **centrale warmtepomp**.

Het jachtpaviljoen beschikt over een eigen verwarmingssysteem. De kosten die daaruit voortvloeien worden gedragen door elke mede-eigenaar op basis van de opmeting van de tellers die in elke privatieve kavel geplaatst zijn.

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 vernoemd wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten.

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

Artikel 16. - Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemene delen en kelders. 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 geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

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. - 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 privaat 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 22. - Reservekapitaal

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

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstreekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 23. – Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

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

Onverminderd artikel 3:92 van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3:87 §6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal. De mede-eigenaar zal in geval van niet-betaling van zijn bijdrageplicht jegens de vereniging van mede-eigenaars binnen de vijftien dagen na ontvangst van de factuur van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van de wettelijke interest, te verhogen met 2%.

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

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

Artikel 24. - 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 25. - 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, 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

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

Artikel 26. – Vervulling van een semi-publieke functie

Ingevolge artikel 2 van de erfpachtake, die integraal deel uitmaakt van deze statuten, zal de hoofderfpachtnemer het goed ook deels moeten aanwenden voor een semi-publieke functie zoals zachte horeca, coworking of gastenkamers.

De mede-eigenaars van de units die deel uitmaken van de Pachthoeve Blok C zullen erover waken dat deze semi-publieke functie te allen tijde wordt gegarandeerd en aangeboden.

Indien deze semi-publieke functie gedurende meer dan 12 maanden niet wordt geëxploiteerd, heeft de hoofderfpachter en nadien Pachthoeve vzw, het recht, maar niet de verplichting om zelf in de exploitatie van deze semi-publieke functie te voorzien, ook indien hij geen zakelijke rechten meer heeft m.b.t. de Pachthoeve Blok C, en alle kosten hiervan te verhalen op de Vereniging van Mede-eigendom Residentie De Pachthoeve.

HOOFDSTUK IV – VERZEKERINGEN - AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW

Artikel 27. - Algemeen

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.

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 volstrekte 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.

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

De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve 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.

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

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

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

Artikel 28. - Soorten verzekering

a) verplichte verzekeringen

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

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

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

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat

kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

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

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

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° Verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

b) facultatieve verzekering

Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekte 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. – 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 31. – 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 32. - 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 33. – Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

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.

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.

Ingeval van gehele of minstens een substantiële vernieling van het gebouw, heeft de hoofderfpachthouder de keuze tussen het heropbouwen ervan of de gezamenlijke beëindiging van de ondererfpachtovereenkomsten met de mede-eigenaars.

De hoofderfpachthouder zal evenwel de ondererfpachtovereenkomsten met de mede-eigenaars enkel kunnen beëindigen:

- als hij aantoonst dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwswaarde (= nieuwwaarde) verzekerd zijn, geen clausule bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen, EN

- mits hij de mede-eigenaars subrogeert in hun rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwswaarde van het gebouw/het goed.

De voormelde keuze zal door de hoofderfpachthouder bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de mede-eigenaars binnen de 3 maanden na het voorval.

Bij stilzwijgen van de hoofderfpachthouder zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw, de installaties en de uitrusting, is de hoofderfpachthouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten binnen een termijn van 36 maanden en weder samen te stellen waartoe hij de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

In geval van een slechts gedeeltelijke en beperkte vernieling van het goed is de erfpachthouder verplicht tot de heropbouw van het beschadigde gedeelte van het goed binnen een redelijke tussen partijen overeen te komen termijn.

HOOFDSTUK V – RECHTSVORDERINGEN

Artikel 34.- Door de vereniging van mede-eigenaars

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

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

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

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

Artikel 35.- 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 36.- Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93 van het Burgerlijk Wetboek en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

Artikel 37.- 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 38.- Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

HOOFDSTUK VI.- TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Artikel 39. - Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87 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 VII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 40- Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten.

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

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om

erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij 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 VIII- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Artikel 41.- 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 IX - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 42. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

Artikel 43. - Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

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

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

Artikel 44.- 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.

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.

VI. VOLMACHT

De erfpachter verklaart als bijzonder lasthebber aan te stellen, ieder met macht om afzonderlijk op te treden en met macht van indeplaatsstelling:

Alle medewerkers van het kantoor Lens. Abbeloos Notarissen, evenals mevrouw Malfeyt Gwénaëlle, geboren op 3 mei 1979 te Dendermonde, wonende te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Dennenlaan 34.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam onder de hierna vermelde voorwaarden:

- te verkopen en/of te ruilen, het ondererfpachtrecht op de hierna beschreven onroerende goederen;

En dit in der minne, 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 volmachtdrager zal goedvinden;

- de verkoopsvoorwaarden vast te stellen; 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, alle statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan statuten aan te brengen en daartoe deel te nemen aan alle algemene vergaderingen;

- de volmachtgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen van hypothecaire inschrijvingen, zelfs ambtshalve genomen;

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

- het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van 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 documenten, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop bij rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

- ingeval één of verschillende van de hiervoor vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

De volmachtdrager geeft tevens de volmacht tot het afleggen van de

verklaring inzake B.T.W., zoals bedoeld in artikel 62, paragraaf 2, artikel 73 en volgende van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

VII. SLOTBEPALINGEN

1. Verklaringen comparant.

De comparant verklaart:

- volledig handelingsbekwaam te zijn;
- niet onder (voorlopig) bewind te staan, onder gerechtelijk raadsman te staan of, in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van zijn goederen;
- niet failliet verklaard te zijn noch een verzoek tot het openen van een procedure van gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld;
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat zijn identiteitsgegevens, eventueel huwelijksstelsel en woonplaats, evenals zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid, conform zijn aan wat hierboven vermeld is.
- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot het hierboven beschreven goed;
- dat hem geen bevel tot betalen noch (bewarend of uitvoerend) beslag werd betekend met betrekking tot het hierboven beschreven goed;
- voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierboven beschreven goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken die dateren van vóór hij eigenaar was.

2. Woonstkeuze

Met het oog op de uitvoering van onderhavige akte, doet de comparant keuze van woonplaats op zijn hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

3. Waarmerking identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparanten te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten en opzoeken in het rijksregister en waarmerkt voor de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte, rijksregisternummer of identificatienummer in het bisregister en woonplaats;
- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel, alsook het ondernemingsnummer.

4. Rechten op geschriften

Het recht bedraagt HONDERD EURO (€ 100,00).

5. Informatieclausule notariaat

Comparant bevestigt dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

De comparanten erkennen dat de werkende notaris hen gewezen heeft op de Bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

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

De comparant erkent een ontwerp van de akte te hebben ontvangen per e-mail van **8 juni 2022**.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Vilvoorde, op het kantoor, op voormelde datum.

En na lezing en commentaar, volledig voor wat de in dat verband door de wet bedoelde delen van de akte betreft, en gedeeltelijk wat de andere bepalingen betreft, heeft de comparant getekend met ons, notaris, volgen de handtekeningen

REPERTORIUM NR.2022/30942

Het jaar tweeduizend tweeëntwintig.

Op heden, zevenentwintig september.

Voor mij, Meester **Jo ABBELOOS**, notaris met standplaats te Vilvoorde, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Frederika Lens & Jo Abbeloos" met zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21.

IS VERSCHENEN

De naamloze vennootschap **HEEM**, met zetel te 2920 Kalmthout, Noordeind 97, bus 2, met ondernemingsnummer 0688.569.247, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder nummer 0688.569.247, opgericht ingevolge akte verleden voor notaris DE BAECKER Carlos, te Antwerpen, op 10 januari 2018, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 19 januari 2018, onder nummer 18302384, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris DE BAECKER Carlos, te Antwerpen, op 13 juli 2021, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 3 augustus daarna, onder nummer 21347466.

Alhier vertegenwoordigd door haar bestuurder, hiertoe benoemd ingevolge algemene vergadering van 16 september 2019, handelend ingevolge artikel 18 van de statuten:

De besloten vennootschap "Gert Cowé", met zetel te 2390 Malle, Eekhoorndreef 22, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, afdeling Antwerpen onder nummer 0441.660.497, ondernemingsnummer BE0441.660.497, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer COWÉ Gert, geboren te Geel op 31 maart 1970, rijksregisternummer 70.03.31-095.78, wonende te 2390 Malle, Eekhoorndreef 22.

In deze akte onveranderlijk "**lastgevers**" genoemd.

Zij verklaren zolang zij (of hun rechtsopvolgers) deze volmacht niet zullen hebben herroepen door middel van een aangetekend schrijven, gericht zowel aan de lasthebber als aan ondergetekende notaris (of diens opvolger), als bijzondere lasthebber aan te stellen:

- alle medewerkers van notariskantoor Frederika Lens & Jo Abbeloos met zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21, en haar rechtsopvolger, woonst kiezende op het notariskantoor te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21;

Met de macht om afzonderlijk te handelen en met recht van indeplaatsstelling.

Verder aangeduid door het woord "**lasthebber**"

De voormelde lastgever geeft uitdrukkelijk volmacht aan gezegde

lasthebber tot ondertekening van de basisakte van nagemeld onroerende goederen.

In geval van één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen, gehele of gedeeltelijke handlichting geven van alle bevelen, beslagen, tegenstellingen, panden en overschrijvingen, alsmede van alle ambtshalve of overeenkomstelijk genomen of te nemen hypothecaire inschrijvingen, alle indeplaatsstellingen en rangafstanden toestaan of aanvaarden, er de melding van toestaan, verzaken aan alle voorrechten en grondpanden, aan de koopvernietigende aktie en aan alle andere wezenlijke rechten, alles met of zonder voor of na betaling.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten, stukken en documenten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs indien dit niet uitdrukkelijk in deze akte werd vermeld om deze basisakte tot stand te brengen en volledig af te handelen.

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

GOED SUB 1:

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

De gebouwen op en met grond en aanhorigheden gelegen Beneluxlaan 33-34 en Koningslosteenweg 75, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336SP0000, 336WP0000, 336XP0000, 336YP0000, 336ZP0000, aangeduid als **lot A** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van énéntwintig are zevenenvijftig centiare (21a 57ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449AP0000

GOED SUB 2

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een perceel grond, ter plaatse genaamd “Drie Fonteinen”, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 327BP0000, aangeduid als **lot B** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van negen are tien centiare (9a 10ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449BP0000

GOED SUB 3

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een gebouw (bergplaats) op en met grond en aanhorigheden, gelegen Koningslosteenweg 73, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336ZP0000, aangeduid als **lot C** op het hierna vermeld opmetingsplan en

met een oppervlakte volgens meting van vier are en vier centiare (4a 04ca)

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449CP0000

BURGERLIJKE STAND

A. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister). De rijksregisters werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

B. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de comparanten overeenkomen met hierboven opgenomen vermelding.

SLOTVERKLARINGEN

De verschijner-lastgever erkent dat de werkende notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en haar moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De verschijner-lastgever heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

RECHT OP GESCHRIFTEN en REGISTRATIERECHTEN

Het recht bedraagt nul euro (€ 0,00) overeenkomstig de vrijstelling zoals bepaald in artikel 9, §3 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect binnen een termijn van 6 maanden vanaf heden en is uitsluitend bestemd om een of meer partijen te laten vertegenwoordigen bij het verlijden van een authentieke akte.

De instrumenterende ambtenaar vraagt geen ereloon, vacaties of kosten.

Bijgevolg is deze volmacht dus vrijgesteld van het registratierecht en van het recht op geschriften.

NOTARIELE AKTEBANK

Partijen zijn door ondergetekende notaris erop gewezen dat een digitaal afschrift van deze akte kan geraadpleegd worden via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe.

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

En na gedane voorlezing heeft verschijner op heden met Mij, Notaris,
getekend.volgen de handtekeningen
VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2022/30942, verleden op 27 september 2022

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vier blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 30 september 2022
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 15964
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).
De ontvanger

by loge 2

JP

Evert Creijs
Dirk Engelen
Sven Grooten
Barcheldien nv
Borghoutseweg
2018 Antwerpen
België
B-tel : ++32 (0) 3 2
e-mail : info@b-
BRTW : BE 461.08



HEEM Pachthoeve

Adding 5, section C, nrs. 449 a, 449 b, 449 c

Architecten nv

References

NOTA
De plan werd opge maakt ter ondersteuning van de beitsalle. Het gebruik ervan voor bouweconomische doeleinden of voor gebiedsbeplanning is niet toegelaten. Er werd geen groenontzoek verricht.
De afmetingen op de plan zijn ter afbakening van de privaleve dalen, gemeten in de as van de gemeenschapsapellike mezen lutsen

TECHNISCHE NOTA

Plaatsboezem en omgeving door Landinver-expert Gert Mathiesen. Ten tijde van de plaatsboezem was er nog niets van het bestaande pleinoem afgebroken. Er zijn geen gekende erfenisbuitendeuren.

De kavelomringing en verschringing opvallend worden d.m.v. bijkomende plannen verduidelijkt.

BIJLAGE BASISAKTE 2/5
PLAN NIVEAU 0, kavelindeling



DB	DE	KV	A1	1/200	1200	2019.55	1200	pp 00	10.06.2022
----	----	----	----	-------	------	---------	------	-------	------------

Boneluxlaan

KLEURCODE KAVELINDELING

KLEURCODE KAVELINDELING

Private delen

U4	U8	
U3	U7	U11
U2	U6	U10
U1	U5	U9

Gemeenschappelijke delen

Jachtpaviljoen

JP

Evert Crale
 Dirk Engelen
 3 van Grooten
 Barchleden nv
 Borgeshoutstraat 2201
 2018 Antwerpen
 België
 Tel : ++32 (0) 3 231 82 28
 e-mail : info@barchleden.be
 BTW : BE 463.085.423



architekten

HEEM_Pachthoeve

De Prochloa wordt getransformeerd in ongeveer 10-11 maanden met een preferentie voor één met collectieve nummers en beperkte horeca functie en een andere ruimte.

KADASTRALE GERECHENS Afdeling 1, series C, nr. 418 x, 419 x, 441 x 1405 Rotterdam	BOUWPLAATS Bouwheide 13-24 1405 Rotterdam
ARCHITECT Bouwheide nv Bovenwaterstraat 2201 3021X Rotterdam	BOUWHEER HEMA nv (veringsmaatschappij door Jent Ball & Coert Coox) Noorderdijk 17 3127 Rotterdam
14. (C/2014)228	Tel.: 0447 474582

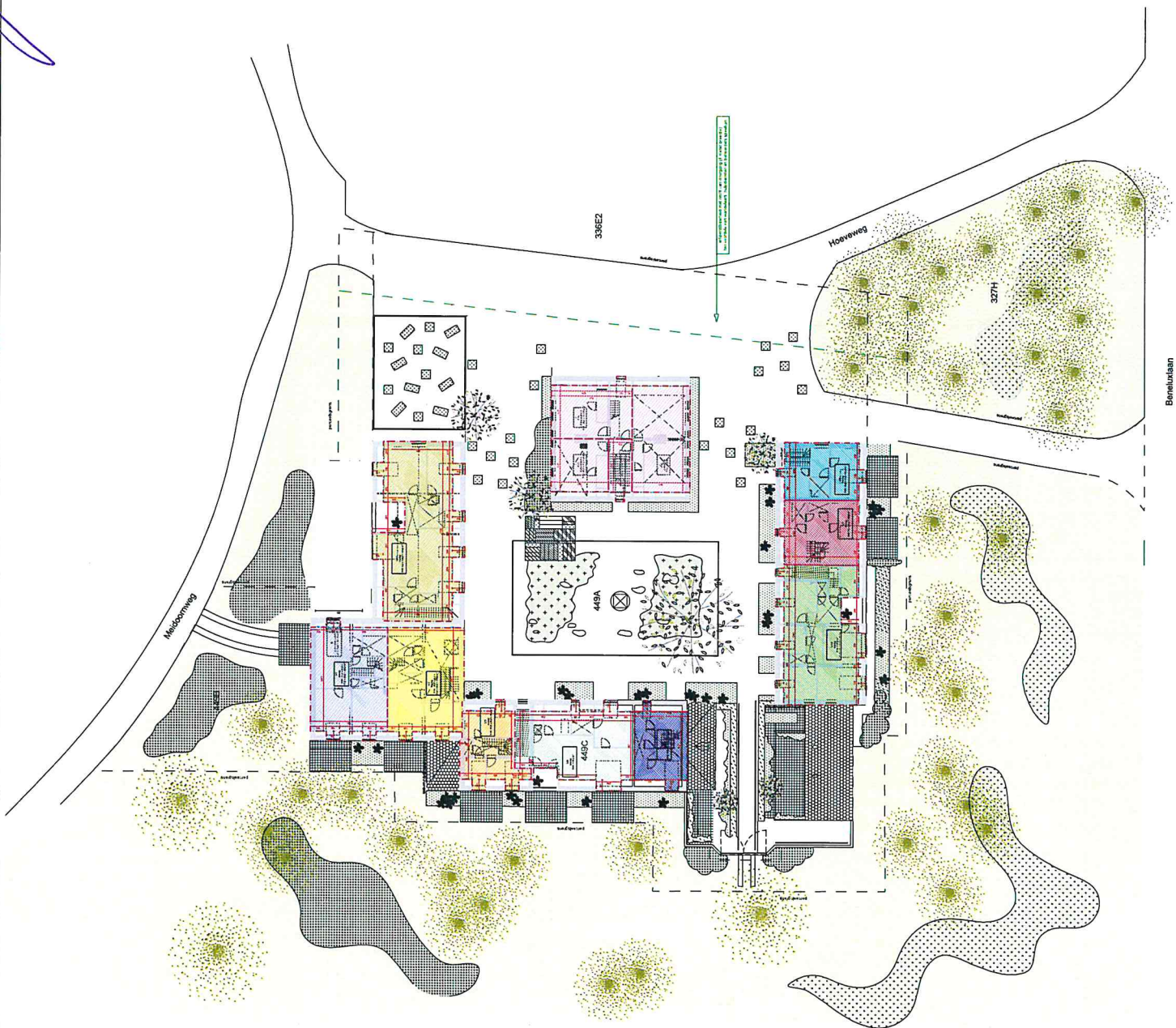
[illegible]

TECHNISCHE NOTA
Plaatsbezoek en opmeting door Landmeter-expert Gert Muijthuisen. Ten tijde van dit plaatsbezoek was er nog niets van het bestaande gebouwen afgebroken. Er zijn geen gekende erfenisstaatheden. De kavelfinding en verrichtingde opmetingen worden d.m.v. bijeenroepde plannen verduidelijkt.

BIJLAGE BASISAKTE 4/5

PLAN NIVEAU +1, kavelindeling

no.	DB	no.	KV	1. Ausgabedatum	1/200	2. Ausgabedatum	2019.56	3. Ausgabedatum	PP 01	4. Ausgabedatum	10.06.2022
-----	----	-----	----	-----------------	-------	-----------------	---------	-----------------	-------	-----------------	------------



Beneluxlaan

KLEURCODE KAVELINDELING

U1	U2	U3	U4
U5	U6	U7	U8
U9	U10	U11	

Gemeenschappelijke delen

G

Jachtpaviljoen

JP



B
architecten

HEEM Pachthoeve

De Pachthoeve wordt gerealiseerd in opdracht van de gemeente Heem, in samenwerking met de gemeente Heem en de gemeente Heem.

KADASTRALE GEGEVENS

Afmeting 1, 100 x 100 m, 100 x 100 m, 100 x 100 m

BOUWPLAATS

Bereikbaar 13, 14
1000 Minske

ARCHITECT

Heem Pachthoeve
Bereikbaar 13, 14
B-2018 Antwerpen

BOUWHEER

HEEM is vervoersmiddel door Jacht & Coet
Bereikbaar 13, 14
1000 Minske

NOTA

De plan wordt gerealiseerd in opdracht van de gemeente Heem, in samenwerking met de gemeente Heem en de gemeente Heem.

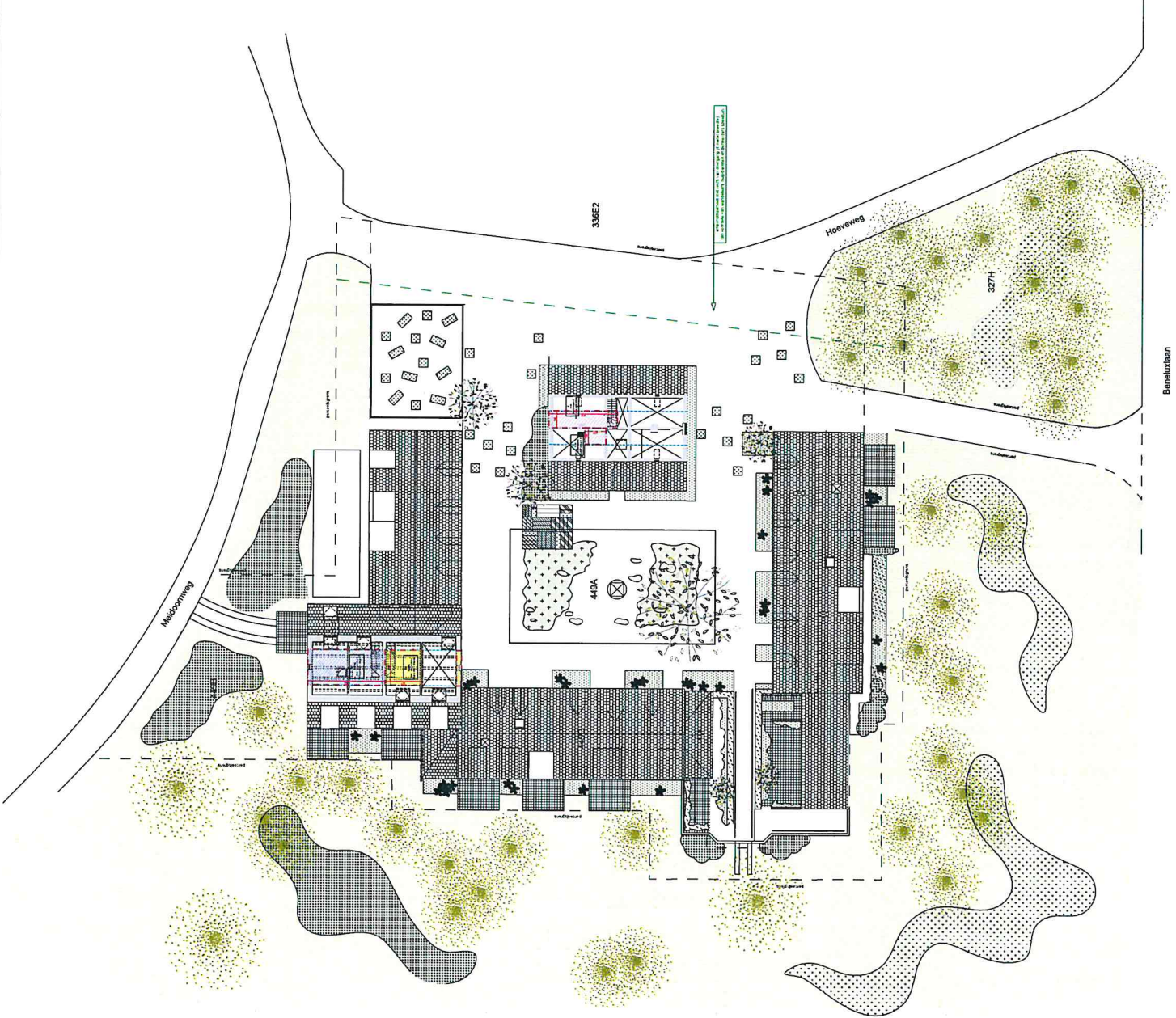
TECHNISCHE NOTA

De plan wordt gerealiseerd in opdracht van de gemeente Heem, in samenwerking met de gemeente Heem en de gemeente Heem.

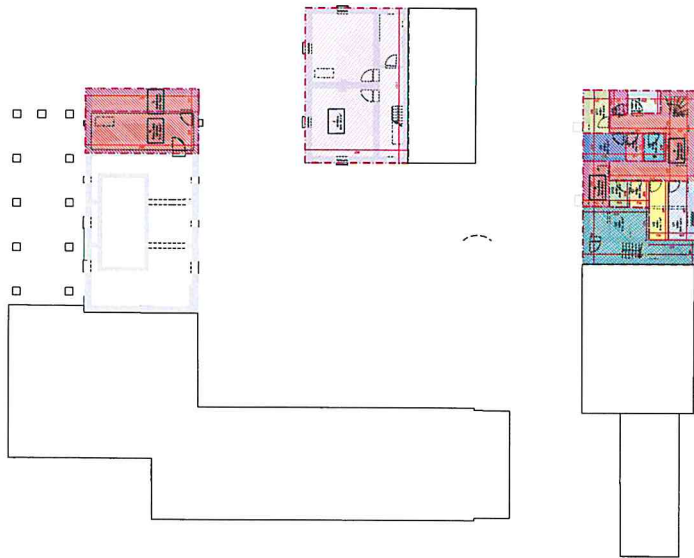
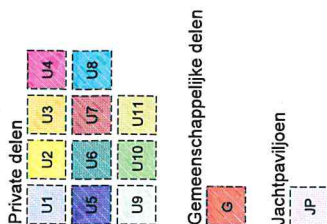
BIJLAGE BASISAKTE 5/5
PLAN NIVEAU +2, kavelindefining



DB	KV	A1	1/200	2018.56	PP_02	10.06.2022
----	----	----	-------	---------	-------	------------



KLEURCODE KAVELINDELING



B
architecten

HEEM Pachthoeve

De bestemming wordt getoetst aan de bestemming in de bestemmingsplan van de gemeente. Het gebied is bestemd voor landbouw en landbouwgebonden activiteiten.

KADASTRALE GEGEVENS	BOUWPLAATS
Afdeling 1, versie C, nr. 419 A, 419 B, 419 C	Bouwkavel 13.14
	1905 Vrijheid
ARCHITECT	BOUWHEER
Bouwkavel 13.14	HEEM Pachthoeve
Bouwkavel 13.14	Heem Pachthoeve
B-2018 Aankomst	2020 Aankomst

NOTA
De bestemming wordt getoetst aan de bestemming in de bestemmingsplan van de gemeente. Het gebied is bestemd voor landbouw en landbouwgebonden activiteiten.

TECHNISCHE NOTA
De bestemming wordt getoetst aan de bestemming in de bestemmingsplan van de gemeente. Het gebied is bestemd voor landbouw en landbouwgebonden activiteiten.

BIJLAGE BASISAKTE 1/5
PLAN NIVEAU -1, kavelindefining



DB	KV	A1	1/200	2019.56	PP.01	10.06.2022
----	----	----	-------	---------	-------	------------

B

architecten

B-architecten nv, Borgerhoutsestraat 22 bus 1, 2018 Antwerpen

info@b-architecten.be, www.b-architecten.be

2019.59

HEEM Pachthoeve Vilvoorde, Beneluxlaan 34, 1800 Vilvoorde

Documentenlijst

INFORMER DOCUMENT

plan code	titel plan (A0, A1, ...)	formaat	schaal	datum	index	index	index
HFDST 1	BESTAANDE TOESTAND & AFBRAAK PLANNEN				A	B	C
L_B_01	LEGENDE BESTAANDE TOESTAND	A4	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_99 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_00 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_01 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_02 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_03 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_01	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_02	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_03	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_04	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_05	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_06	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_07	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_08	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
G_B_09	GEVELS BESTAANDE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
S_B_01	SNEDES BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
S_B_02	SNEDES BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
S_B_03	SNEDES BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
S_B_04	SNEDES BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
S_B_05	SNEDES BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
LANGSSCHUUR & KOETSHUIS							
P_B_99 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_00 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_01 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_02 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_03 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
STALLING							
P_B_99 S	PLANNEN STALLING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_00 S	PLANNEN STALLING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_01 S	PLANNEN STALLING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_02 S	PLANNEN STALLING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
VARKENSSAL & WONING							
P_B_99 V&W	PLANNEN VARKENSSAL & WONING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_00 V&W	PLANNEN VARKENSSAL & WONING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_01 V&W	PLANNEN VARKENSSAL & WONING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_02 V&W	PLANNEN VARKENSSAL & WONING BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
JACHTPAVILJOEN							
P_B_99 J	PLANNEN JACHTPAVILJOEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_00 J	PLANNEN JACHTPAVILJOEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_01 J	PLANNEN JACHTPAVILJOEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_02 J	PLANNEN JACHTPAVILJOEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
P_B_03 J	PLANNEN JACHTPAVILJOEN BESTAANDE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021		
HFDST 2	ARCHITECTUURPLANNEN NIEUWE TOESTAND						
L_N_01	LEGENDE NIEUWE TOESTAND	A4	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
I_N_01	INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND	A2	1/500	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
T_N_01	TERREINPROFIELEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
T_N_02	TERREINPROFIELEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_99 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_00 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_01 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_02 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_03 Overzichtspl	OVERZICHTSPANNEN NIEUWE TOESTAND	A3	1/200	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
G_N_01	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_02	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_03	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_04	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_05	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_06	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_07	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_08	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
G_N_09	GEVELS NIEUWE TOESTAND	A2	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
S_N_01	SNEDES NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
S_N_02	SNEDES NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
S_N_03	SNEDES NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
S_N_04	SNEDES NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
S_N_05	SNEDES NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
S_N_06	SNEDES NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	19.01.2022	15.03.2022	11.05.2022
LANGSSCHUUR & KOETSHUIS							
P_N_99 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_00 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_01 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_02 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_03 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022
P_N_04 L&K	PLANNEN LANGSSCHUUR & KOETSHUIS NIEUWE TOESTAND	A3	1/100	08.07.2021	23.12.2021	15.03.2022	11.05.2022

LEGENDE

AFBRAAK / BESTAANDE TOESTAND

	af te breken muren
	af te breken vloerplaten
	verwijderen van elementen
	bestaand metselwerk
	bestaande fundering
	bestaande houten structuur
	bestaande troggewelfjes
	bestaande natuurlei

RUWBOUW / NIEUWE TOESTAND

	fundering
	gewapend beton
	snelbouwsteen metselwerk
	invulmetselwerk gevel
	natuurlei
	chape en hellingsbeton
	thermische isolatie
	akoestische isolatie
	lichte scheidingswand
	houten balk
	houten structuur
	kassei
	terras
	gebrand hout
	kiezels

OMGEVING

	volle grond
	buffergroen
	vaste planten
	green border
	waterdoortlatende verharding
	terras
	haag

SYMBOLEN

	RWA (regenwaterafvoer)
	HHW (huishoudwater)
	FEC (fecaliën)
	Gemengd Water afvoer
	WM wasmachine
	DK droogkast
	CV centrale verwarmingsketel
	elektrisch bord
	klokput
	wateraan sluiting
	gasaansluiting
	opnamepunt foto
	hoogte pas
	WP warmtepomp

GEVEL INDEX

①	bestaande natuurleien
②	bestaand metselwerk - baksteen roodbruin genuanceerd
③	nieuw houten schrijnwerk; donkergroen geschilderd (mat)
④	bestaande plint blauwe hardsteen
⑤	nieuw dubbel glas
⑥	nieuw ondoorzichtig glas
⑦	bestaande houten poort
⑧	bestaande witte natuursteen deur-en raamomlijsting
⑨	bestaande houten deur
⑩	bestaande witte natuursteen rondboog
⑪	bestaande houten dakrand
⑫	bestaande goot zink
⑬	nieuwe natuurleien
⑭	nieuw zwart gebrand hout
⑮	houten balk: donkergroen geschilderd (mat)
⑯	nieuw metselwerk - crf. bestaande
⑰	rookluik

BRAND

	rookmelder
	brandblusser
	evacuatie
	evacuatiweg (groen)
	brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)
	evacuatiweg brandweer wagen
	wand EI, 60
	brandweerstand 30 min EI, 30

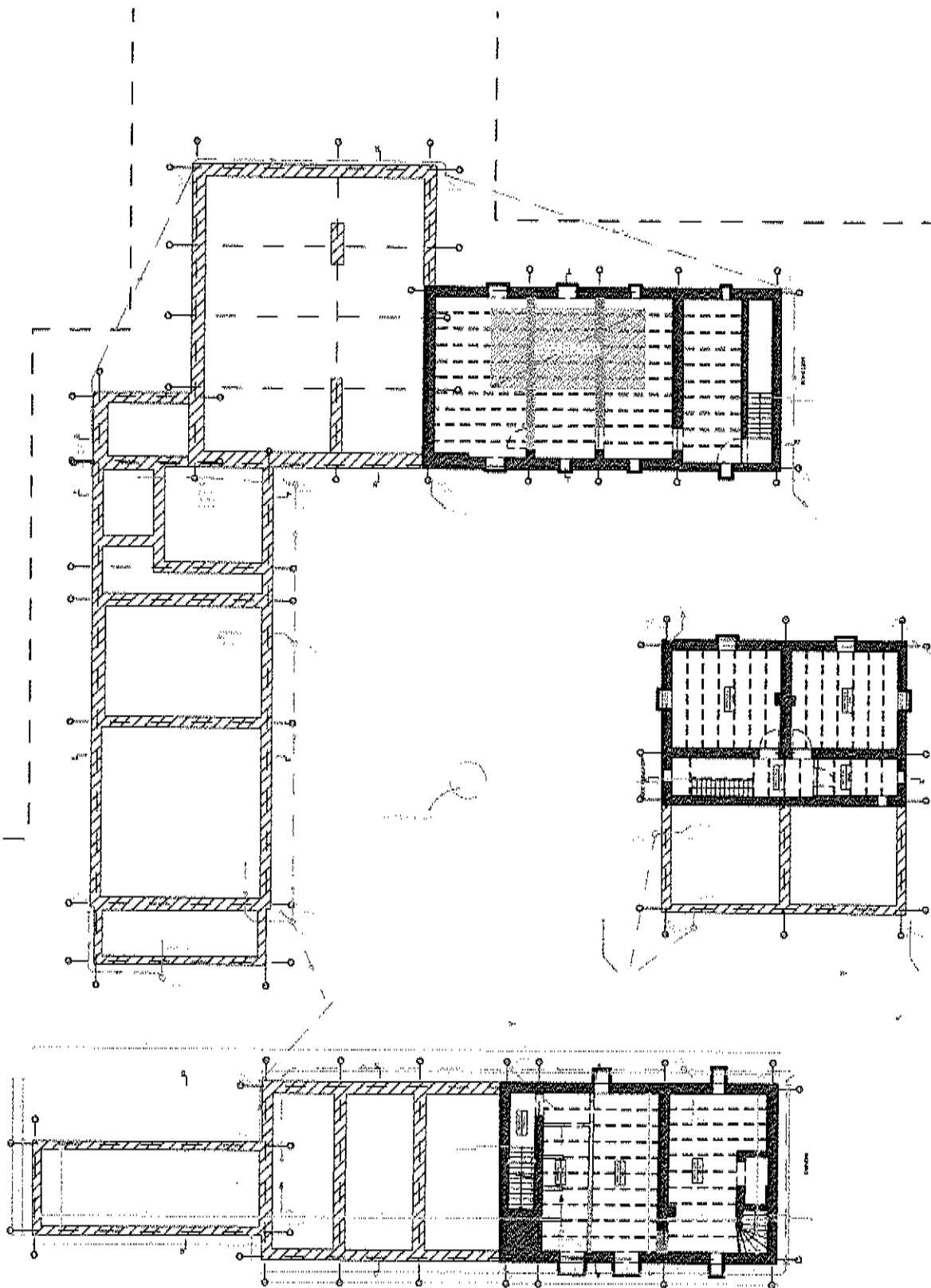
bestaande toestand

Legende



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A4		
PROJECTNR.	2019.56	BA	L_B_01



bestaande toestand

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan Funderingsplan

DATUM 08.07.2021

FASE

PLAN

SCHAAL A3 1/200

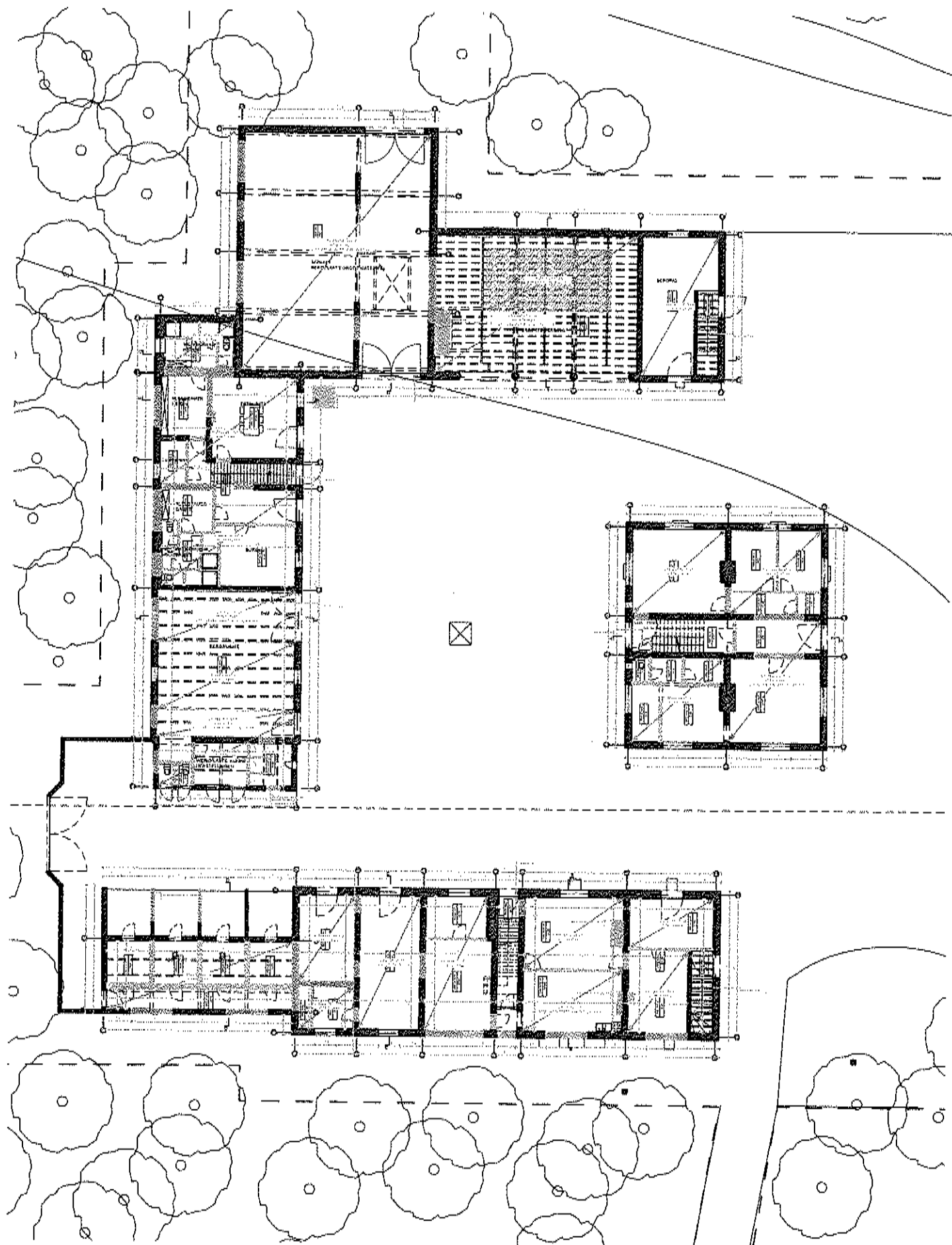
PROJECTNR. 2019.56

BA P_B 99 OP



alle maten te controleren op de werf





bestaande toestand

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

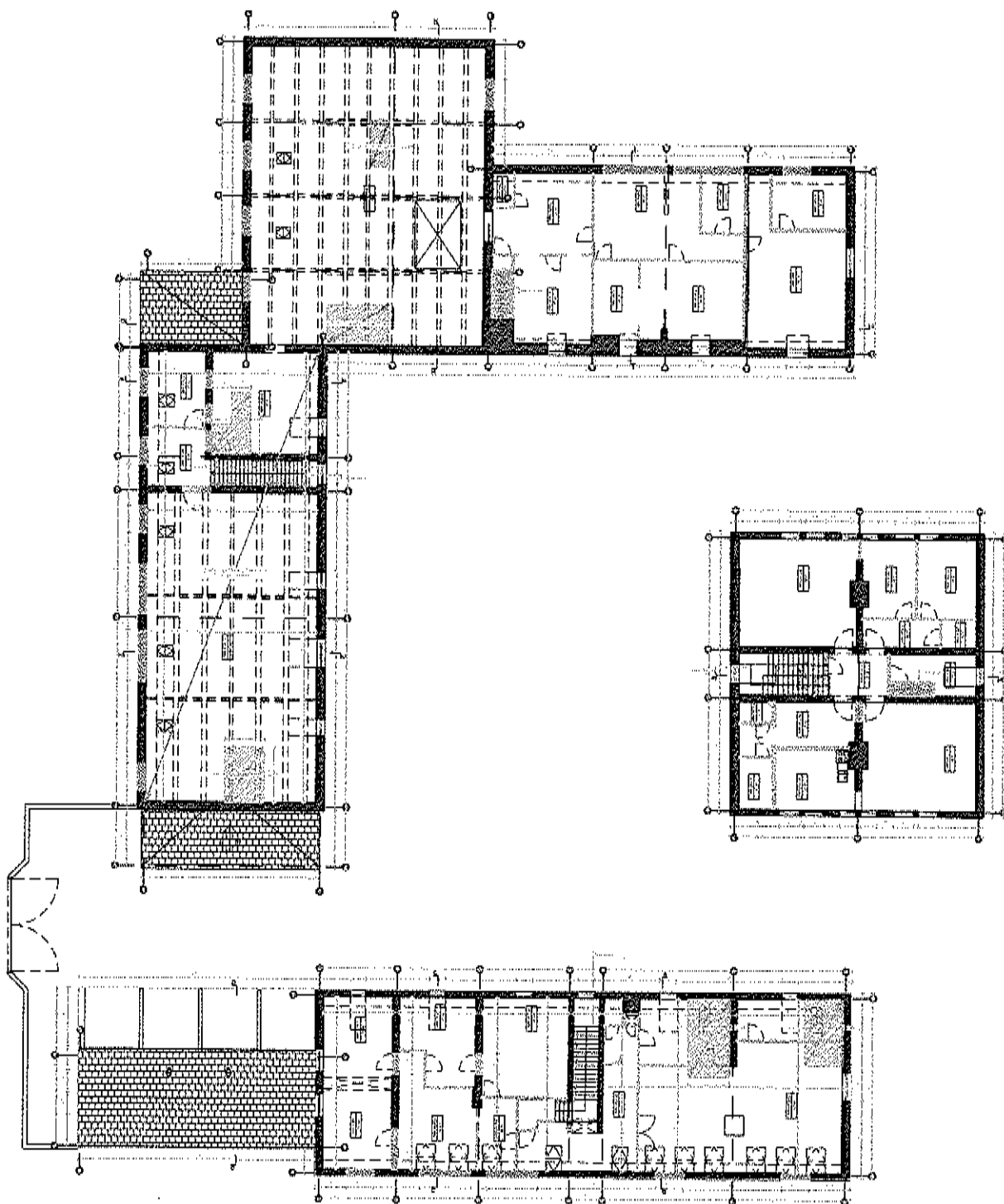
Overzichtsplan niveau 0



DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B 00 OP	



alle maten te controleren op de werf



bestaande toestand

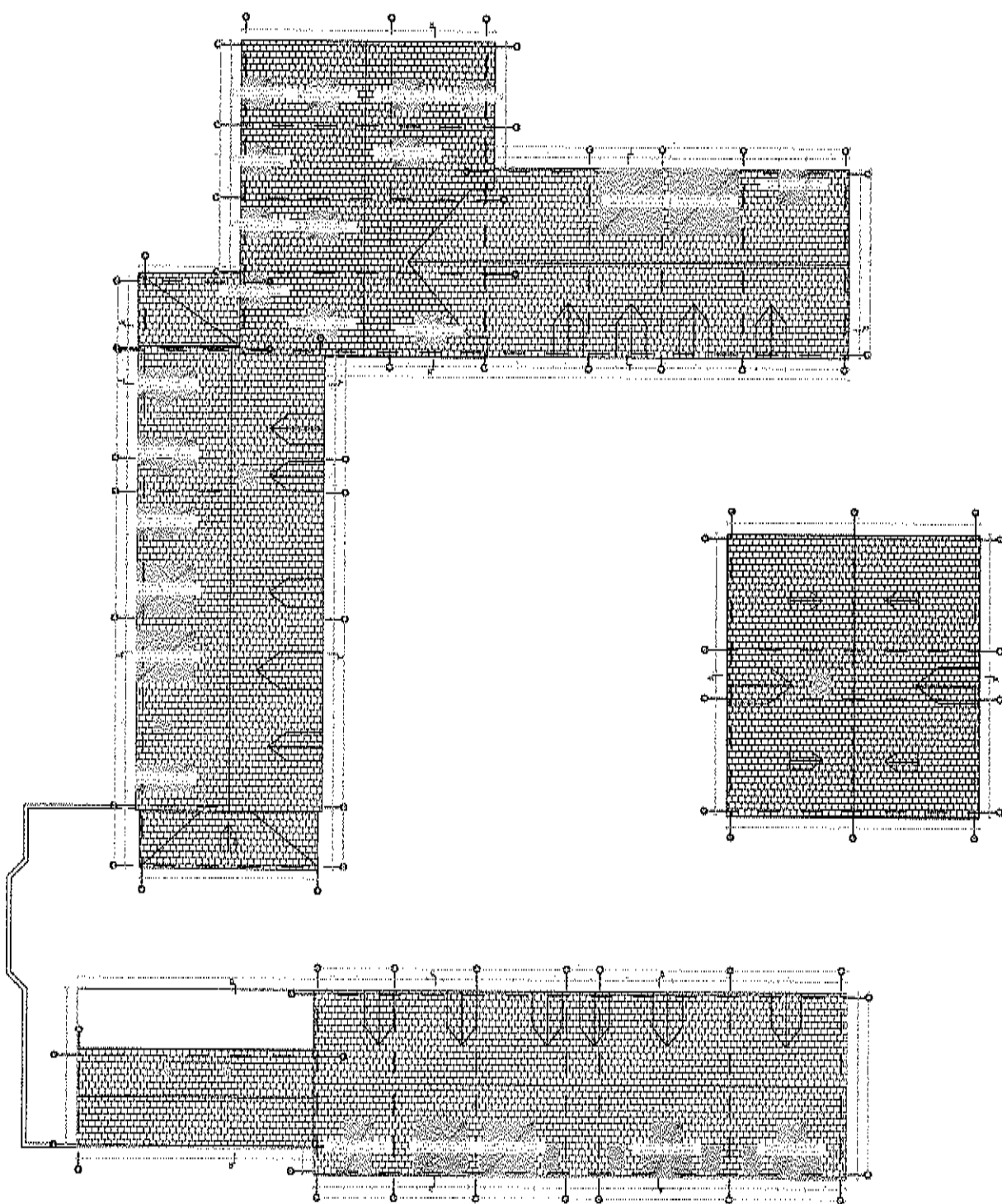
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan niveau +1



DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_01_OP	

Alle maten te controleren op de werf



bestaande toestand

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

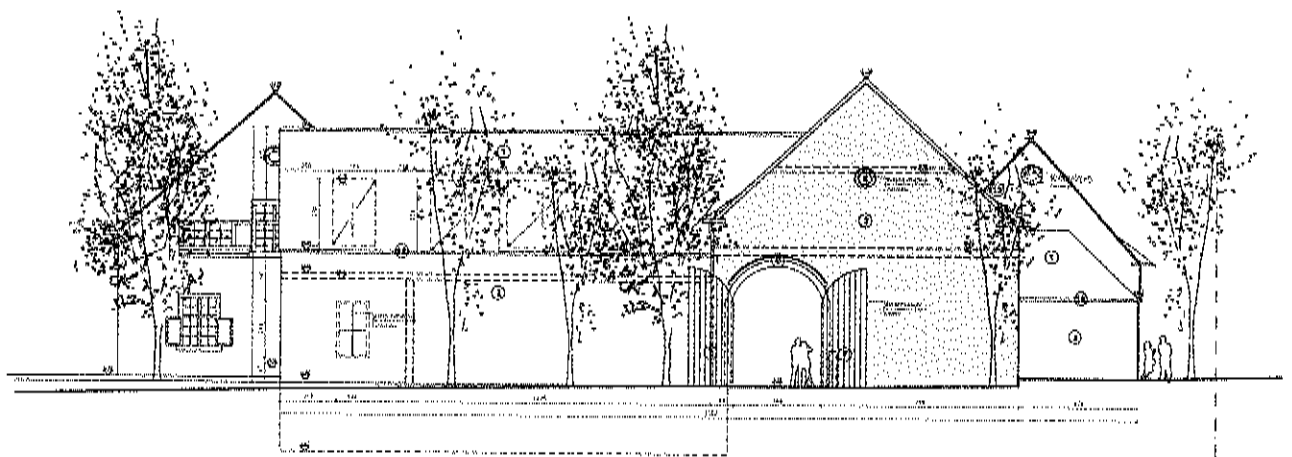
Overzichtsplan dakplan



DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA P B 03 OP	



alle maten te controleren op de werf



Werkzaamheden

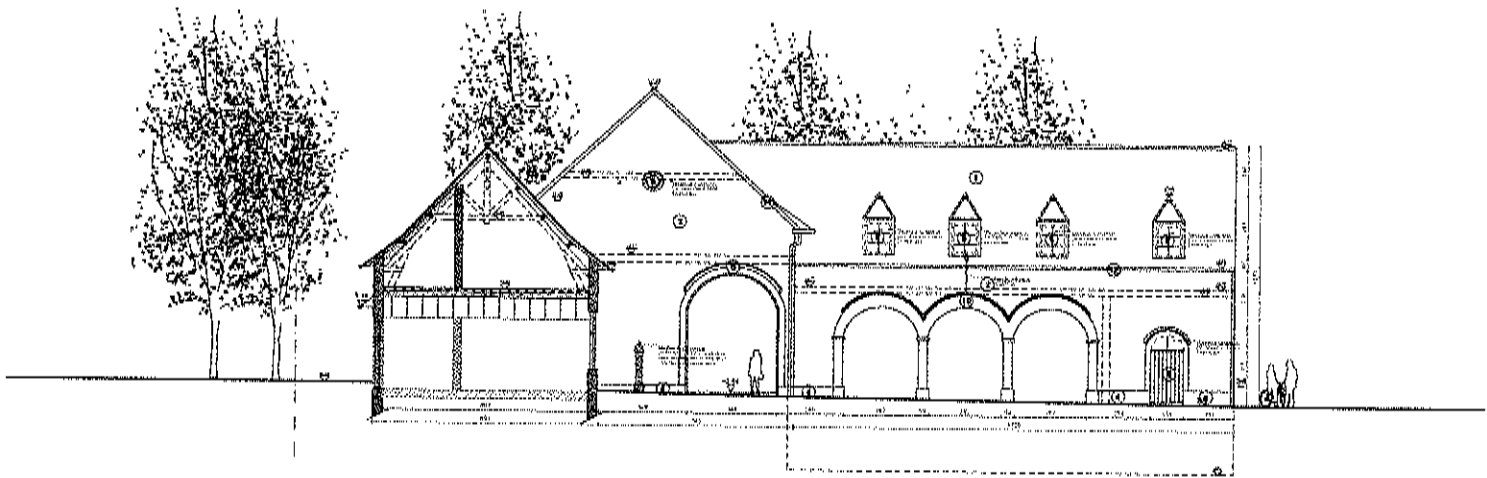
- | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Vervangen raamkozijn | 7. Vervangen pvc/alu kozijn | 11. Vervangen houten kozijn | 15. Vervangen houten kozijn | 19. Vervangen houten kozijn | 23. Vervangen houten kozijn |
| 2. Vervangen raamkozijn - aluminium | 8. Vervangen pvc/alu kozijn | 12. Vervangen houten kozijn | 16. Vervangen houten kozijn | 20. Vervangen houten kozijn | 24. Vervangen houten kozijn |
| 3. Vervangen raamkozijn - aluminium | 9. Vervangen pvc/alu kozijn | 13. Vervangen houten kozijn | 17. Vervangen houten kozijn | 21. Vervangen houten kozijn | 25. Vervangen houten kozijn |
| 4. Vervangen raamkozijn - aluminium | 10. Vervangen pvc/alu kozijn | 14. Vervangen houten kozijn | 18. Vervangen houten kozijn | 22. Vervangen houten kozijn | 26. Vervangen houten kozijn |

alle maten in millimeter op te meten



Bijlage B			
Datum	15.07.2021	Tijdstip	14.00
Adres	42 1100	Plaats	BA G B 01
Project	2019.56	Project	BA G B 01

5



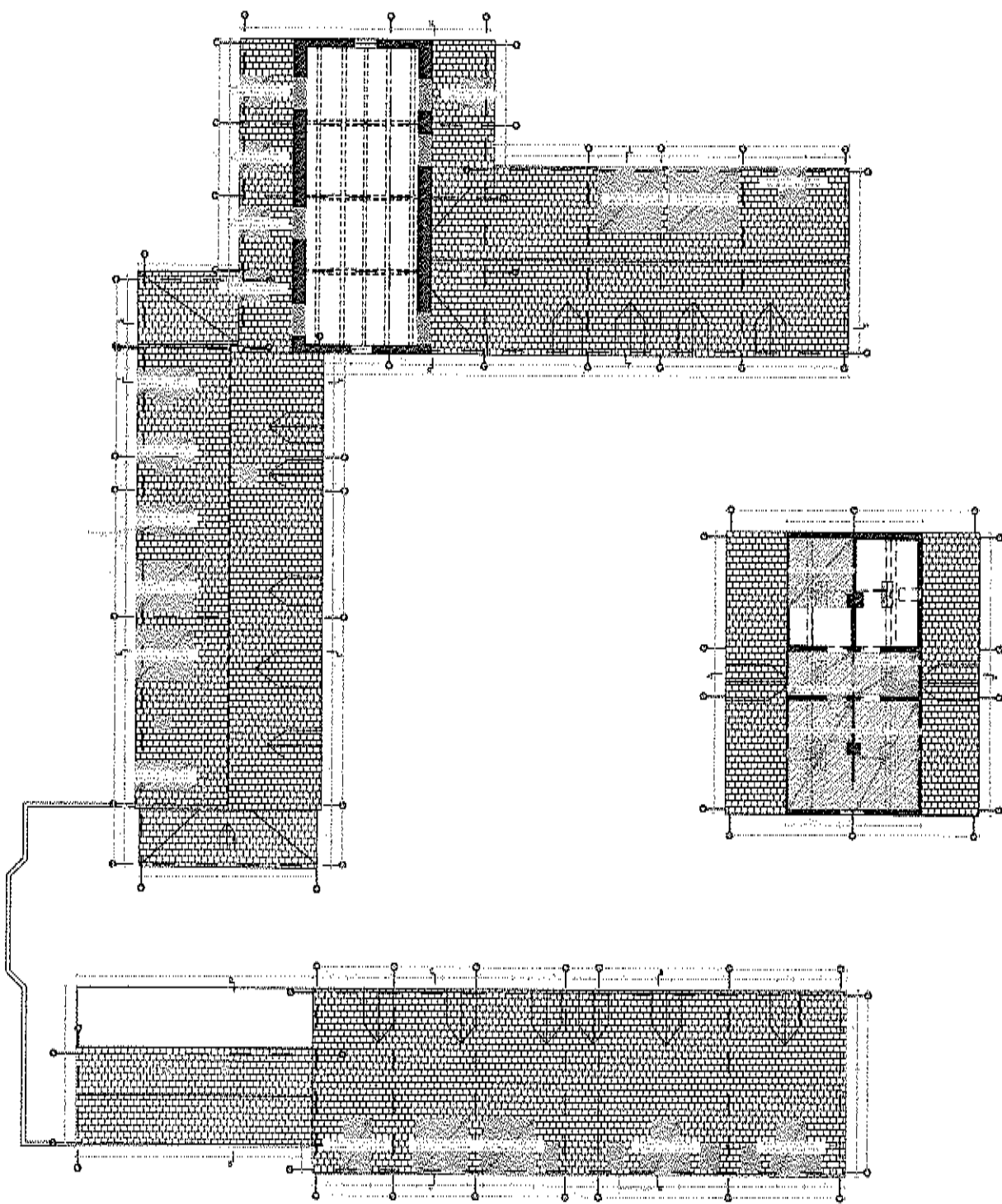
LEGENDA

- | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ① bestaande situatie | ③ bestaande vloer | ⑤ bestaande muur | ⑦ bestaande dak | ⑨ bestaande dak | ⑪ bestaande dak |
| ② bestaande situatie - te verwijderen | ④ bestaande vloer - te verwijderen | ⑥ bestaande muur - te verwijderen | ⑧ bestaande dak - te verwijderen | ⑩ bestaande dak - te verwijderen | ⑫ bestaande dak - te verwijderen |
| ③ nieuwe situatie | ④ nieuwe vloer | ⑤ nieuwe muur | ⑦ nieuwe dak | ⑨ nieuwe dak | ⑪ nieuwe dak |
| ④ nieuwe situatie - te verwijderen | ⑥ nieuwe vloer - te verwijderen | ⑧ nieuwe muur - te verwijderen | ⑩ nieuwe dak - te verwijderen | ⑫ nieuwe dak - te verwijderen | |



HEEM Pachtbouw Vrijbode Zuidgevel Langschuur/Koetshuis	
BAUW	PLAN
ACHTER	AL 1/100
PRIVATIE, 2019.06	BA G B 02

Handwritten signature or mark.



bestaande toestand

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

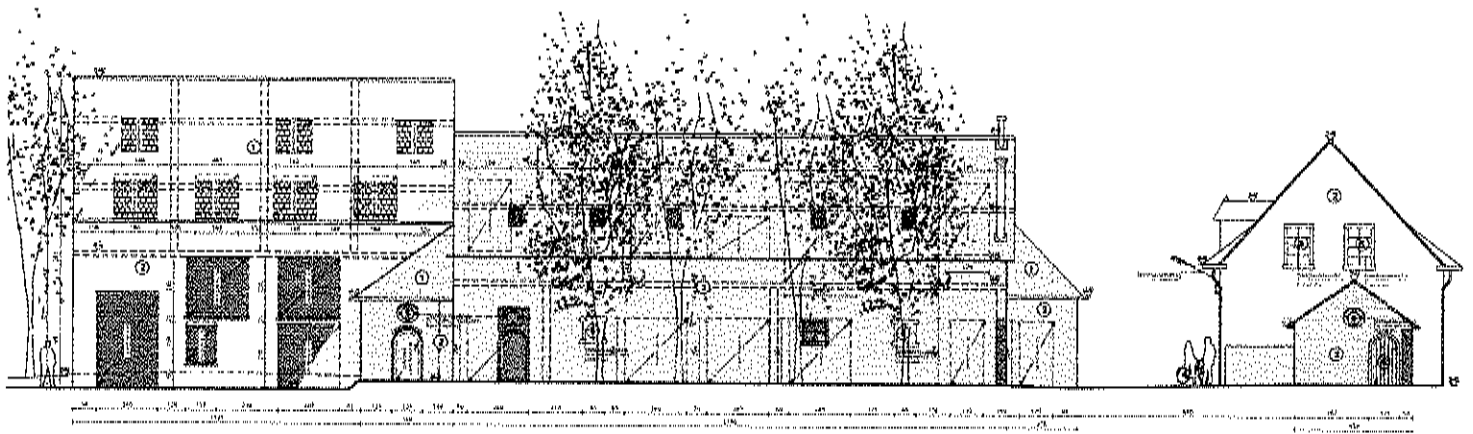
Overzichtsplan niveau +2



DATUM	06.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_02_OP	

alle maten te controleren op de werf





DEVEL. HAGEN

- | | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| ① houtsoort: eikenhout | ⑥ houtsoort: eikenhout | ⑪ houtsoort: eikenhout | ⑫ houtsoort: eikenhout |
| ② houtsoort: eikenhout | ⑦ houtsoort: eikenhout | ⑬ houtsoort: eikenhout | ⑭ houtsoort: eikenhout |
| ③ houtsoort: eikenhout | ⑧ houtsoort: eikenhout | ⑮ houtsoort: eikenhout | ⑯ houtsoort: eikenhout |
| ④ houtsoort: eikenhout | ⑨ houtsoort: eikenhout | ⑰ houtsoort: eikenhout | ⑱ houtsoort: eikenhout |
| ⑤ houtsoort: eikenhout | ⑩ houtsoort: eikenhout | ⑲ houtsoort: eikenhout | ⑳ houtsoort: eikenhout |

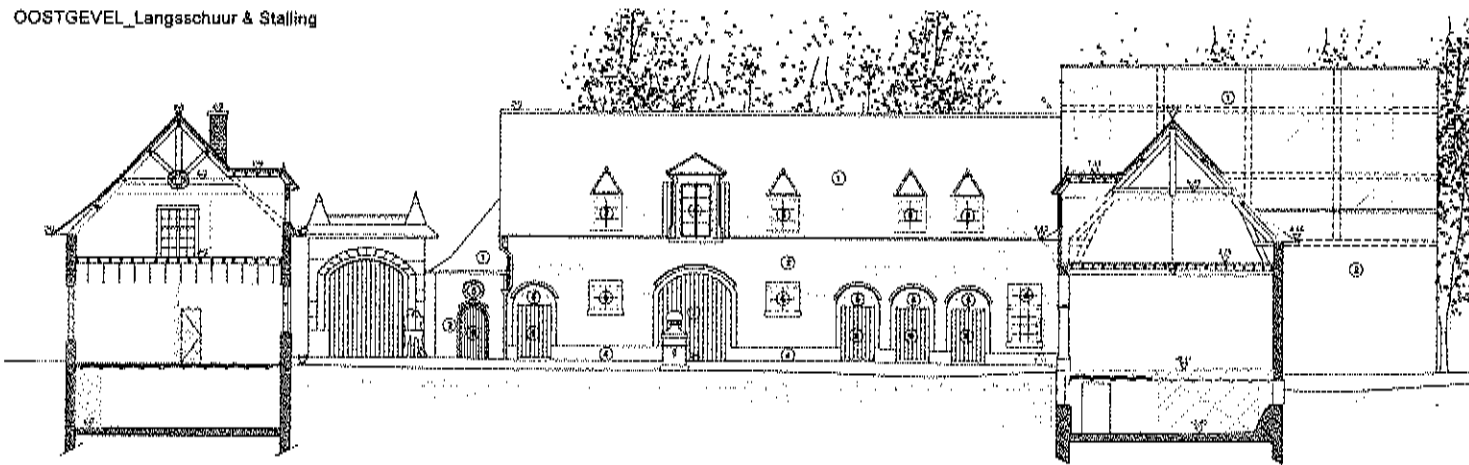
alle maten in centimeter op de tekening



HEEM Pachtbouw Vrijheid		Wempevel Langeschaar/Harding	
datum	04.07.2013	teken	FLW
afmeting	2,5 x 1,00		
projectie	2013 56	BA	G 8 03

99

OOSTGEVEL_Langaschuur & Stalling



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
| ① | 1. maastrichtse maastrichtse | ① | 1. maastrichtse maastrichtse | ① | 1. maastrichtse maastrichtse |
| ② | 2. maastrichtse maastrichtse | ② | 2. maastrichtse maastrichtse | ② | 2. maastrichtse maastrichtse |
| ③ | 3. maastrichtse maastrichtse | ③ | 3. maastrichtse maastrichtse | ③ | 3. maastrichtse maastrichtse |
| ④ | 4. maastrichtse maastrichtse | ④ | 4. maastrichtse maastrichtse | ④ | 4. maastrichtse maastrichtse |
| ⑤ | 5. maastrichtse maastrichtse | ⑤ | 5. maastrichtse maastrichtse | ⑤ | 5. maastrichtse maastrichtse |
| ⑥ | 6. maastrichtse maastrichtse | ⑥ | 6. maastrichtse maastrichtse | ⑥ | 6. maastrichtse maastrichtse |
| ⑦ | 7. maastrichtse maastrichtse | ⑦ | 7. maastrichtse maastrichtse | ⑦ | 7. maastrichtse maastrichtse |
| ⑧ | 8. maastrichtse maastrichtse | ⑧ | 8. maastrichtse maastrichtse | ⑧ | 8. maastrichtse maastrichtse |
| ⑨ | 9. maastrichtse maastrichtse | ⑨ | 9. maastrichtse maastrichtse | ⑨ | 9. maastrichtse maastrichtse |
| ⑩ | 10. maastrichtse maastrichtse | ⑩ | 10. maastrichtse maastrichtse | ⑩ | 10. maastrichtse maastrichtse |

Alle afmetingen zijn in meters



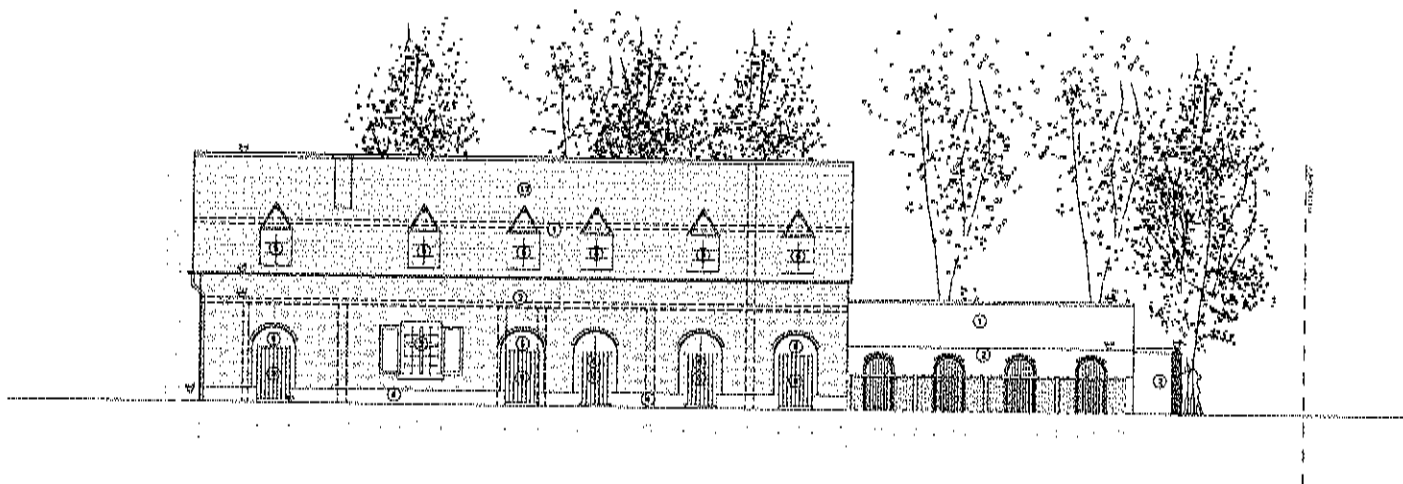
HEEM Pareldeve Vloerde		Oostgevel Langaschuur/stal	
datum	04.07.2011	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1:100	PROJECTNA	BA G.B.04

Architectuur

PLAN

BA G.B.04

8



CONCLUSION

- | | | | | | |
|---|----------------|---|------------------|---|-----------|
| ① | የታሪክ-የጥናት ስልጣን | ② | የቴክኖሎጂ-የጥናት ስልጣን | ③ | የጥናት ስልጣን | ④ | የጥናት ስልጣን | ⑤ | የጥናት ስልጣን | ⑥ | የጥናት ስልጣን | ⑦ | የጥናት ስልጣን | ⑧ | የጥናት ስልጣን | ⑨ | የጥናት ስልጣን | ⑩ | የጥናት ስልጣን | ⑪ | የጥናት ስልጣን | ⑫ | የጥናት ስልጣን | ⑬ | የጥናት ስልጣን | ⑭ | የጥናት ስልጣን | ⑮ | የጥናት ስልጣን | ⑯ | የጥናት ስልጣን | ⑰ | የጥናት ስልጣን | ⑱ | የጥናት ስልጣን | ⑲ | የጥናት ስልጣን | ⑳ | የጥናት ስልጣን | ㉑ | የጥናት ስልጣን | ㉒ | የጥናት ስልጣን | ㉓ | የጥናት ስልጣን | ㉔ | የጥናት ስልጣን | ㉕ | የጥናት ስልጣን | ㉖ | የጥናት ስልጣን | ㉗ | የጥናት ስልጣን | ㉘ | የጥናት ስልጣን | ㉙ | የጥናት ስልጣን | ㉚ | የጥናት ስልጣን | ㉛ | የጥናት ስልጣን | ㉜ | የጥናት ስልጣን | ㉝ | የጥናት ስልጣን | ㉞ | የጥናት ስልጣን | ㉟ | የጥናት ስልጣን | ㊱ | የጥናት ስልጣን | ㊲ | የጥናት ስልጣን | ㊳ | የጥናት ስልጣን | ㊴ | የጥናት ስልጣን | ㊵ | የጥናት ስልጣን | ㊶ | የጥናት ስልጣን | ㊷ | የጥናት ስልጣን | ㊸ | የጥናት ስልጣን | ㊹ | የጥናት ስልጣን | ㊺ | የጥናት ስልጣን | ㊻ | የጥናት ስልጣን | ㊼ | የጥናት ስልጣን | ㊽ | የጥናት ስልጣን | ㊾ | የጥናት ስልጣን | ㊿ | የጥናት ስልጣን |
|---|----------------|---|------------------|---|-----------|

the mean is calculated as $\bar{y} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_i$

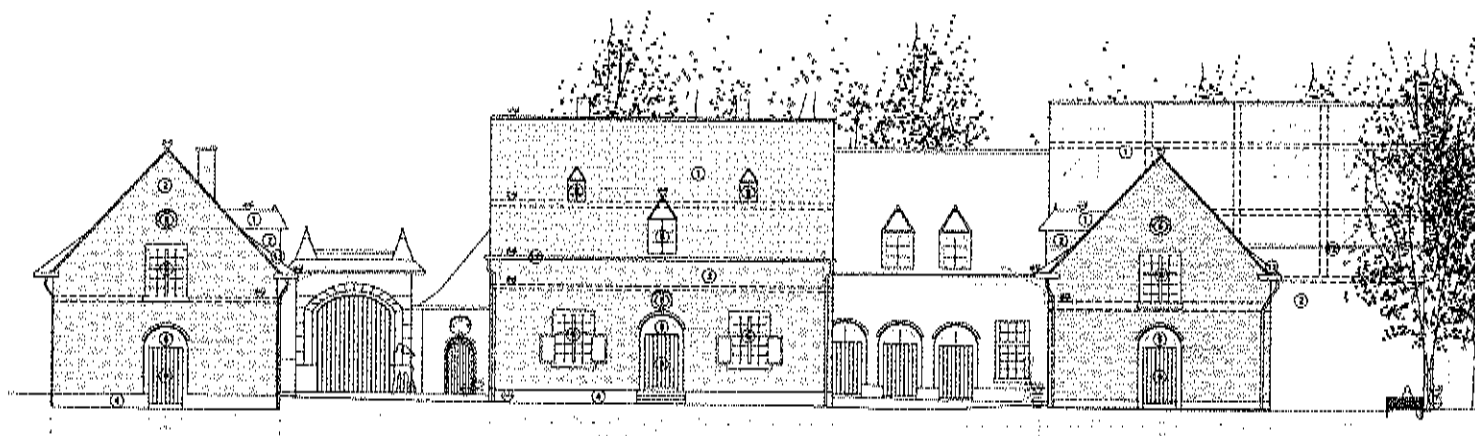


NEEM Pachthoeve Vrijstaande Noordzevel Vakantiehuisvrije

Naam	St. 01 2021	Land	Plaats
SCHALL	AJ 1 in 08		
PAUZE 1 van 2019.56		BA	G B 05

RESEARCH 1999

53



Materialen

- | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ① Inwendige muurwerk | ② Inwendige gevelwerk | ③ Inwendige hout en hout | ④ Inwendige hout en hout | ⑤ Inwendige hout en hout | ⑥ Inwendige hout en hout | ⑦ Inwendige hout en hout |
| ⑧ Inwendige muurwerk | ⑨ Inwendige gevelwerk | ⑩ Inwendige hout en hout | ⑪ Inwendige hout en hout | ⑫ Inwendige hout en hout | ⑬ Inwendige hout en hout | ⑭ Inwendige hout en hout |
| ⑮ Inwendige muurwerk | ⑯ Inwendige gevelwerk | ⑰ Inwendige hout en hout | ⑱ Inwendige hout en hout | ⑲ Inwendige hout en hout | ⑳ Inwendige hout en hout | ㉑ Inwendige hout en hout |

De afmetingen zijn in meters op de voet



HEEM Pachtbouw Vlaanderen		Ontwerp: Janssens	
DRUK	2019	FAK	1/1
SCHAAL	1:100		
Uitgegeven: 2019.06	BA G B 07		

Handwritten signature and date: 2019



LEGENDA

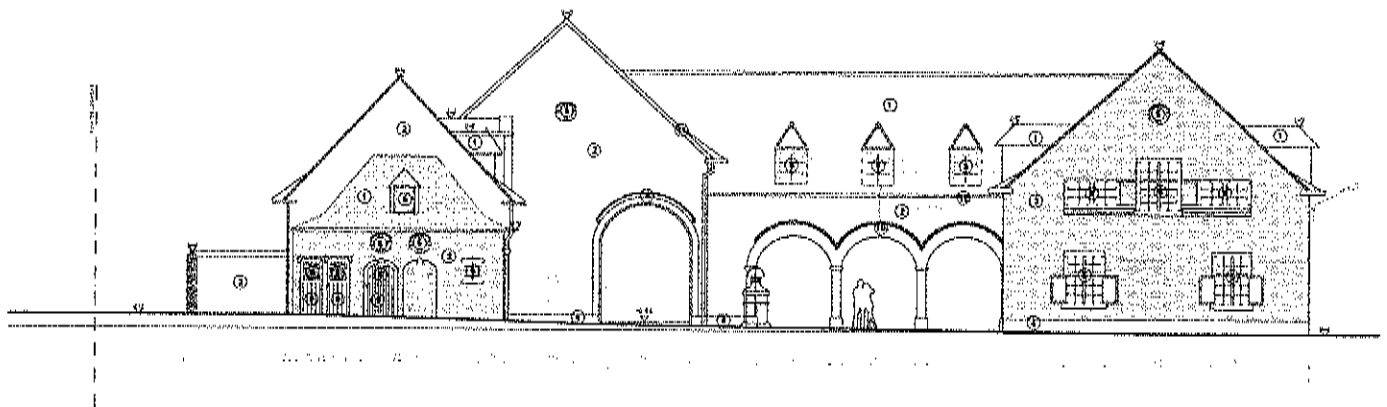
- | | | | | | |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| ① maastrichtse steen | ② witte steen of witte kalksteen | ③ maastrichtse steen | ④ witte steen of witte kalksteen | ⑤ maastrichtse steen | ⑥ witte steen of witte kalksteen |
| ⑦ maastrichtse steen | ⑧ witte steen of witte kalksteen | ⑨ maastrichtse steen | ⑩ witte steen of witte kalksteen | ⑪ maastrichtse steen | ⑫ witte steen of witte kalksteen |
| ⑬ maastrichtse steen | ⑭ witte steen of witte kalksteen | ⑮ maastrichtse steen | ⑯ witte steen of witte kalksteen | ⑰ maastrichtse steen | ⑱ witte steen of witte kalksteen |
| ⑲ maastrichtse steen | ⑳ witte steen of witte kalksteen | ㉑ maastrichtse steen | ㉒ witte steen of witte kalksteen | ㉓ maastrichtse steen | ㉔ witte steen of witte kalksteen |

alle maten in mm tenzij anders vermeld



HEEM Pachtsoort Vrijwille
 DATUM: 14.01.2017
 Auteurs: A2, V100
 PROJECT: 2015.05
 TITEL: Westgevel Jachtpaviljoen
 BA G B 08

1



LEGENDA

- | | | | | | | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|---|------------------------------|---|------------------------------|---|------------------------------|
| ① | Prislončenost na stropu | ⑥ | Arhitekturni izhod Murove kumare | ⑪ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑭ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑰ | Arhitekturni izhod iz stropu |
| ② | Prislončenost na stropu - 1. et. (1. et. stropu) | ⑦ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑫ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑮ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑱ | Arhitekturni izhod iz stropu |
| ③ | Prislončenost na stropu - 2. et. (2. et. stropu) | ⑧ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑬ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑯ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑲ | Arhitekturni izhod iz stropu |
| ④ | Prislončenost na stropu - 3. et. (3. et. stropu) | ⑨ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑭ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑰ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑲ | Arhitekturni izhod iz stropu |
| ⑤ | Prislončenost na stropu - 4. et. (4. et. stropu) | ⑩ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑮ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑱ | Arhitekturni izhod iz stropu | ⑲ | Arhitekturni izhod iz stropu |

Arhitekturni izhod iz stropu



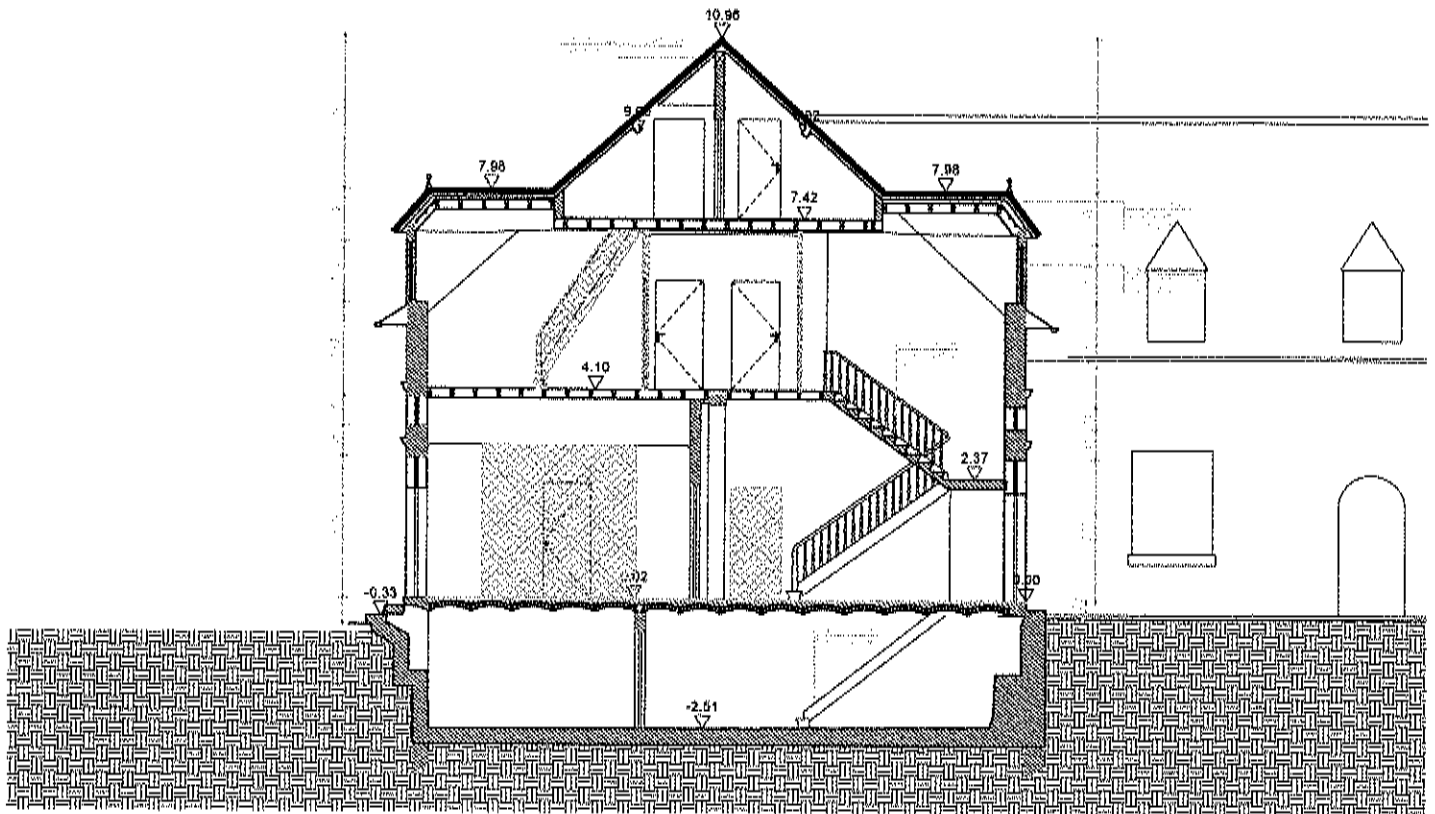
HEEM Pachtbouw Vlaanderen
 Datum: 14.07.2021
 Pagina: 1/1
 Project: BA G B 09

Arhitekturni izhod

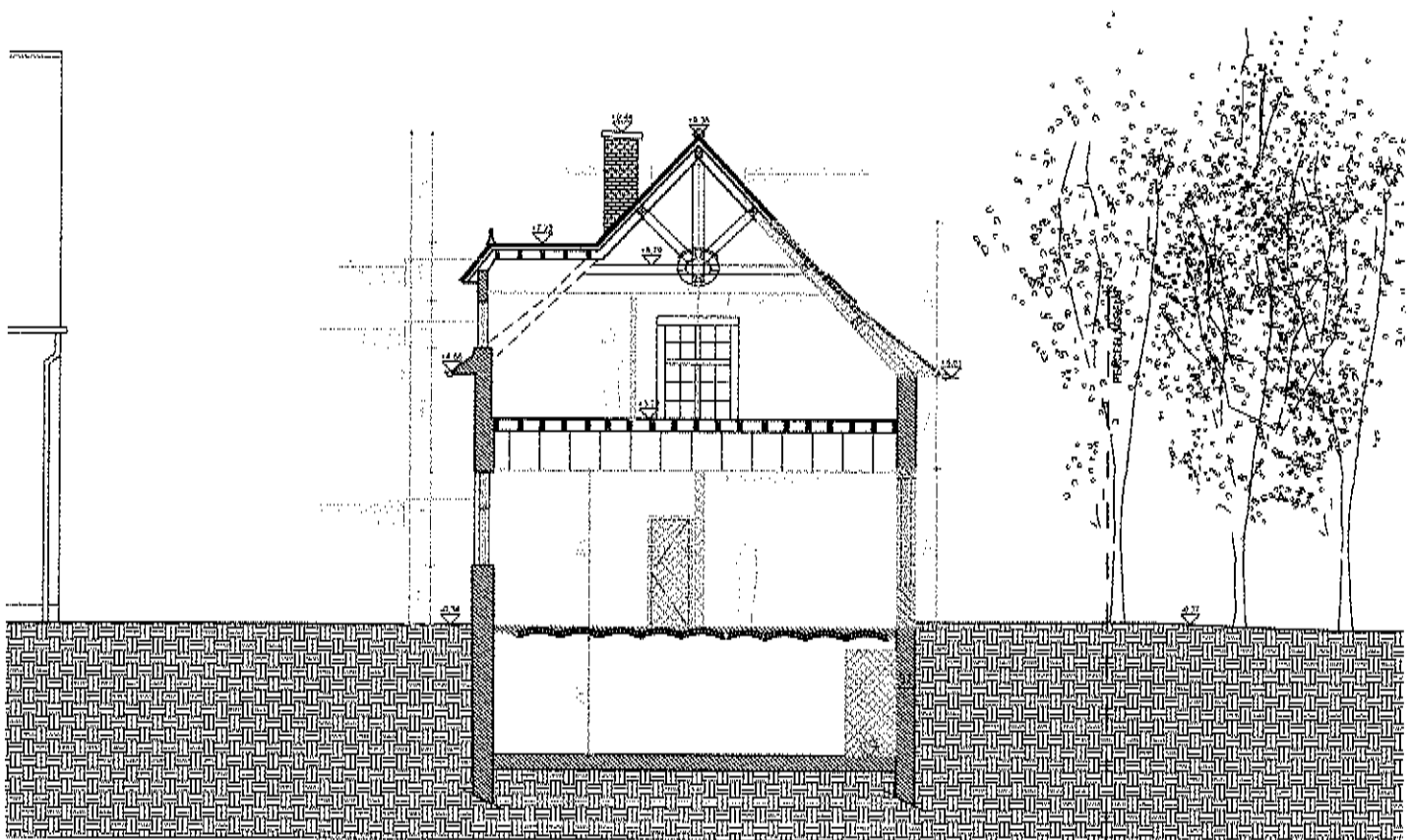
Zuidgevel Jachtparkje

Arhitekturni izhod

Arhitekturni izhod



Dwarsdoorsnede AA'
Jachtpaviljoen



Dwarsdoorsnede BB'
Woning

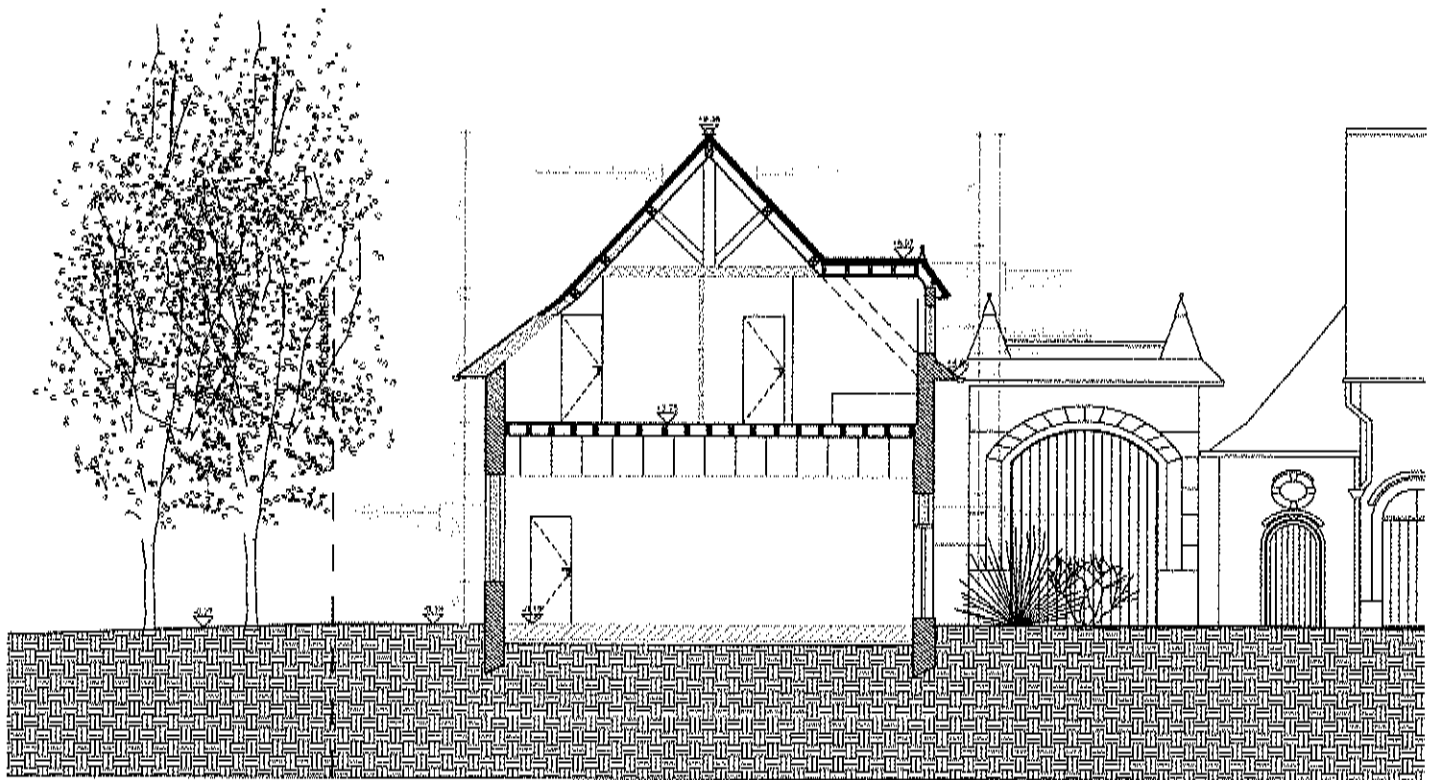
alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

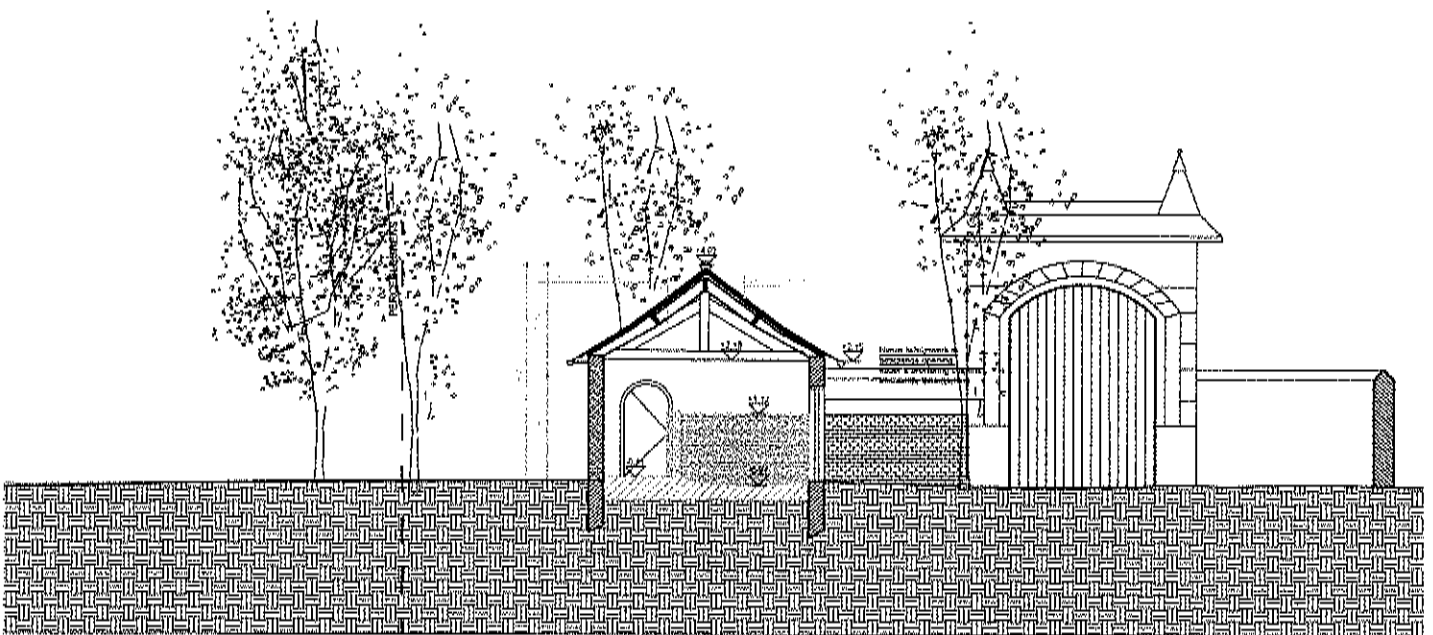
bestaande toestand
Snede AA' & BB'

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	S_B_01



Dwarsdoorsnede CC'
Woning

Dwarsdoorsnede CC'
Woning



Dwarsdoorsnede DD'
VARKENSTAL

Dwarsdoorsnede DD'
Varkensstal

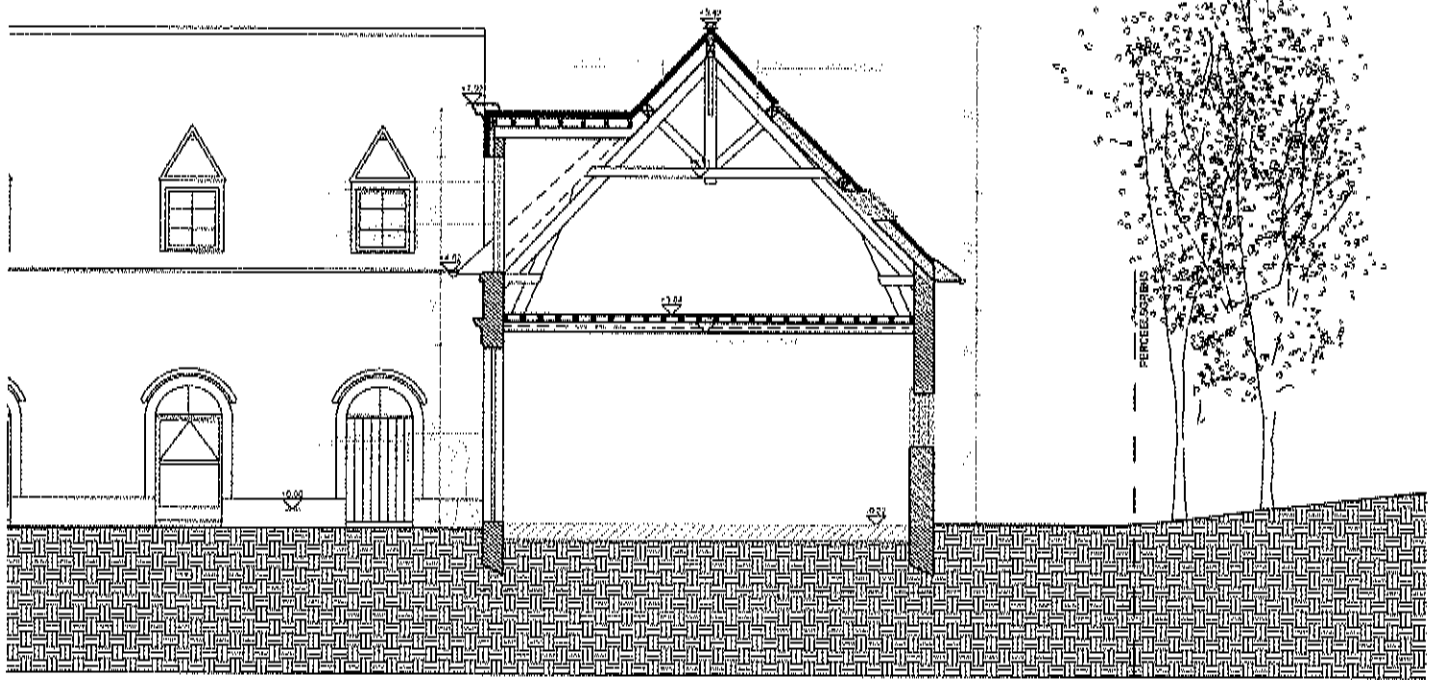
alle maten te controleren op de werf



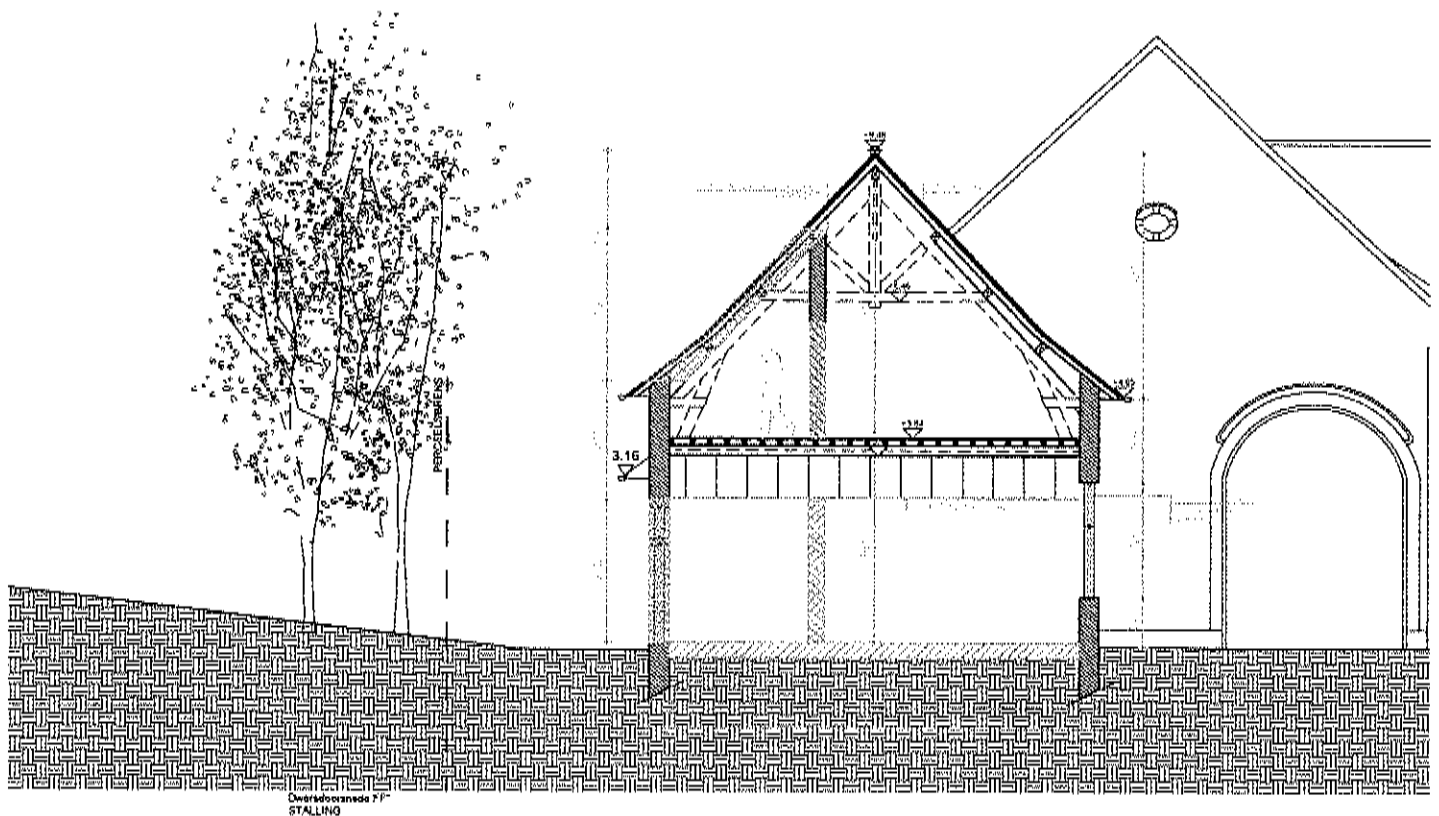
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand
Snede CC' & DD'

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	S_B_02



Dwarsdoorsnede EE'
Stalling



Dwarsdoorsnede FF'
Stalling

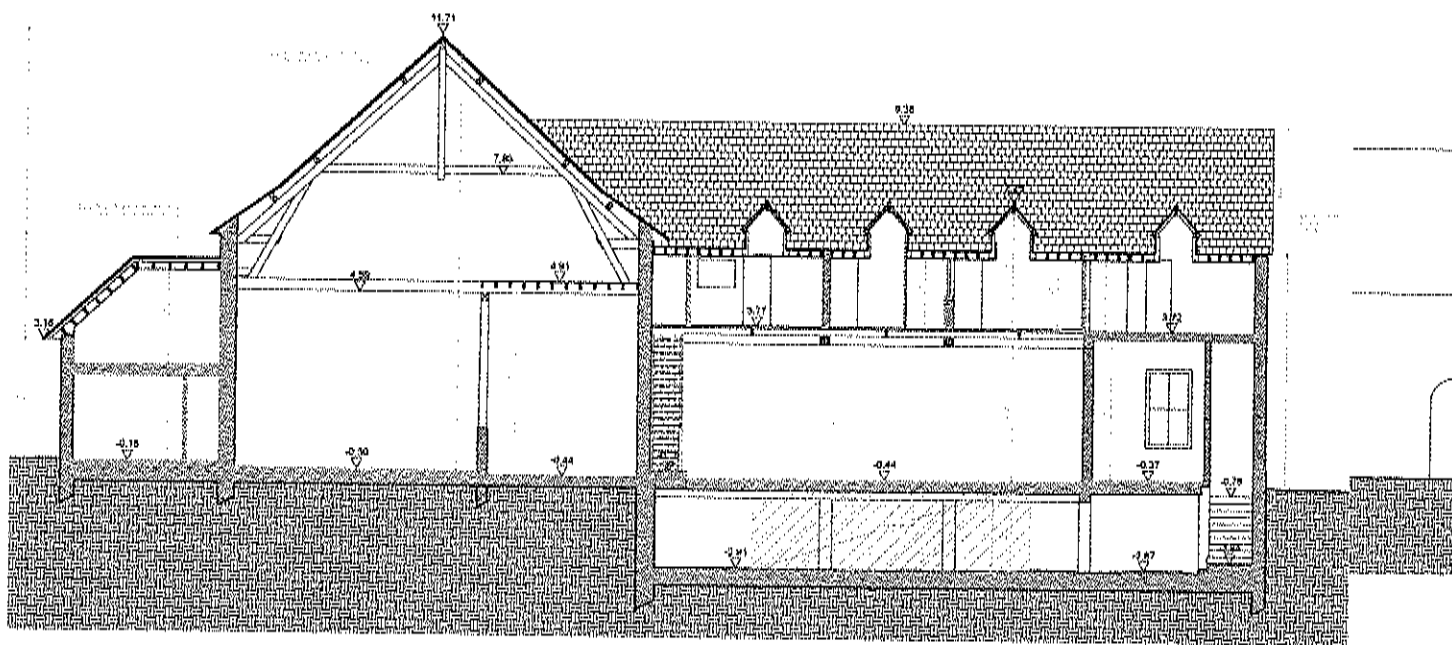
alle maten te contraleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand
Snede EE' & FF'

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	S B 03



Langste snede G3
Langschuif- & Voetstapels

alle maten te verifiëren op de werf



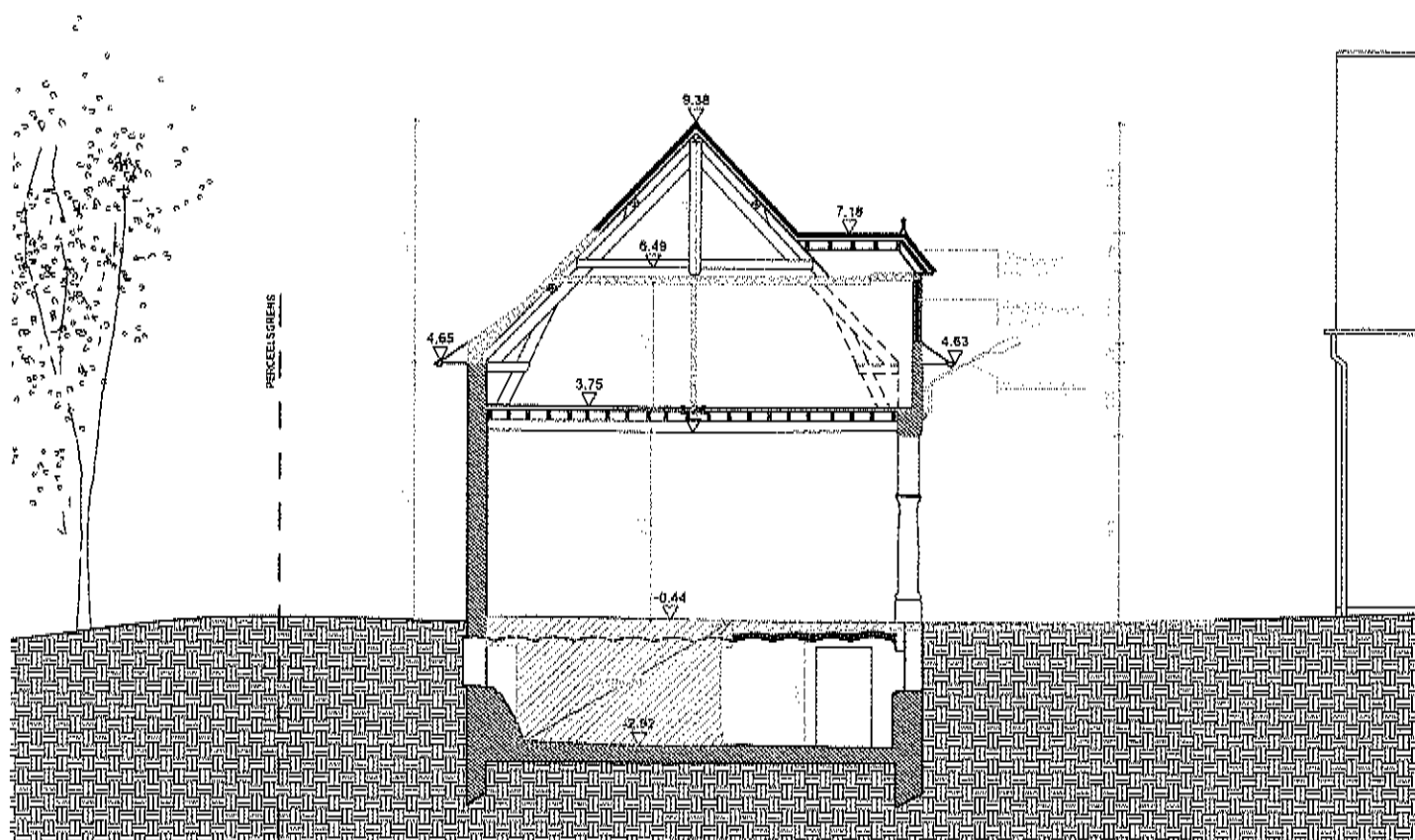
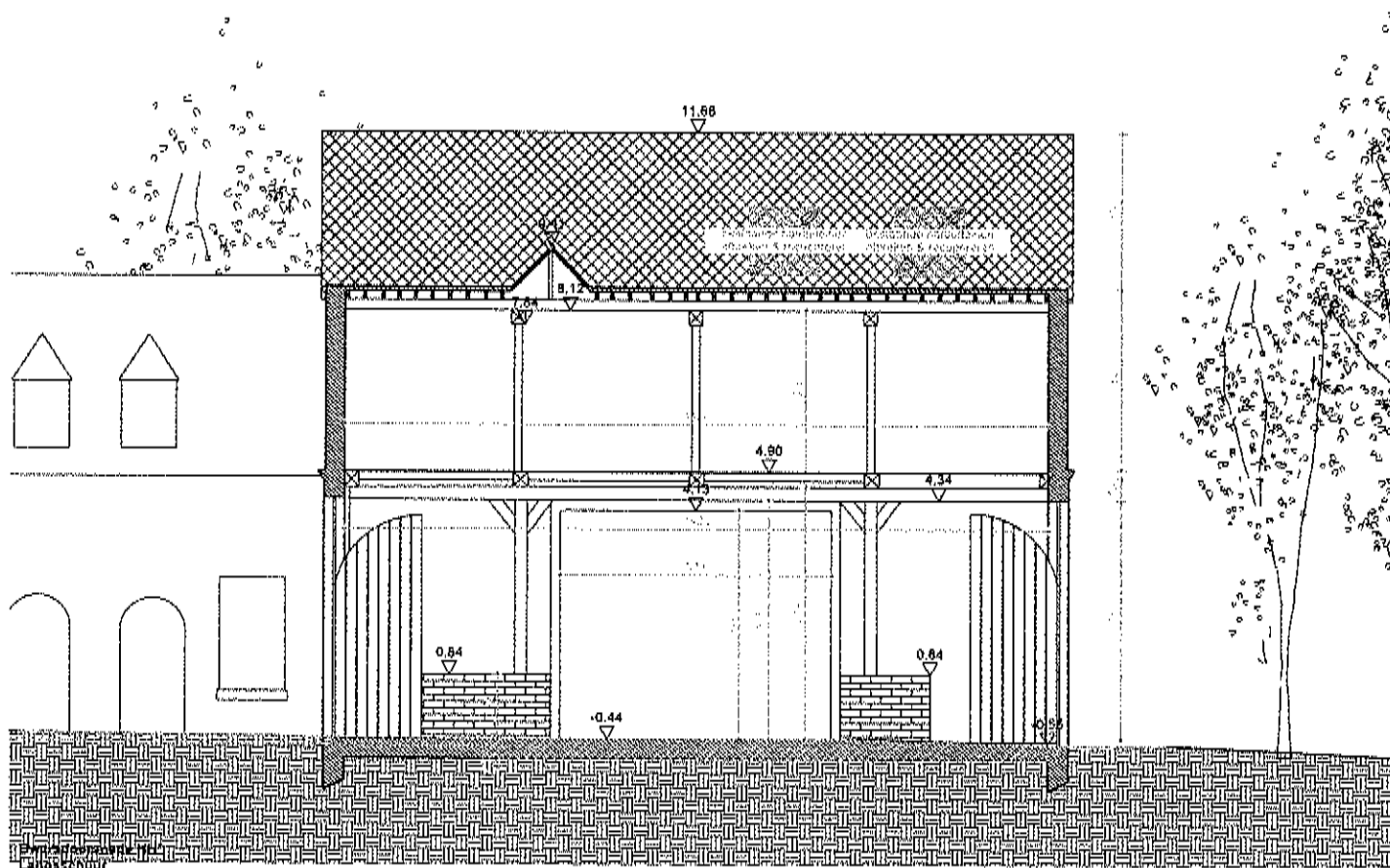
HEEM Pachthoeve Vijvoorde

ontwerper bouwplan

Snede G3

DATUM	05.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	S_B_04

48



Dwarsdoorsnede FF'
Stalling

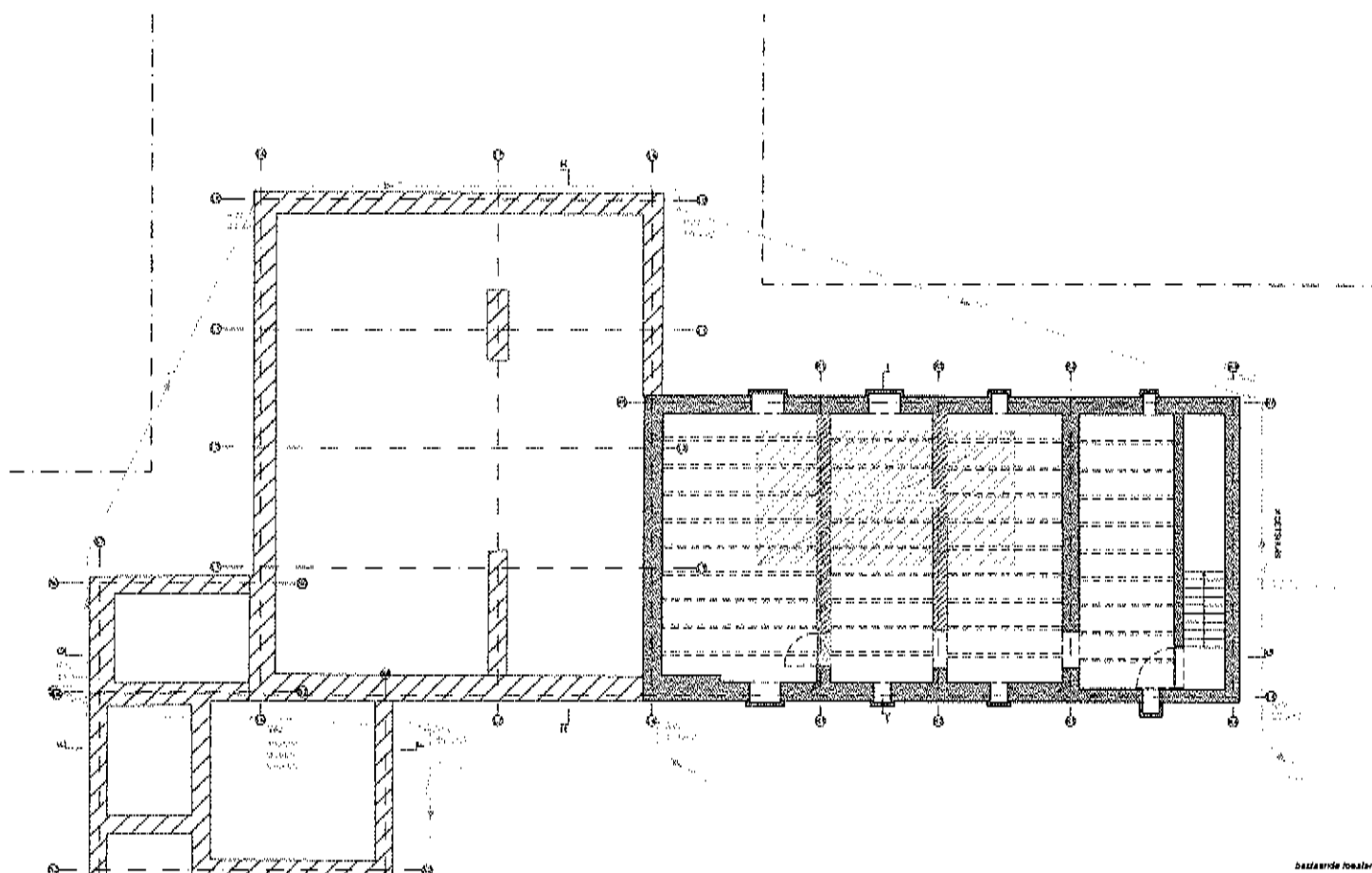
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand
Snede HH' & II'



alle maten te controleren op de werf

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56		BA S_B_05



alle maten te controleren op de werf

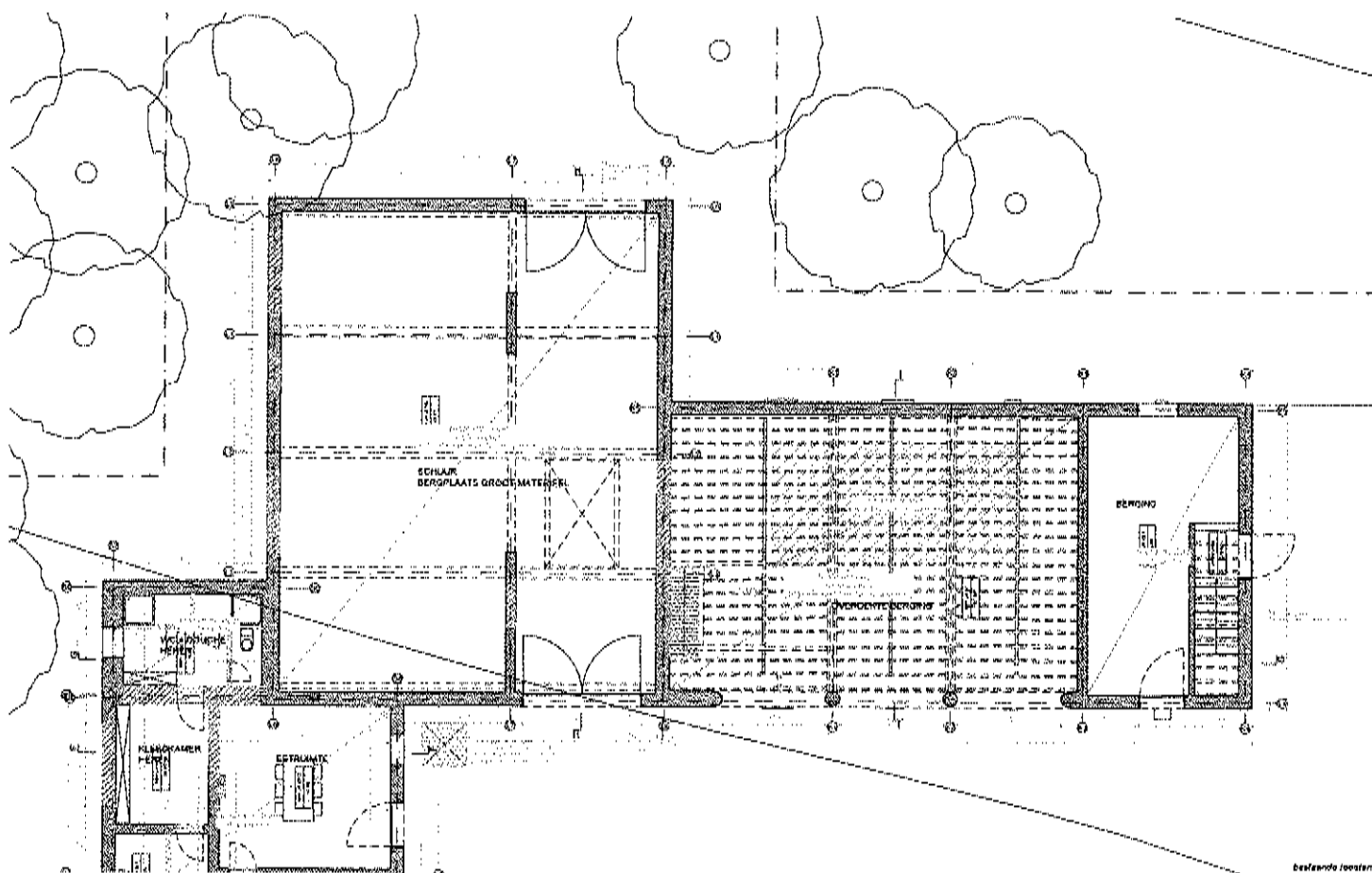


HEEM Pachthoeve Vilvoorde		Funderingsplan (niveau -1)	
datum	09.07.2021	fase	PLAN
schaal	A3 1/100		
projectnr.	2019.56	BA	P B 99 L&K

bestaande locaten



8



350 macten te ceteroleren op de wett



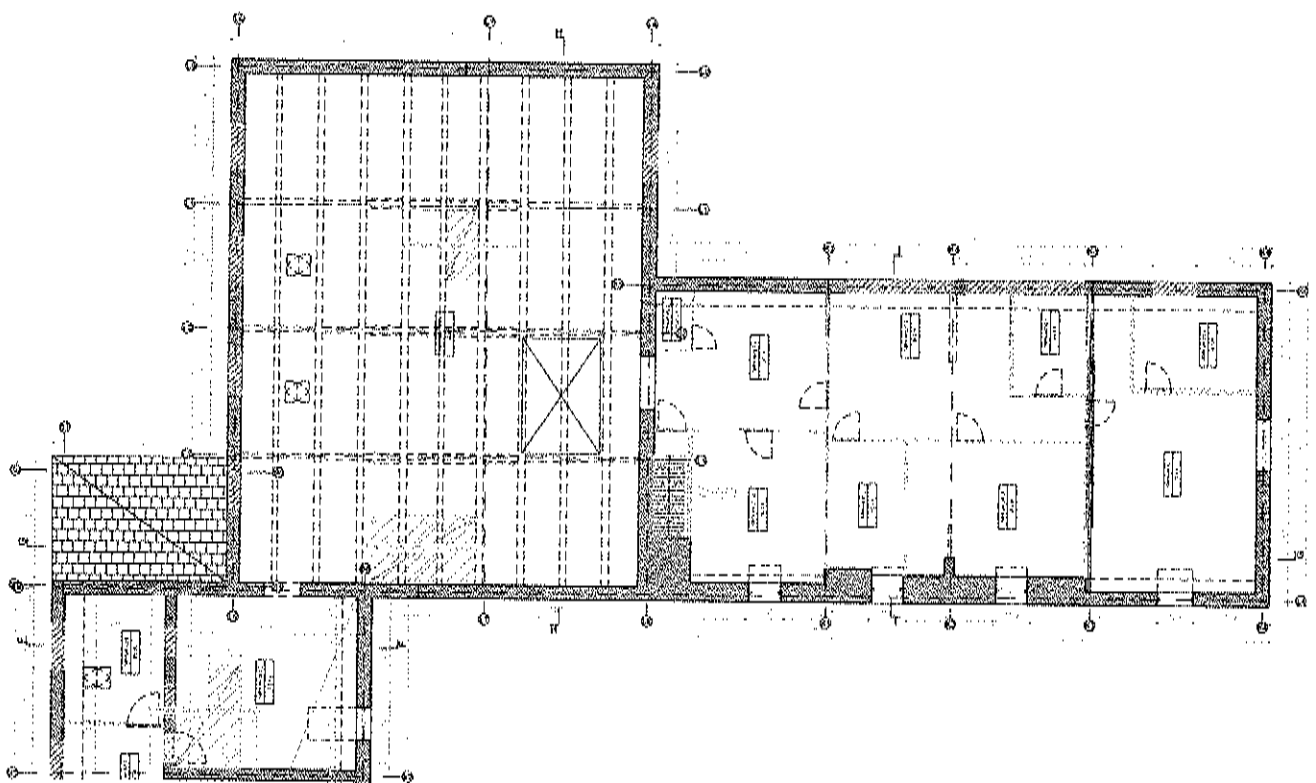
HEEM Pachtvoege Vilvoorde

bestaende toestand

Niveau C

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/100			T
PROJECTNR.	2019.56	BA	P_B_00_L&K	

35



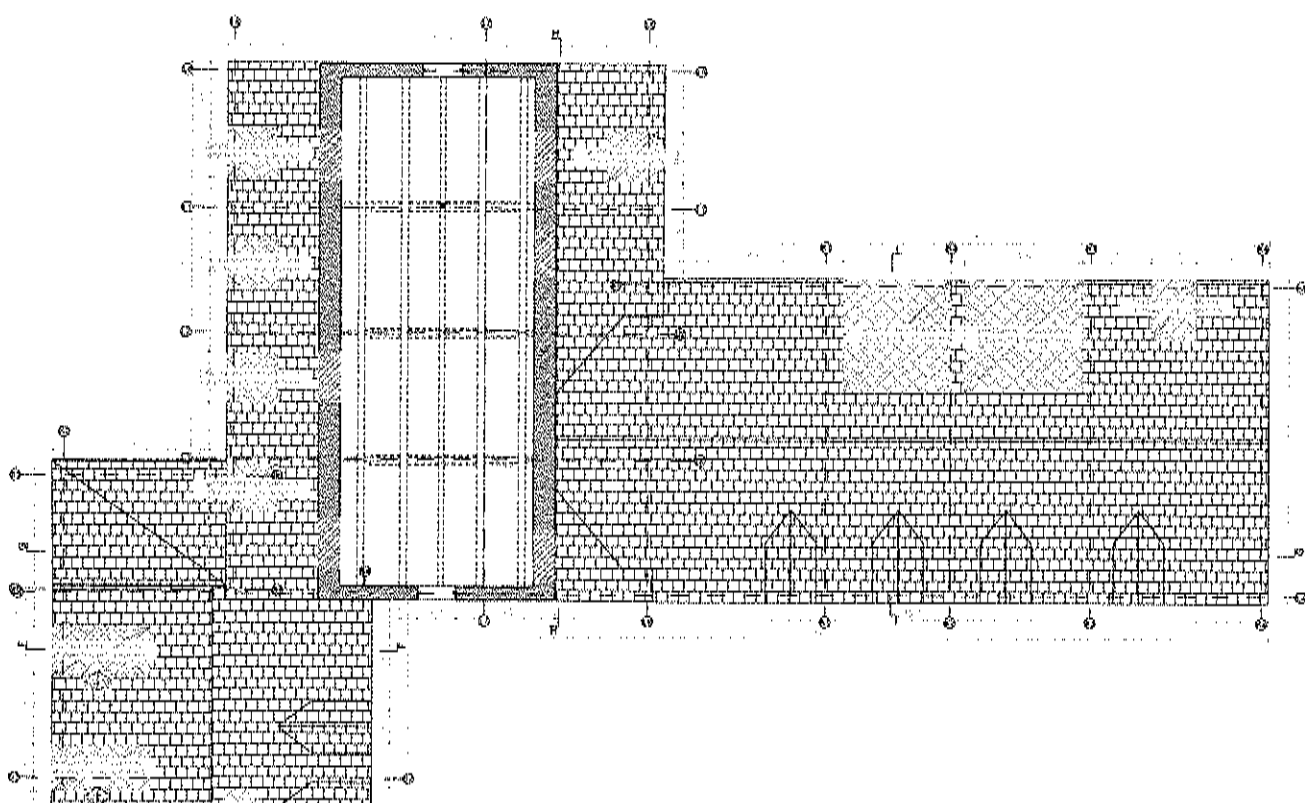
Alle maten te controleren op de vloer



HEEM Pachthoeve Vliyoerde				bestaande toevoegen
DATUM	08.07.2021	PAGE	PLAN	Niveau +1
SCHAAL	A3 1/100			
PROJECTNR.	2019.56	BA P B 01 L&K		



Handwritten signature and date: 1/11/21



alle muren te consolideren op de vloer



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

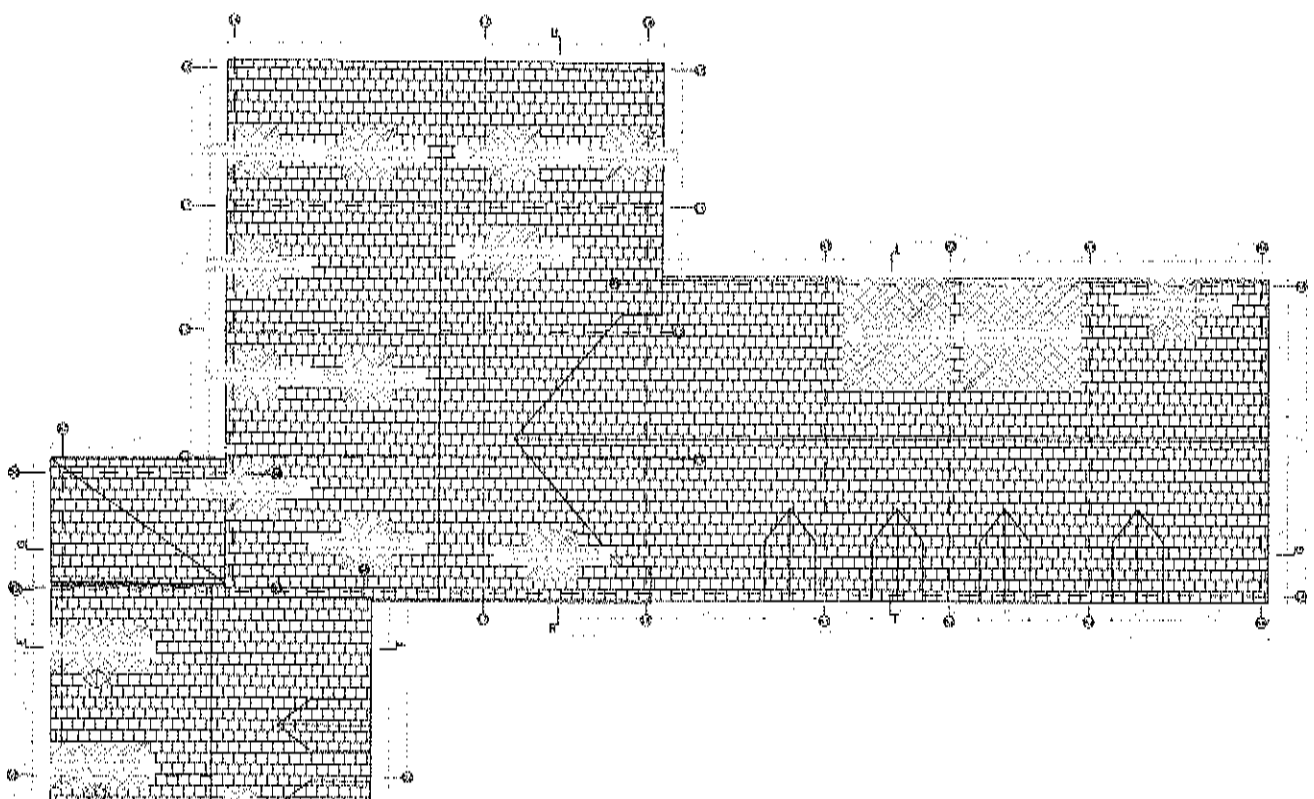
bestaande locaties

Niveau +0

DATUM	08.07.2021	TASC	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.58	BA	P B 02 L&K



8



alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Bestaande toestand

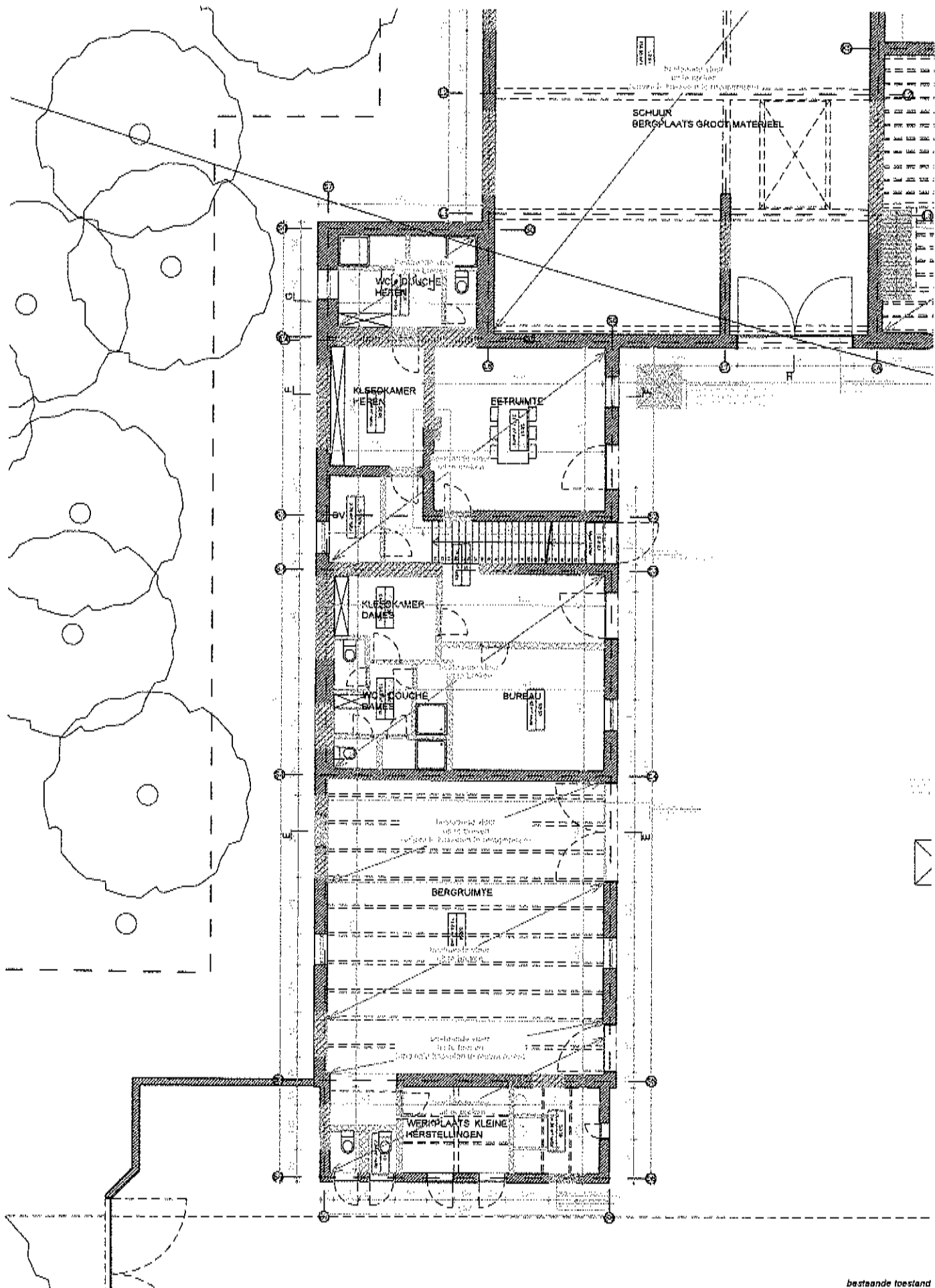
Dakplaat

DATE	09.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1:100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	P B 03 L&K



8

1



bestaande toestand

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

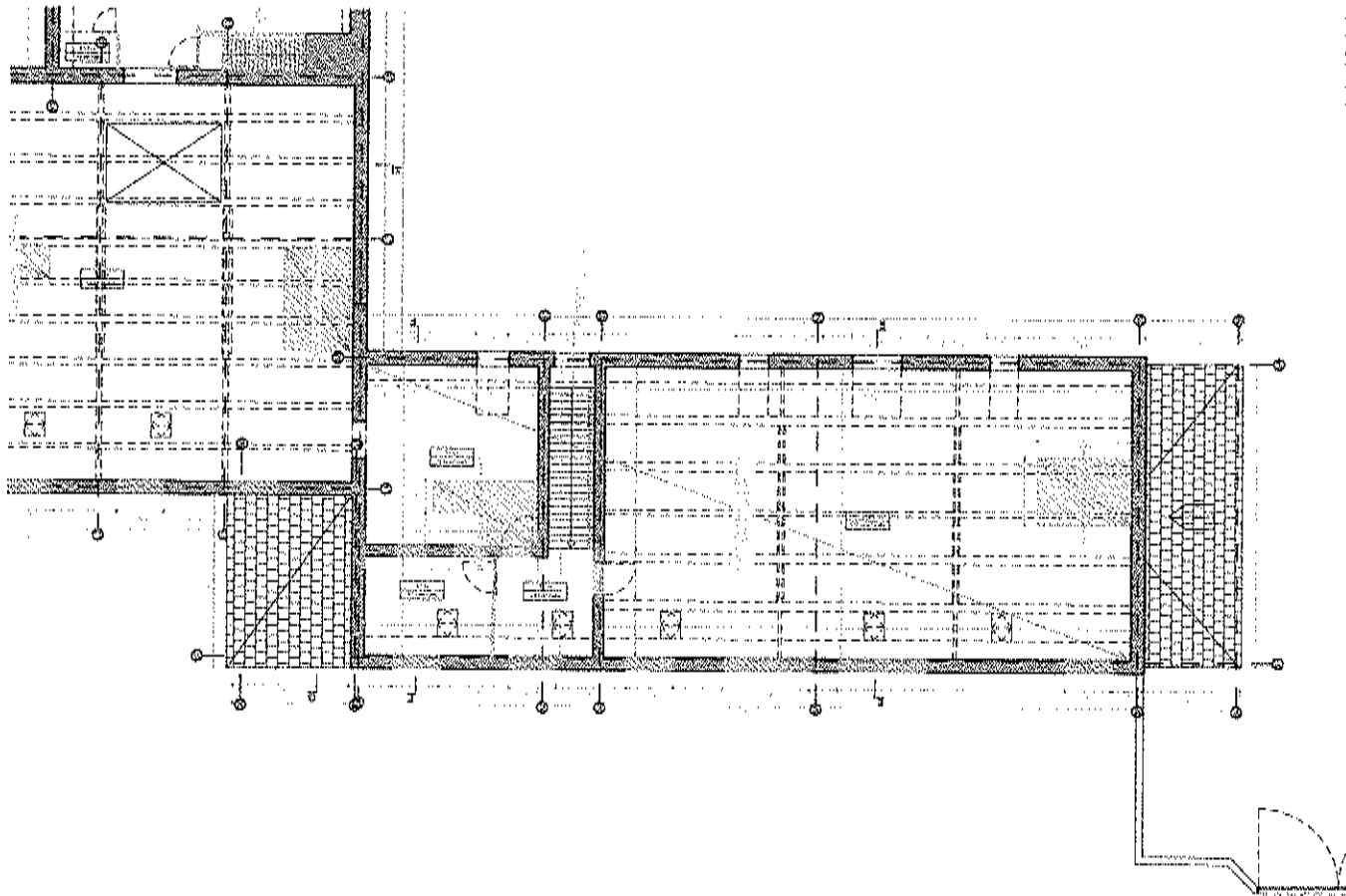
Niveau 0



alle maten te controleren op de werf

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_00_S	





Interne opbouw
NIVEAU +1

HEEM Pachtvrije Vrijvarende

01.12.2001

FASE

PLAN

RA P R 01 S

SCHAL

AS

V100

PROJEKTOR

2019 58

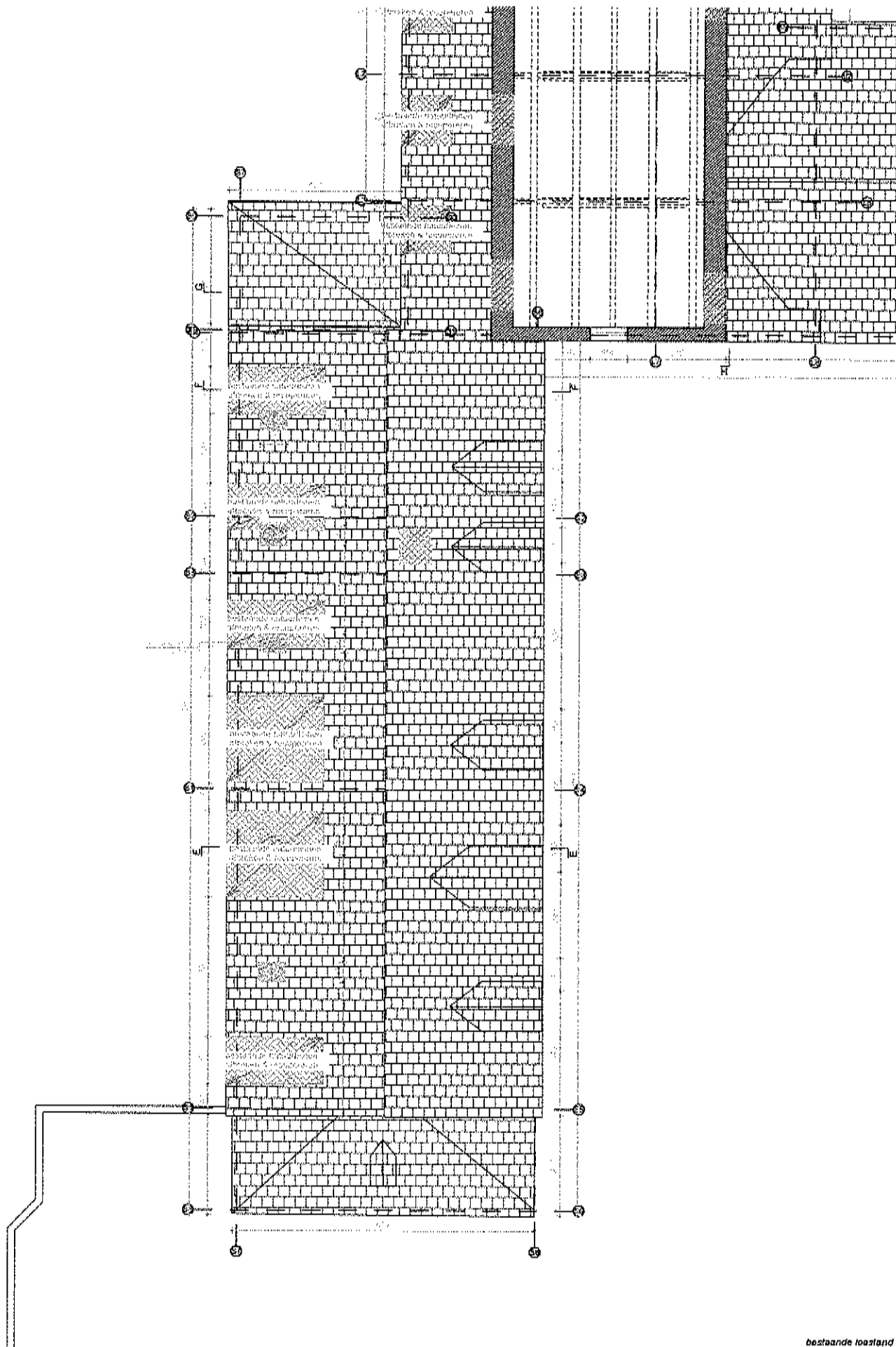
01

N

1

B

alle rechten in overname van de werf



bestaande toestand

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Dakplan

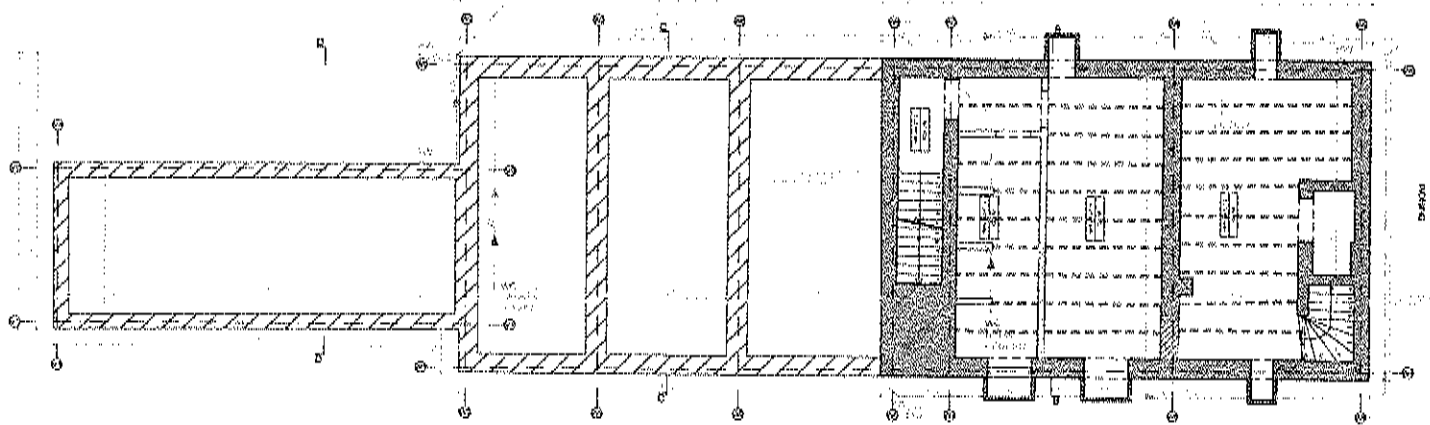
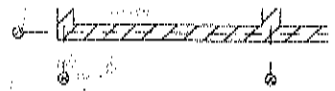
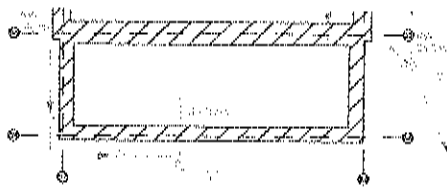


DATUM 08.07.2021
SCHAAL A3 1/100
PROJECTNR. 2019.56

FASE PLAN
BA P B 02 S



alle maten te controleren op de werf

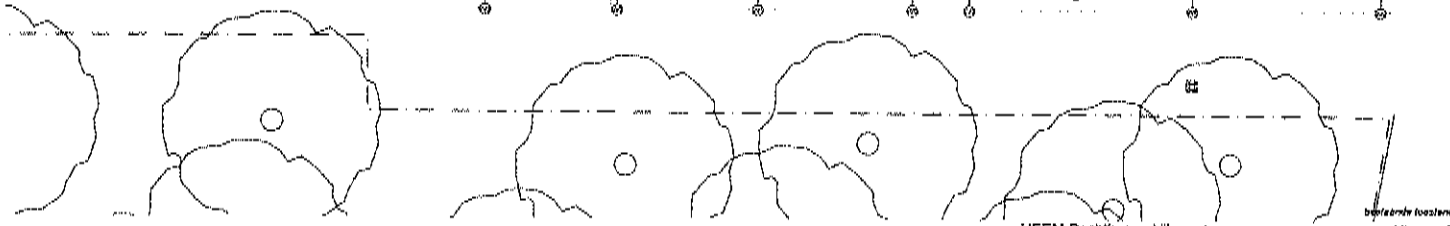
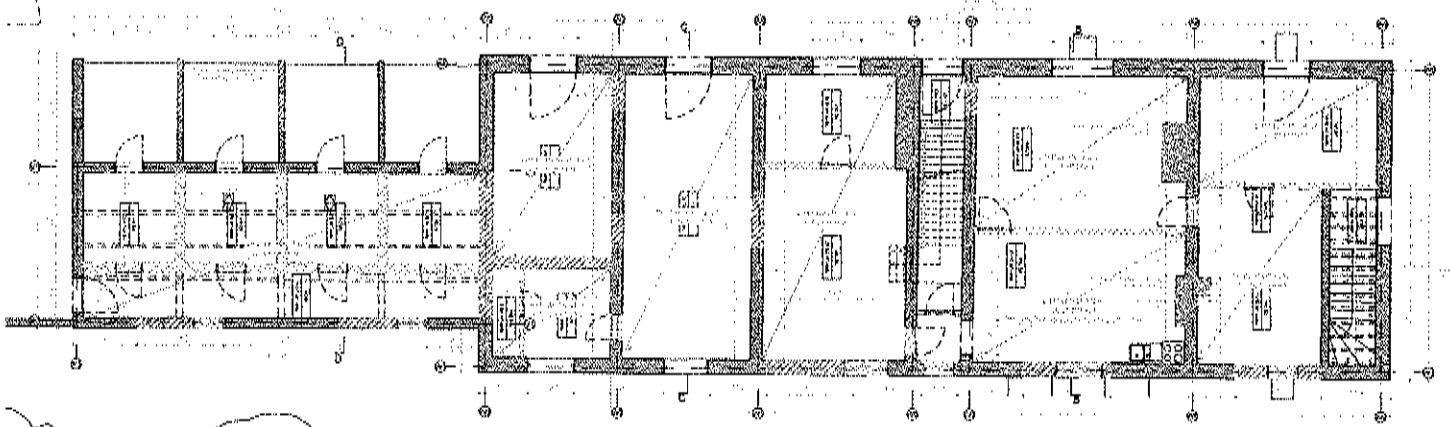
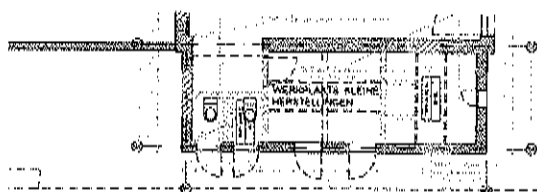


alle maten te controleren op de wort



HEEM Pachthoeve Vilvoorde		Funderingsplan (niveau +1)	
DATUM	09-07-2021	PAGE	PLAN
SCHAAL	43 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P B 99_V&W	





alle maten te controleren op de werf



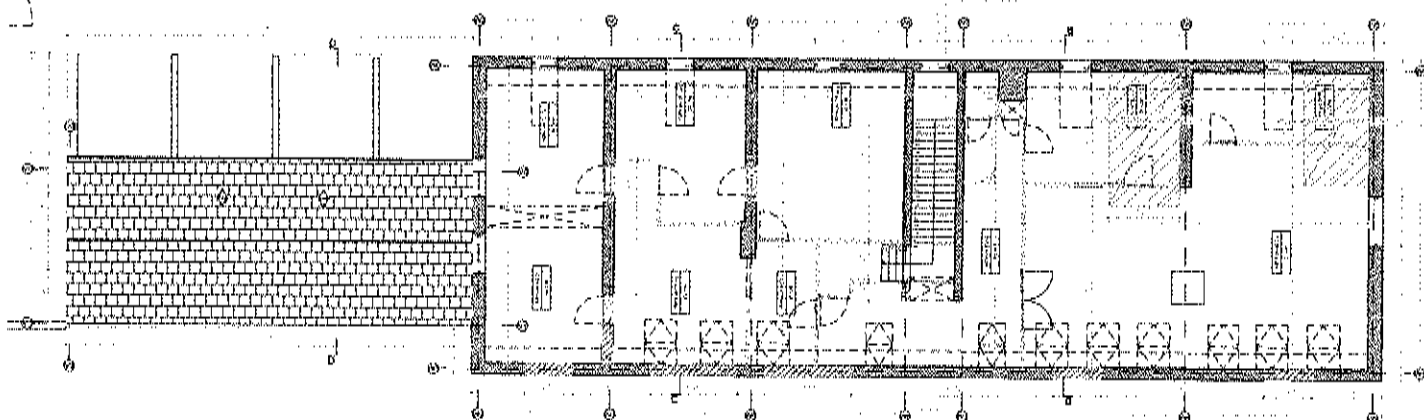
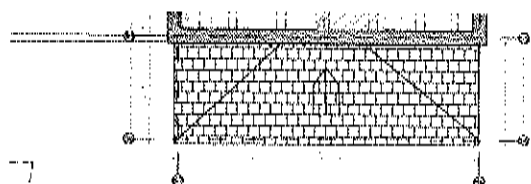
HEEM Pachthoeve Vijvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAI	A3 1/100		
PROJECTNR.	2018.58	BA	P B 00 V&W

begrenzende toezieners Niveau 0



52



alle rijsen te controleren op de werf



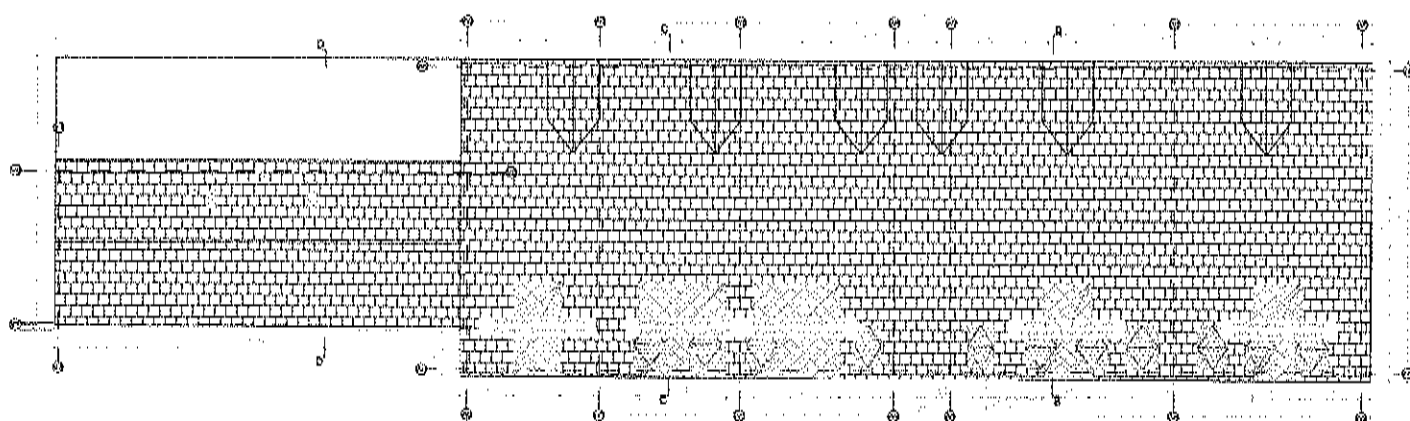
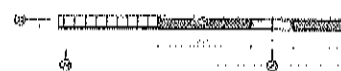
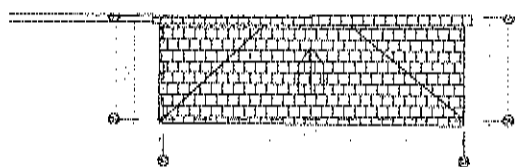
HEEM Pachthoeve Vijvoorde

bestaende bouwlaag

Niveau +1

DATUM	06.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P B 01 V&W	





De muur is voorzien op de muur



HEEM Pachthoeve Vijvoorde

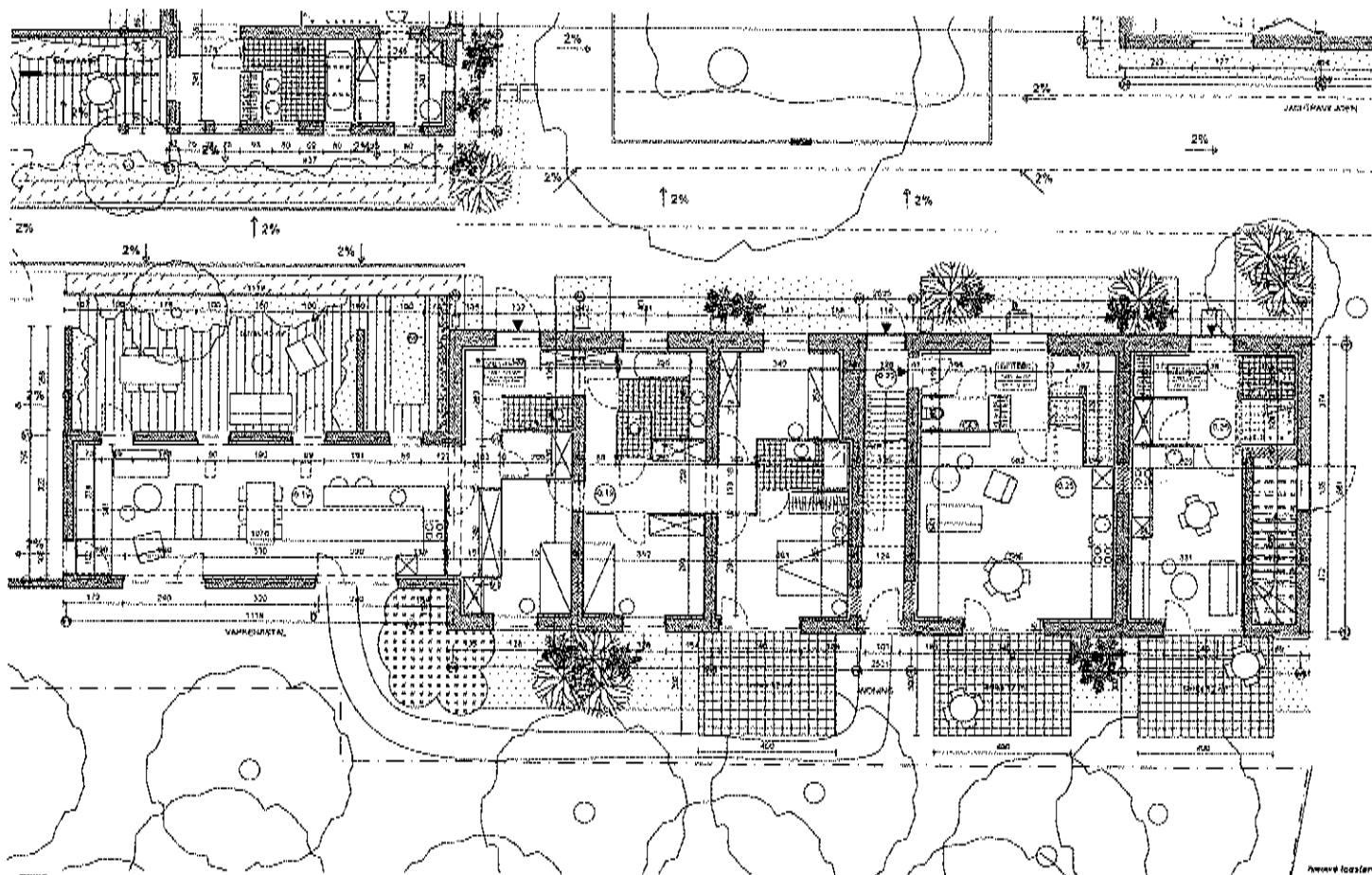
Bestaande toestand

Dekplaat

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.58	BA P_B_02_V&W	



Handwritten signature and date 2021/07/08



- 1. BLPK
- 2. BLPK
- 3. BLPK
- 4. BLPK

alle maten te consideren op de vierf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM 06.07.2021 FASE PLAN

SCHAAL A3 1/100

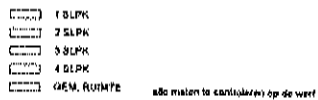
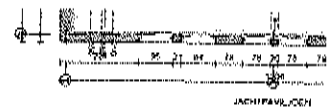
PROJECTNR. 2019.56

BA P_N_00_V&W

Niveau C

N

T



Б

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Nivøe 1

Niveau 01

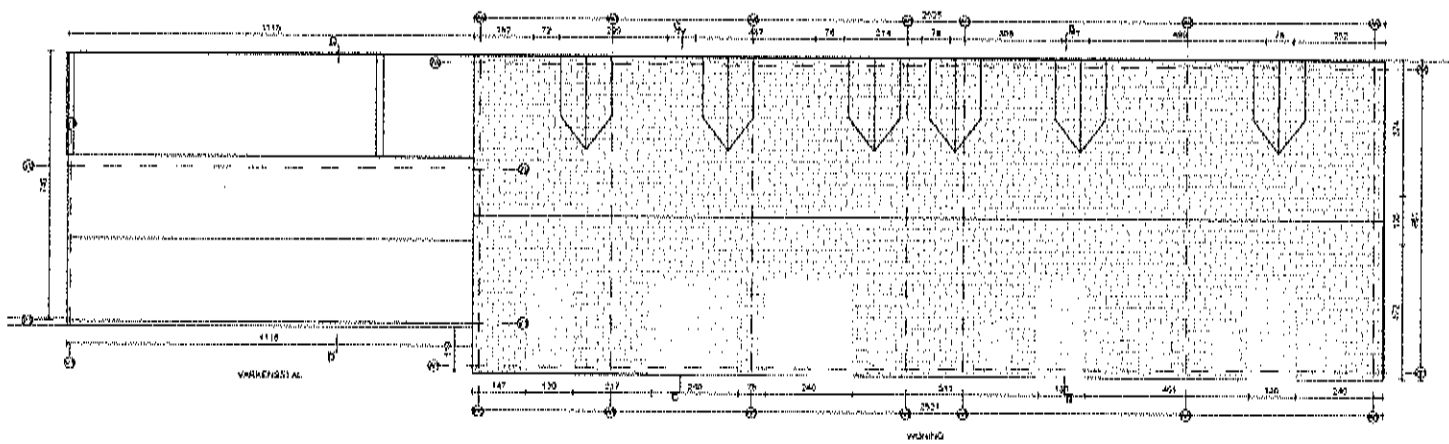
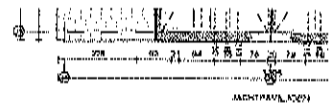
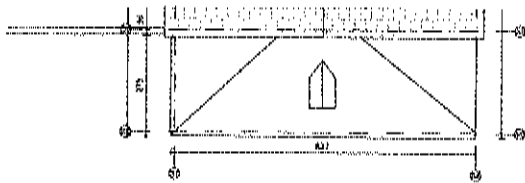
Datum	01.07.2021	Fase	PLAN
-------	------------	------	------

SCHAAL AD 1/100

PROJECTNR. 2019.56

BA P N 01 V&W





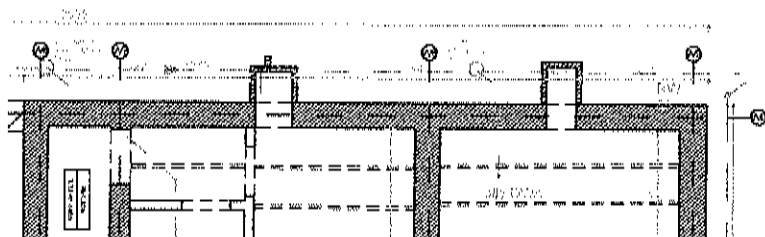
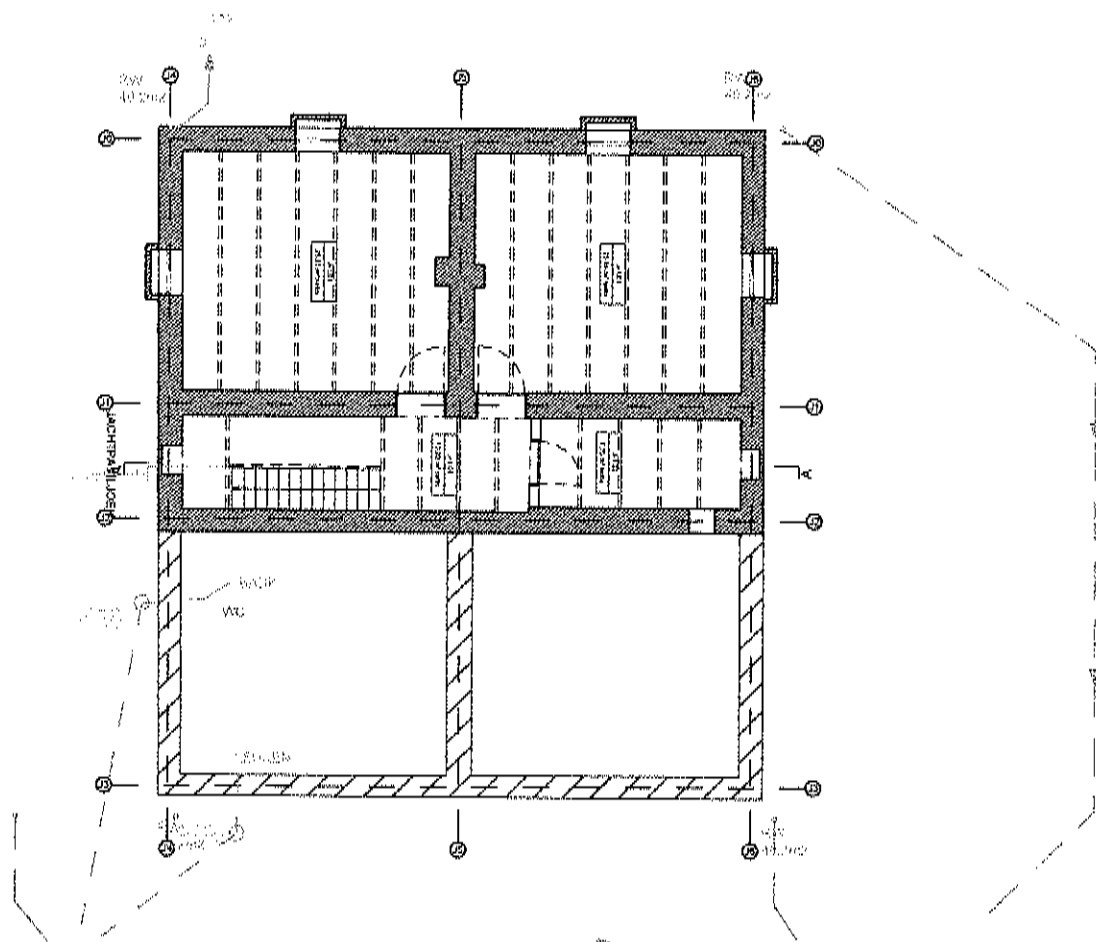
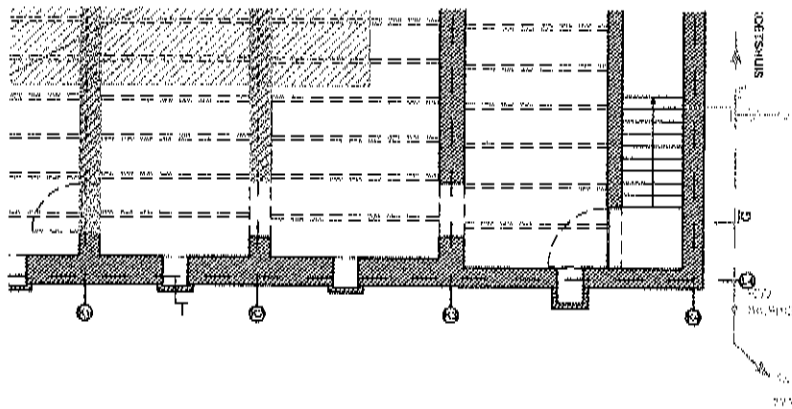
- 1 SLPK
 - 2 SLPK
 - 3 SLPK
 - 4 SLPK
 - GEM. RUIMTE
- alle muren te behandelen op de verf



HEEM Pachthoeve Vijvoorde			Oudplan	
Datum		06.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL		A3 1/100	BA P_N_02_V&W	
PROJECTNR.		2019.56		

8

1

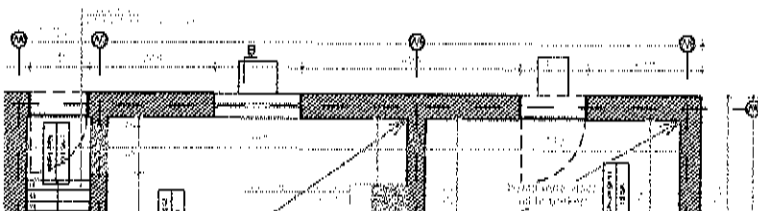
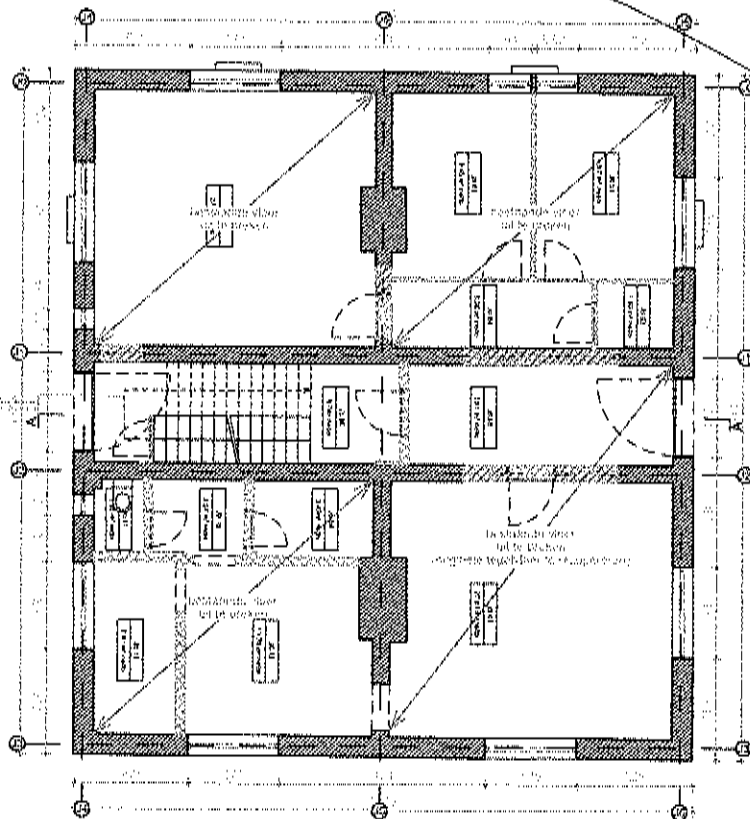
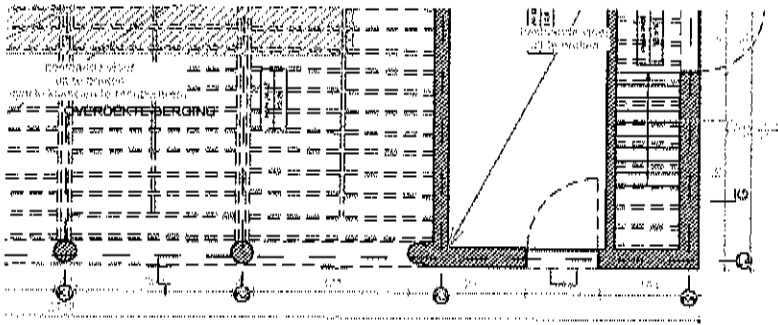


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Funderingsplan (niveau -1)

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/100			I
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_99_J		

bestaande toestand



Alle maten te controleren op de werf



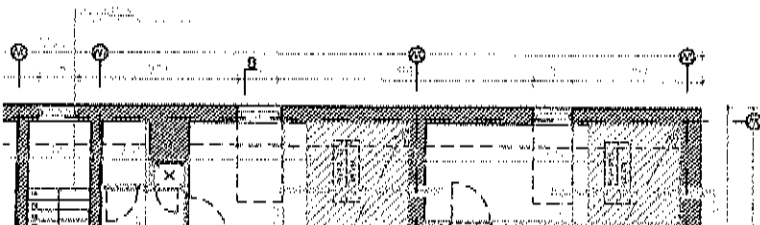
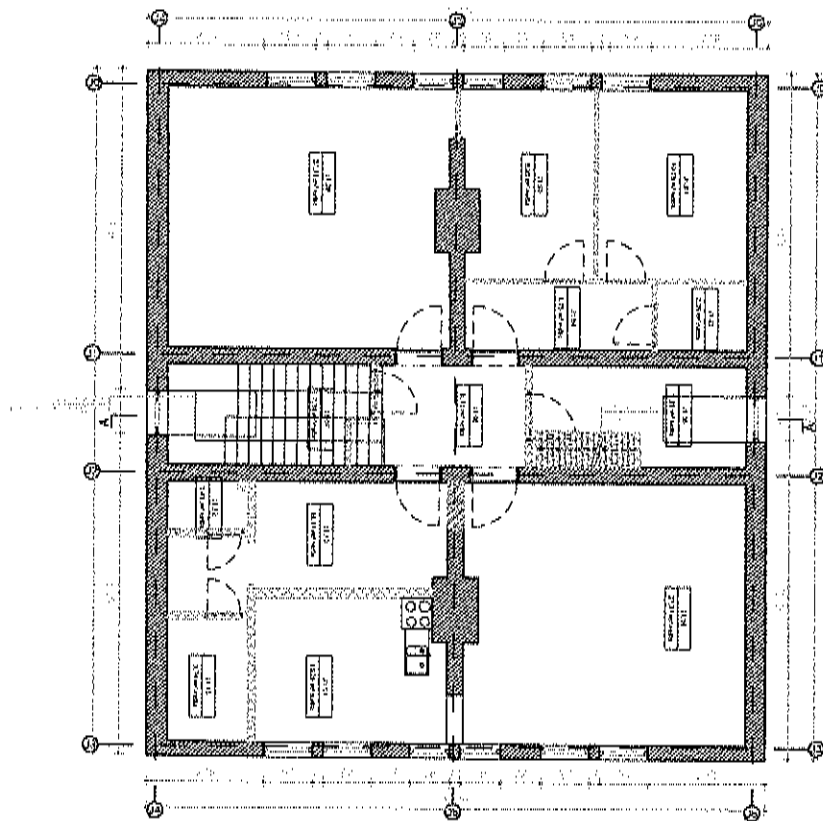
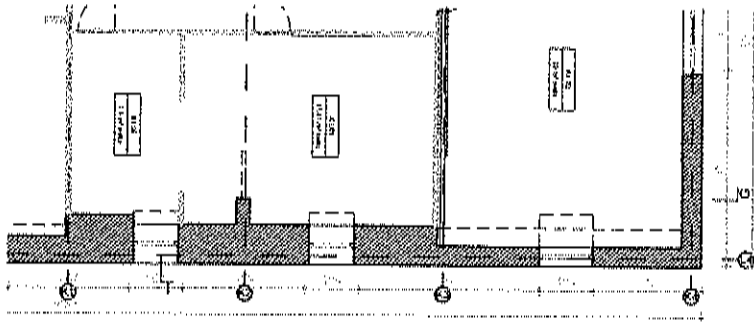
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand

Niveau 0

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_00_J	





alle maten te controleren op de werf



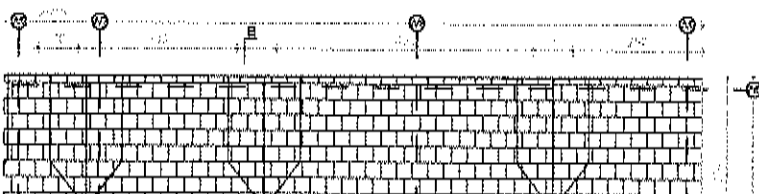
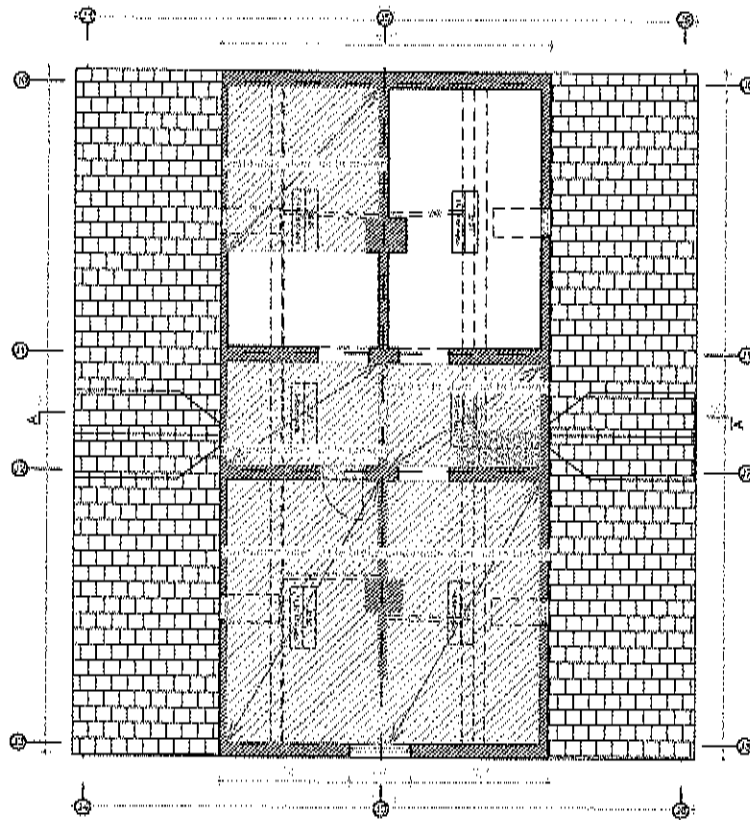
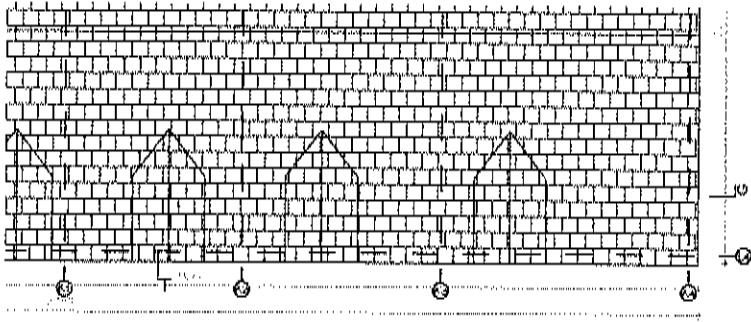
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand

Niveau +1

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_01_J	





alle maten te controleren op de werf



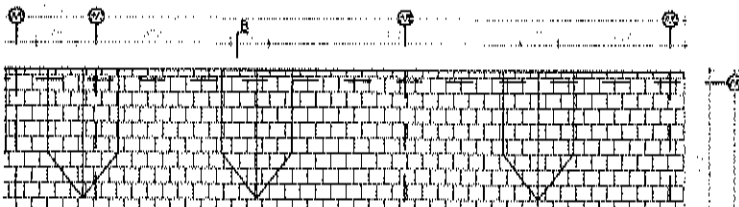
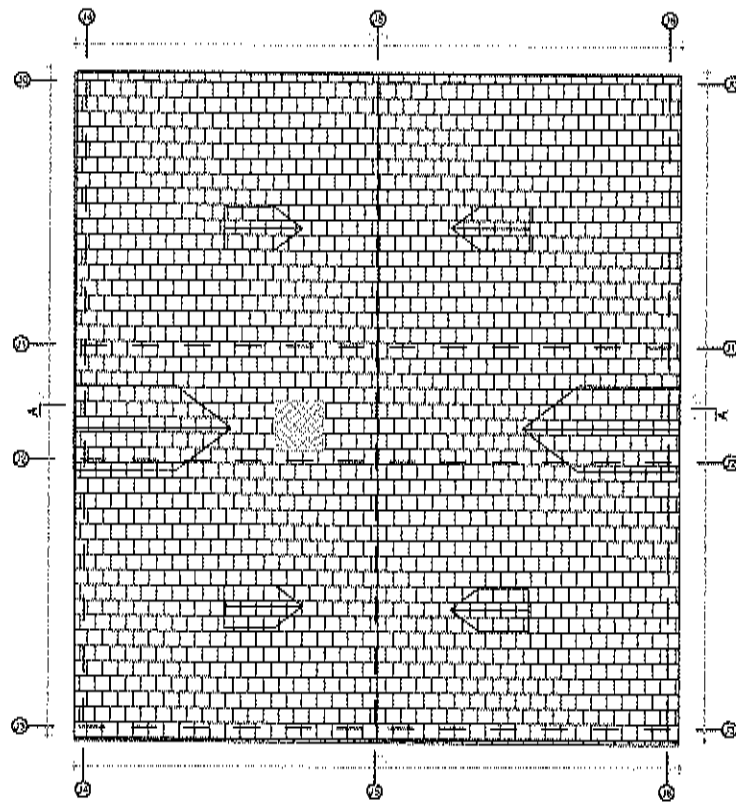
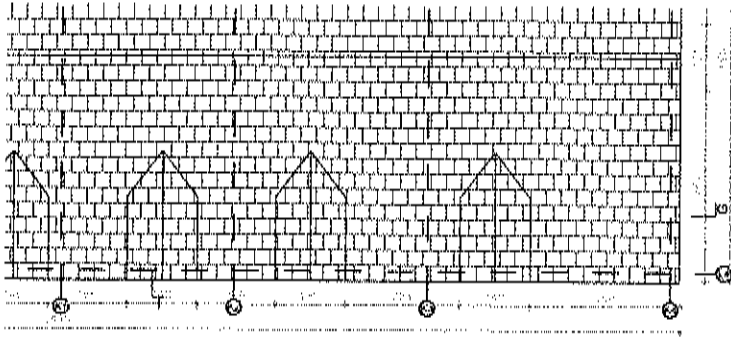
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand

Niveau +2

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P B_02_J	





Alle maten te controleren op de werf

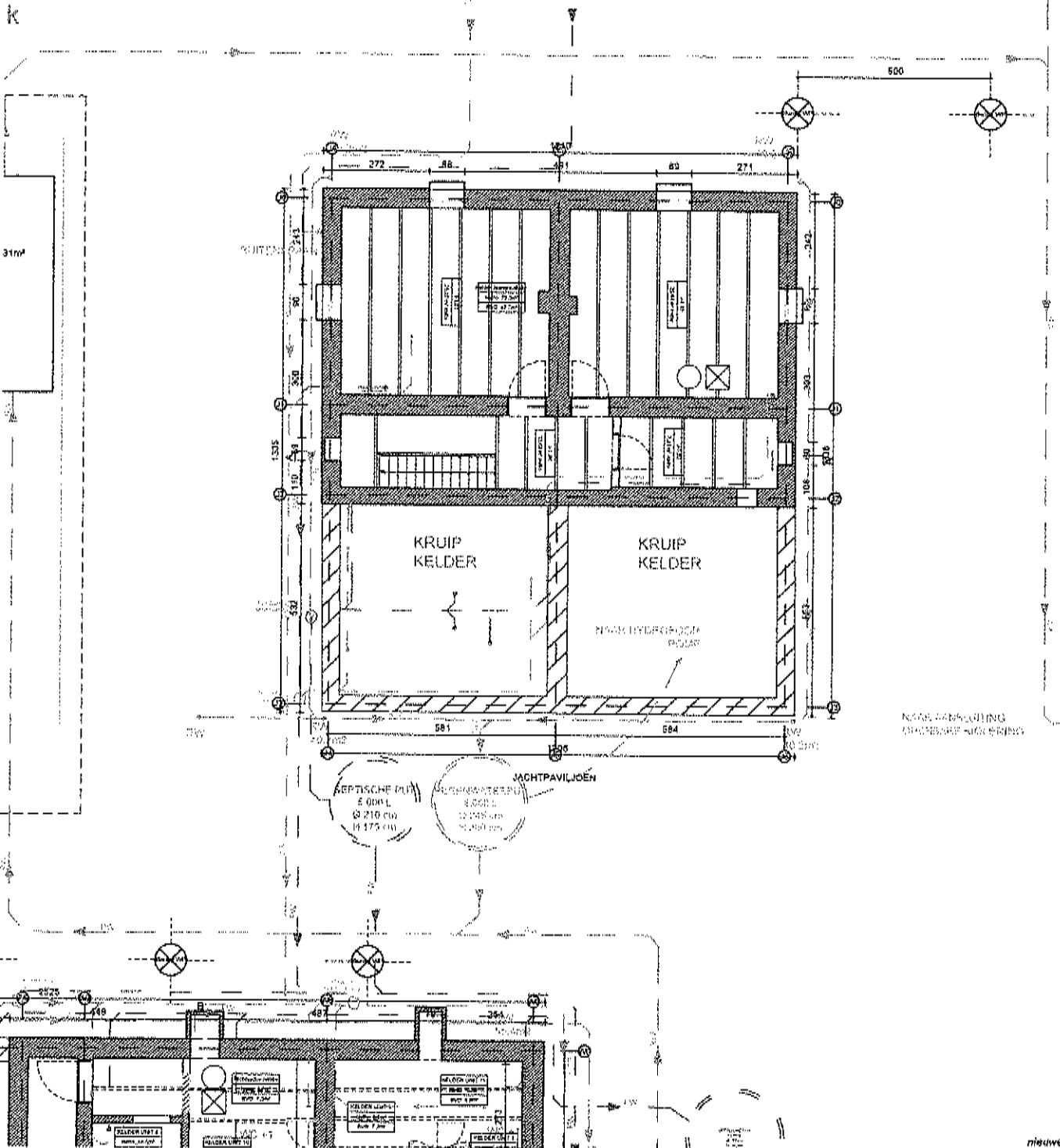
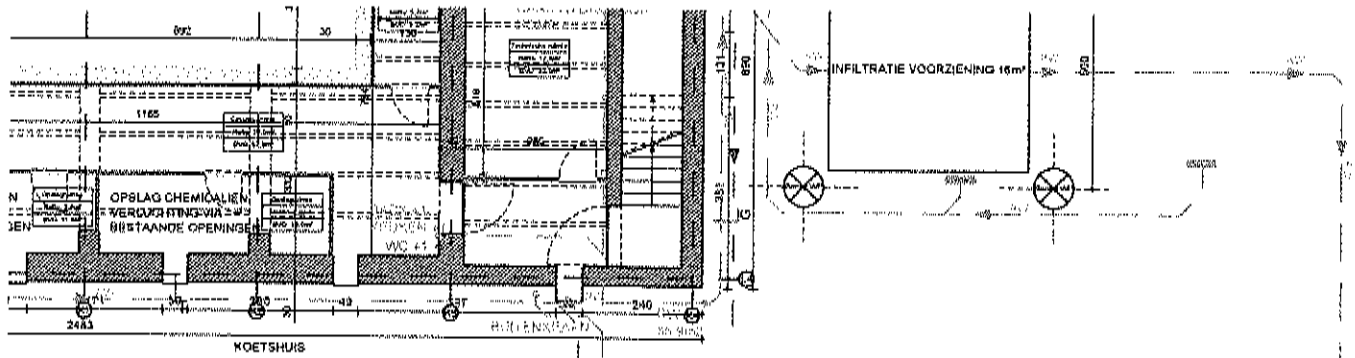


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

bestaande toestand

Dakplan

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N ↑
SCHAAL	A3 1/100	BA P_B_03_J		
PROJECTNR.	2019.56			



- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Funderingsplan (niveau -1)

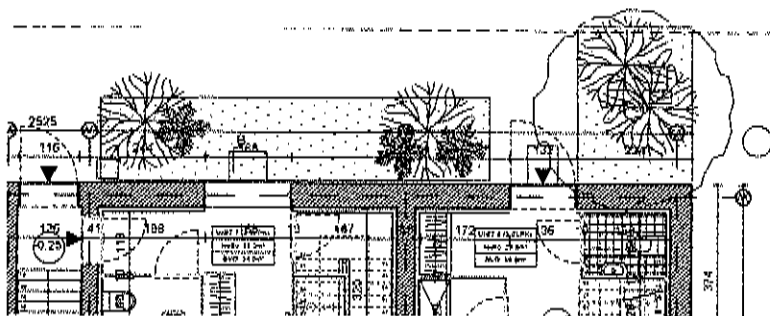
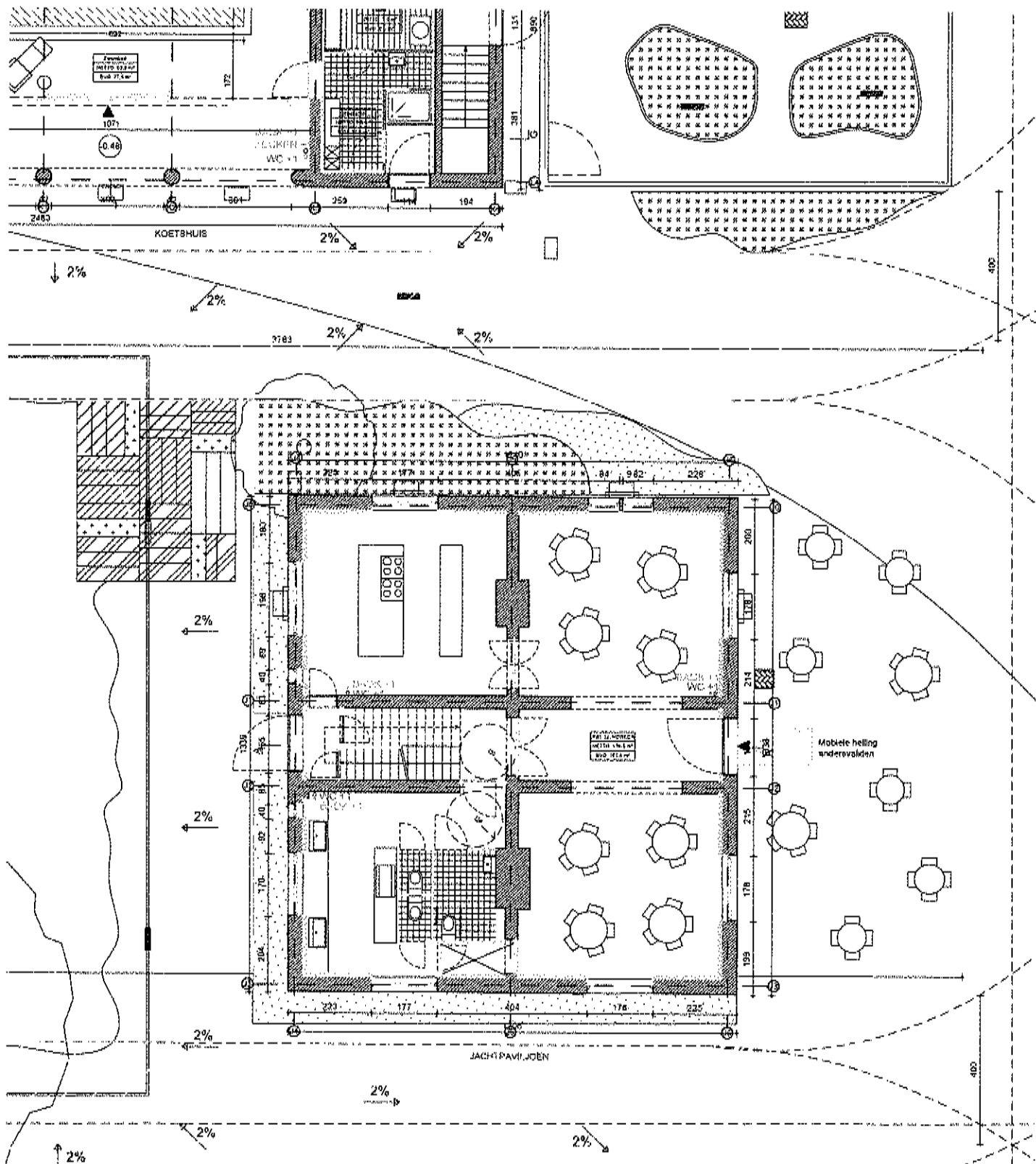
DATUM 08.07.2021
SCHAAL A3 1/100
PROJECTNR. 2019.56

FASE PLAN

BA P_N_99_J

nieuwe toestand





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



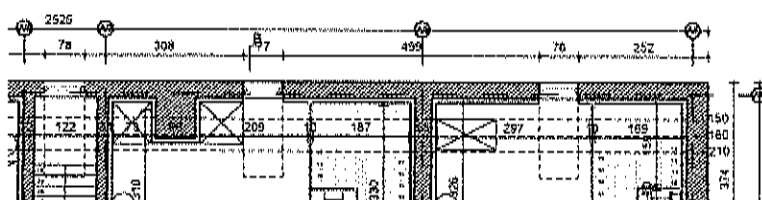
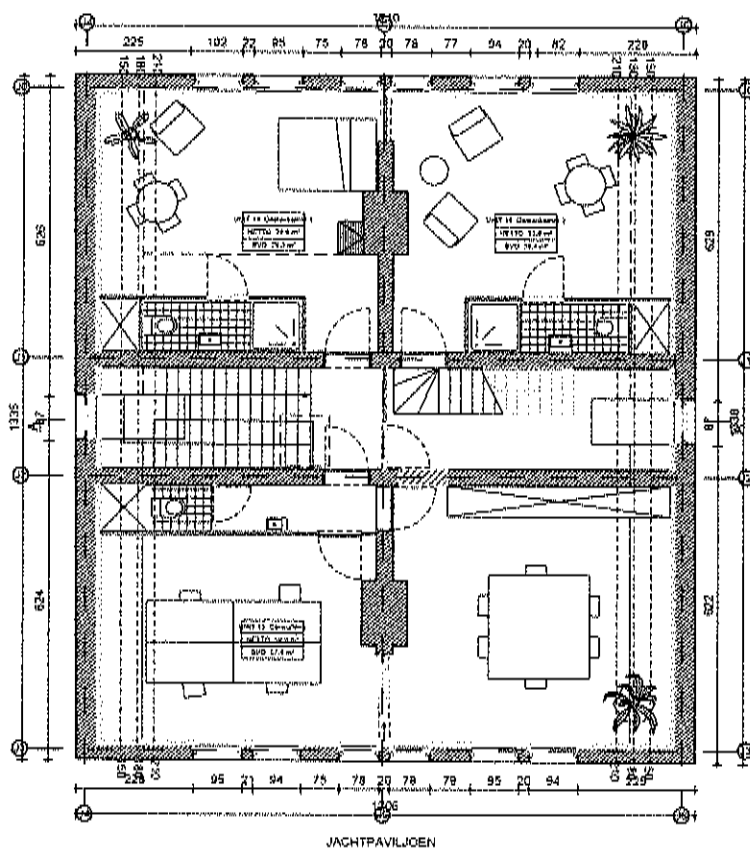
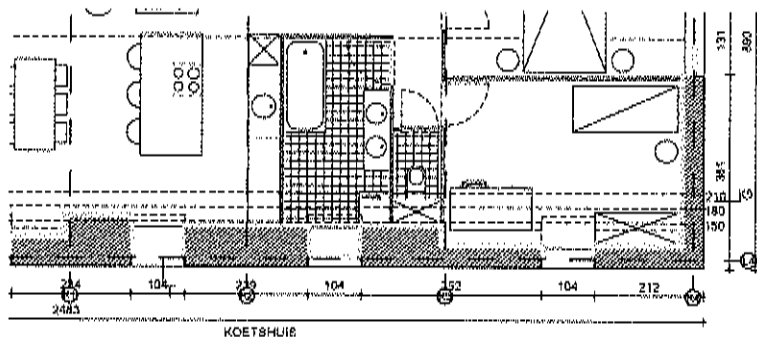
architecten

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	P_N_00_J

nieuwe toestand
Niveau 0





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



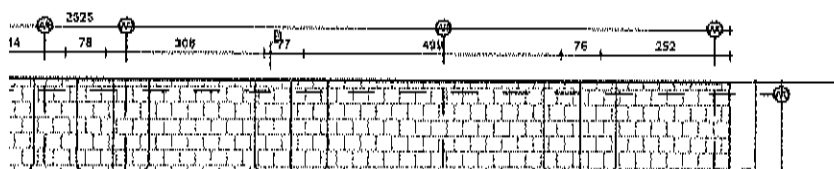
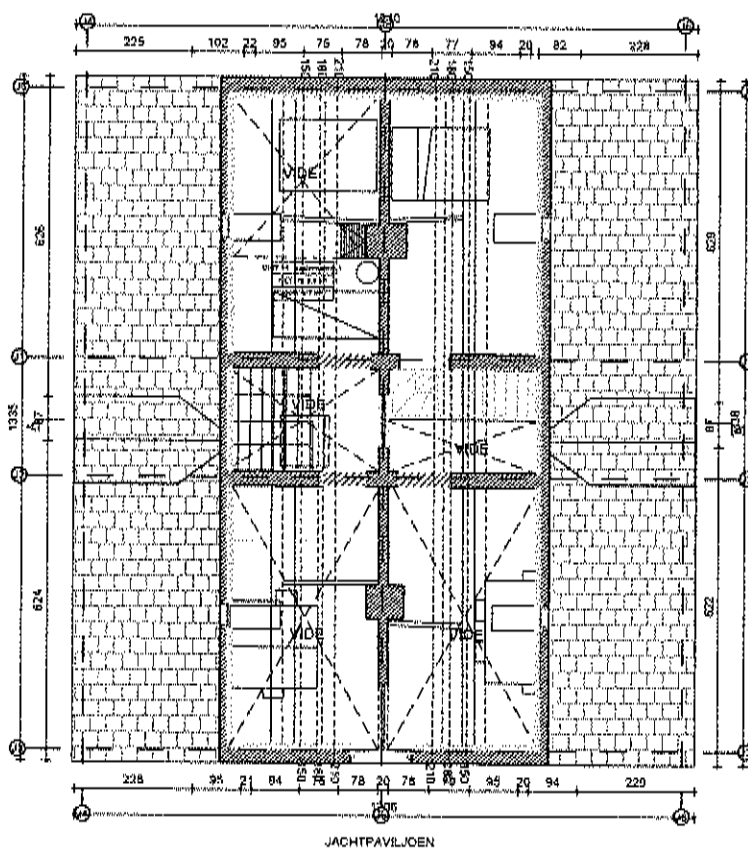
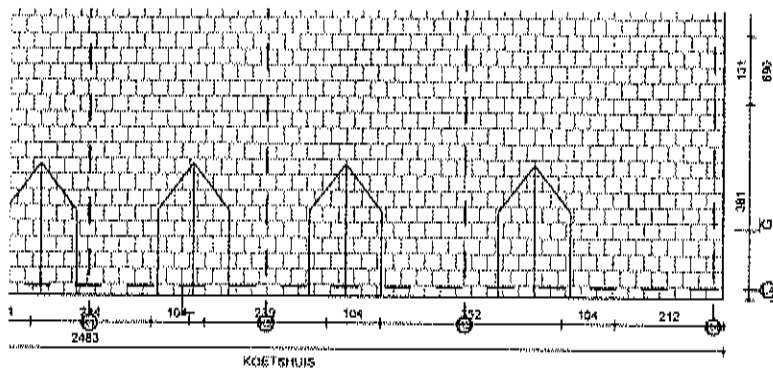
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56		

BA P_N_01_J

nieuwe toestand
Niveau +1





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



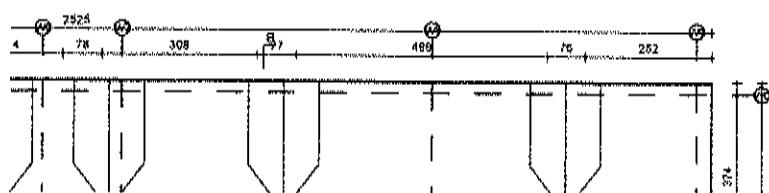
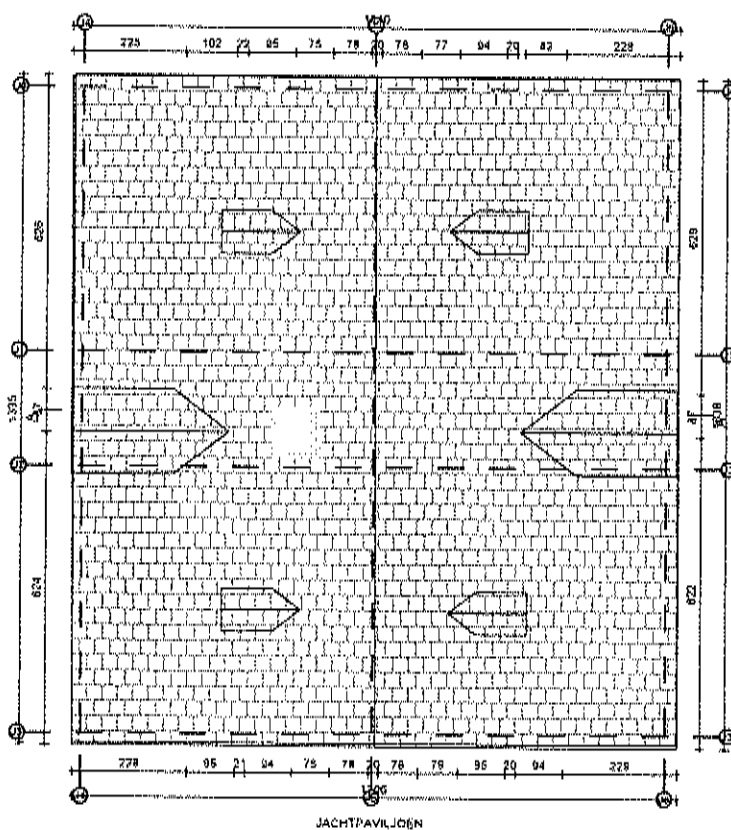
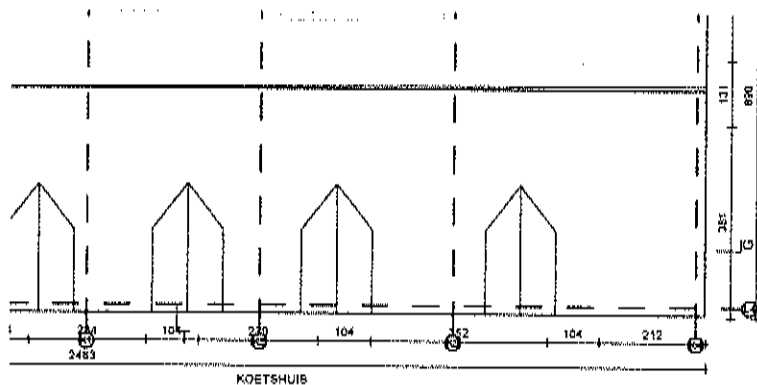
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P N 02 J	

nieuwe toestand

Niveau +2





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	nieuwe toestand
SCHAAL	A3 1/100			Dakplan
PROJECTNR.	2019.56		BA P_N 03_J	

nieuwe toestand

Dakplan



LEGENDE

AFBRAAK / BESTAANDE TOESTAND

	af te breken muren
	af te breken vloerplaten
	verwijderen van elementen
	bestaand metselwerk
	bestaande fundering
	bestaande houten structuur
	bestaande troggewelfjes
	bestaande natuurlei

RUWBOUW / NIEUWE TOESTAND

	fundering
	gewapend beton
	snelbouwsteen metselwerk
	invulmetselwerk gevel
	natuurlei
	chape en hellingsbeton
	thermische isolatie
	akoestische isolatie
	lichte scheldingswand
	houten balk
	houten structuur
	kassei
	terras
	gebrand hout
	kiezels

OMGEVING

	volle grond
	buffergroen
	vaste planten
	green border
	waterdoorlatende verharding
	terras
	haag

SYMBOLLEN

	RWA (regenwaterafvoer)
	HHW (huishoudwater)
	FEC (fecaliën)
	Gemengd Water afvoer
	WM wasmachine
	DK droogkast
	CV centrale verwarmingsketel
	elektrisch bord
	klokput
	wateraanluiting
	gasaansluiting
	opnamepunt foto
	hoogte pas
	WP warmtepomp

GEVEL INDEX

①	bestaande natuurleien
②	bestaand metselwerk - baksteen roodbruin genuanceerd
③	nieuw houten schrijnwerk: donkergroen geschilderd (mat)
④	bestaande plint blauwe hardsteen
⑤	nieuw dubbel glas
⑥	nieuw ondoorzichtig glas
⑦	bestaande houten poort
⑧	bestaande witte natuursteen deur-en raamomlijsting
⑨	bestaande houten deur
⑩	bestaande witte natuursteen rondboog
⑪	bestaande houten dakrand
⑫	bestaande goot zink
⑬	nieuwe natuurleien
⑭	nieuw zwart gebrand hout
⑮	houten balk: donkergroen geschilderd (mat)
⑯	nieuw metselwerk - crf. bestaande
⑰	rookluik

BRAND

	rookmelder
	brandblusser
	evacuatie
	evacuatiweg (groen)
	brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)
	evacuatiweg brandweer wagen
	wand EI, 60
	brandweerstand 30 min EI, 30

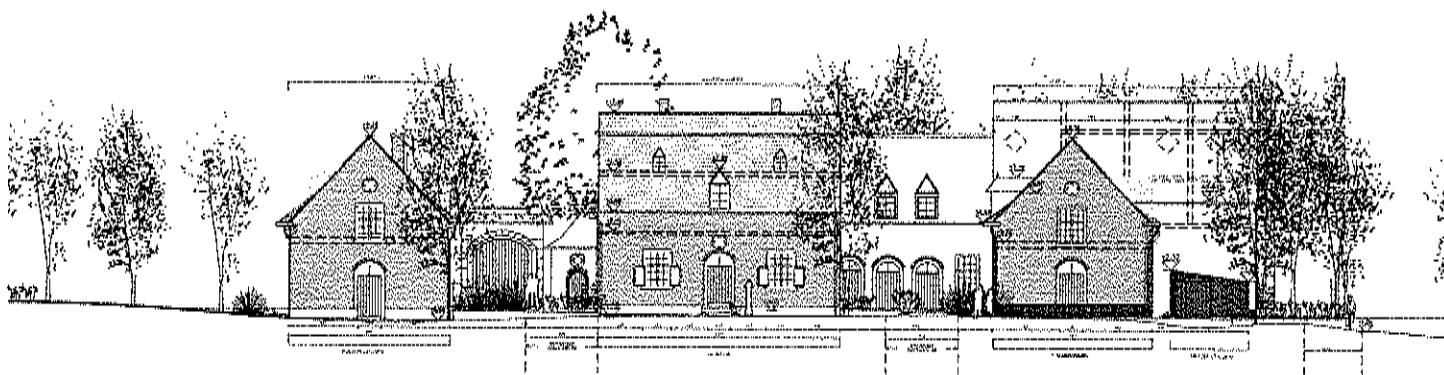


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

nieuwe toestand

Legende

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A4		
PROJECTNR.	2019.56	BA	L_N_01

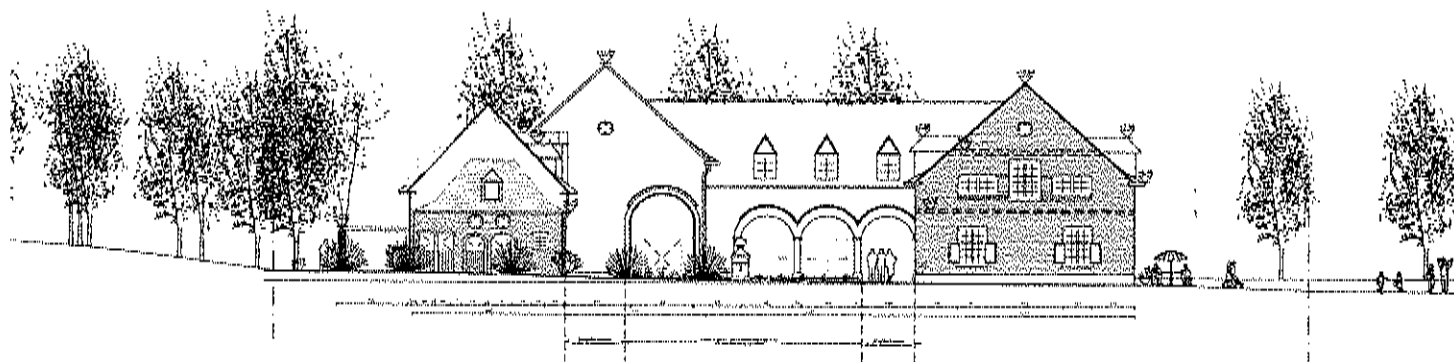


alle maten te controleren op de vier!



HEEM Pachthoeve Vilvoorde			rekening 10/2021
			Terreinprofiel
DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA T N 01	

5



alle malen is controleer op de werf

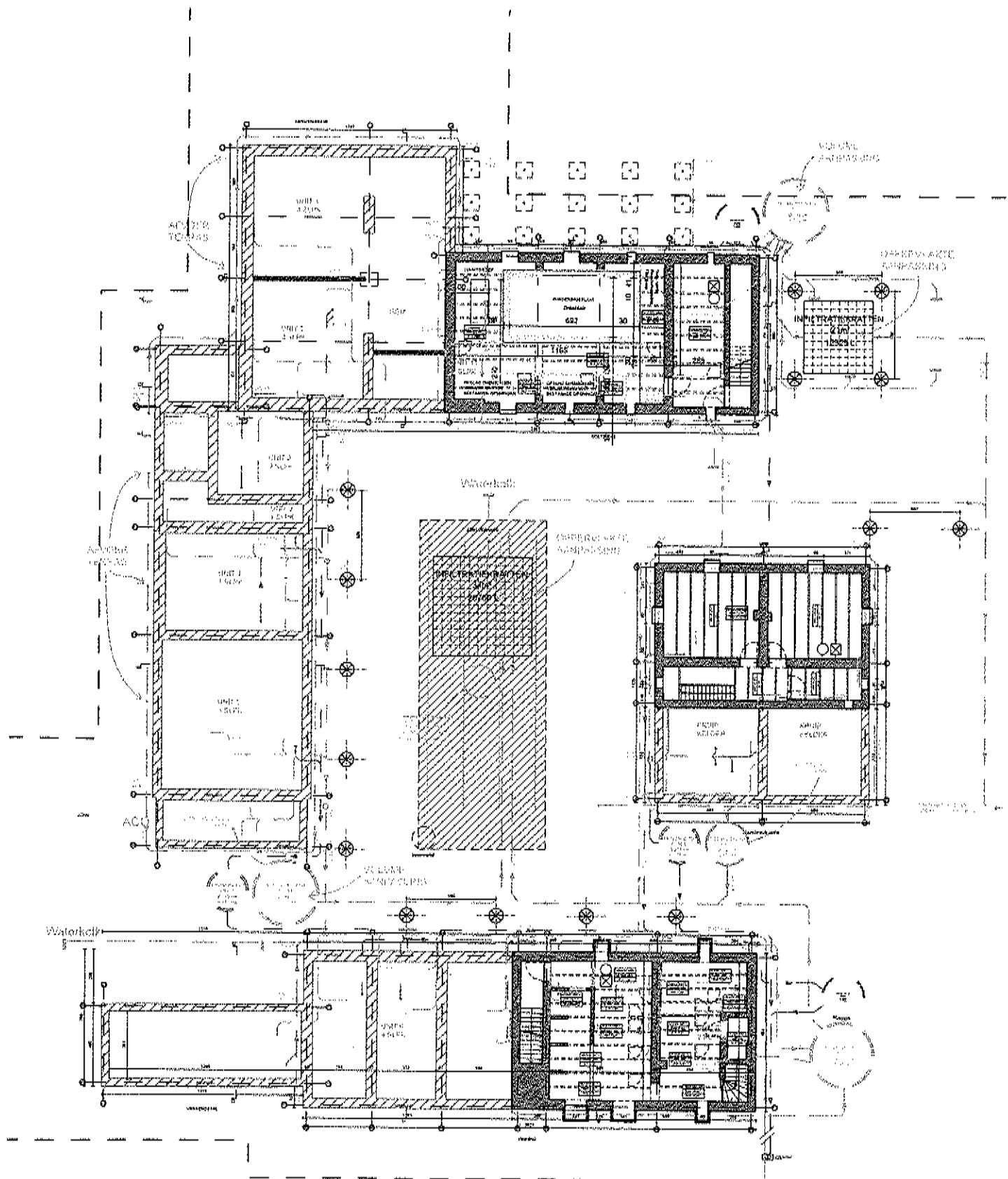


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

nieuwe locatie
Terreinprofiel

DATUM	06.07.2011	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1:200		
PROJECTNR.	2019.56	BA	T N 02

Handwritten signature and initials.



nieuwe toestand

- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



architecten

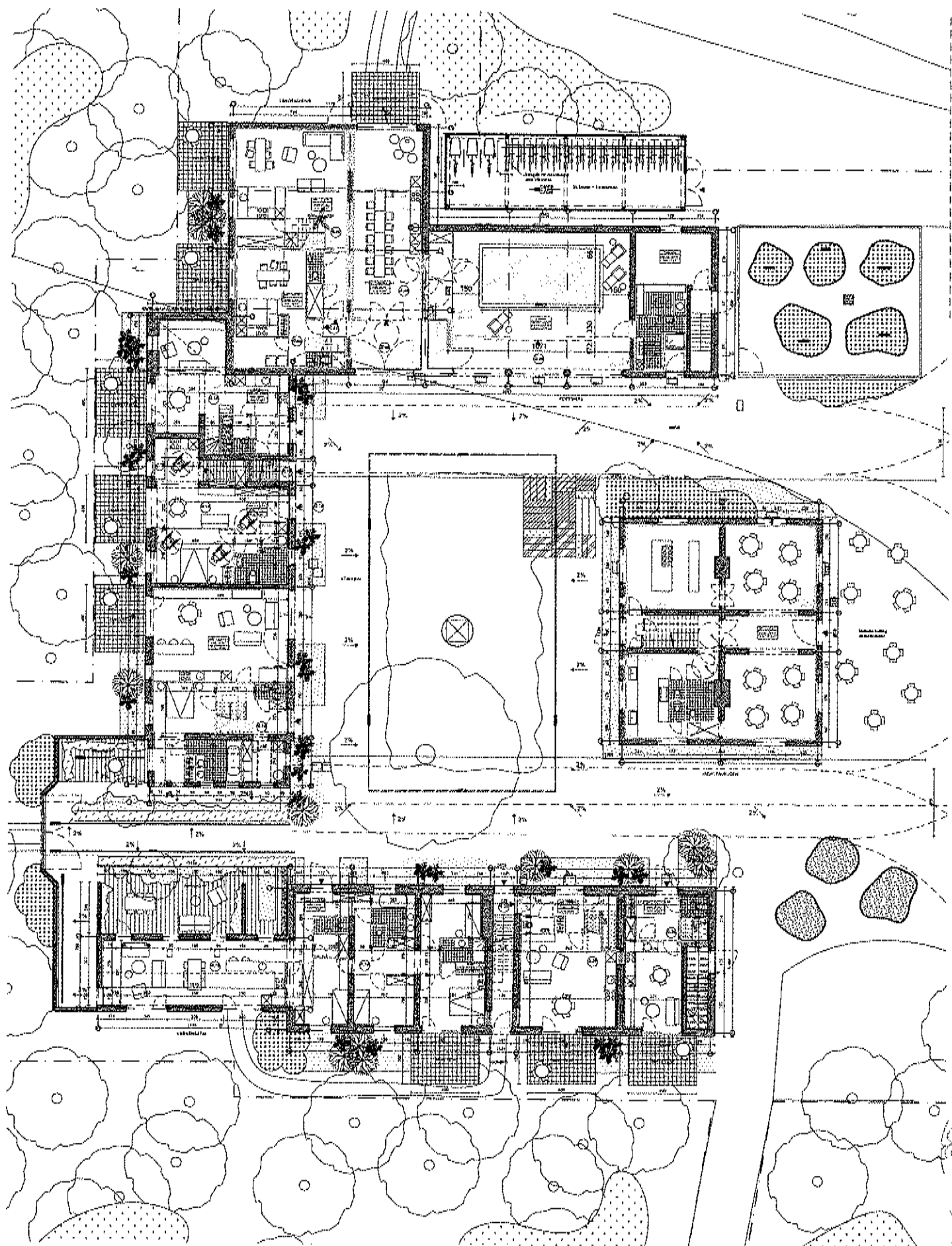
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsfunderingsplan

DATUM 26.10.2021
SCHAAL A3 1/200
PROJECTNR. 2019.56

FASE PLAN
AB P N 99 OP





nieuwe toestand

- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

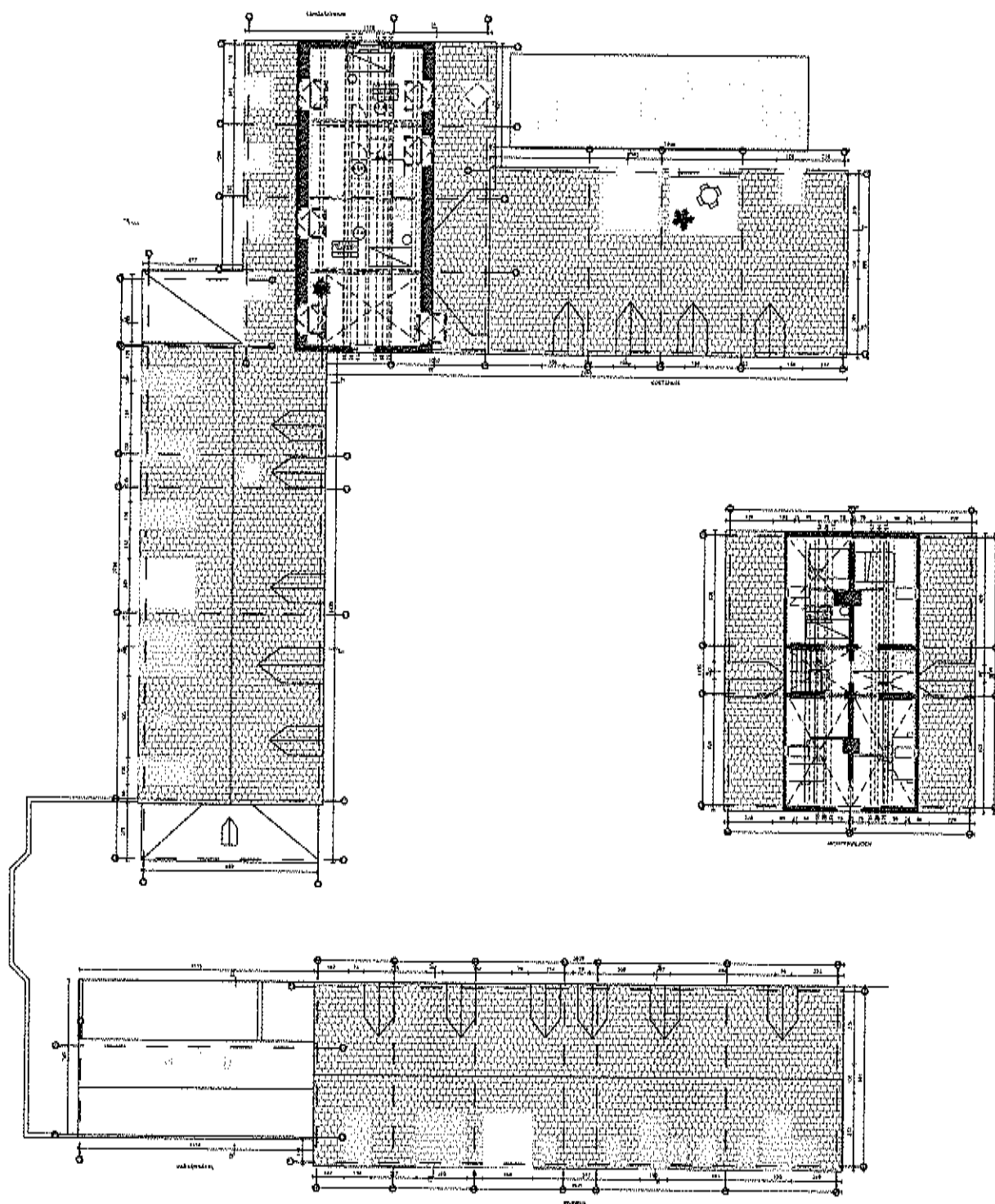
Overzichtsplan niveau 0

DATUM 08.07.2021
 SCHAAL A3 1/200
 PROJECTNR. 2019.56

FASE PLAN

BA P_N_00_OP





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf

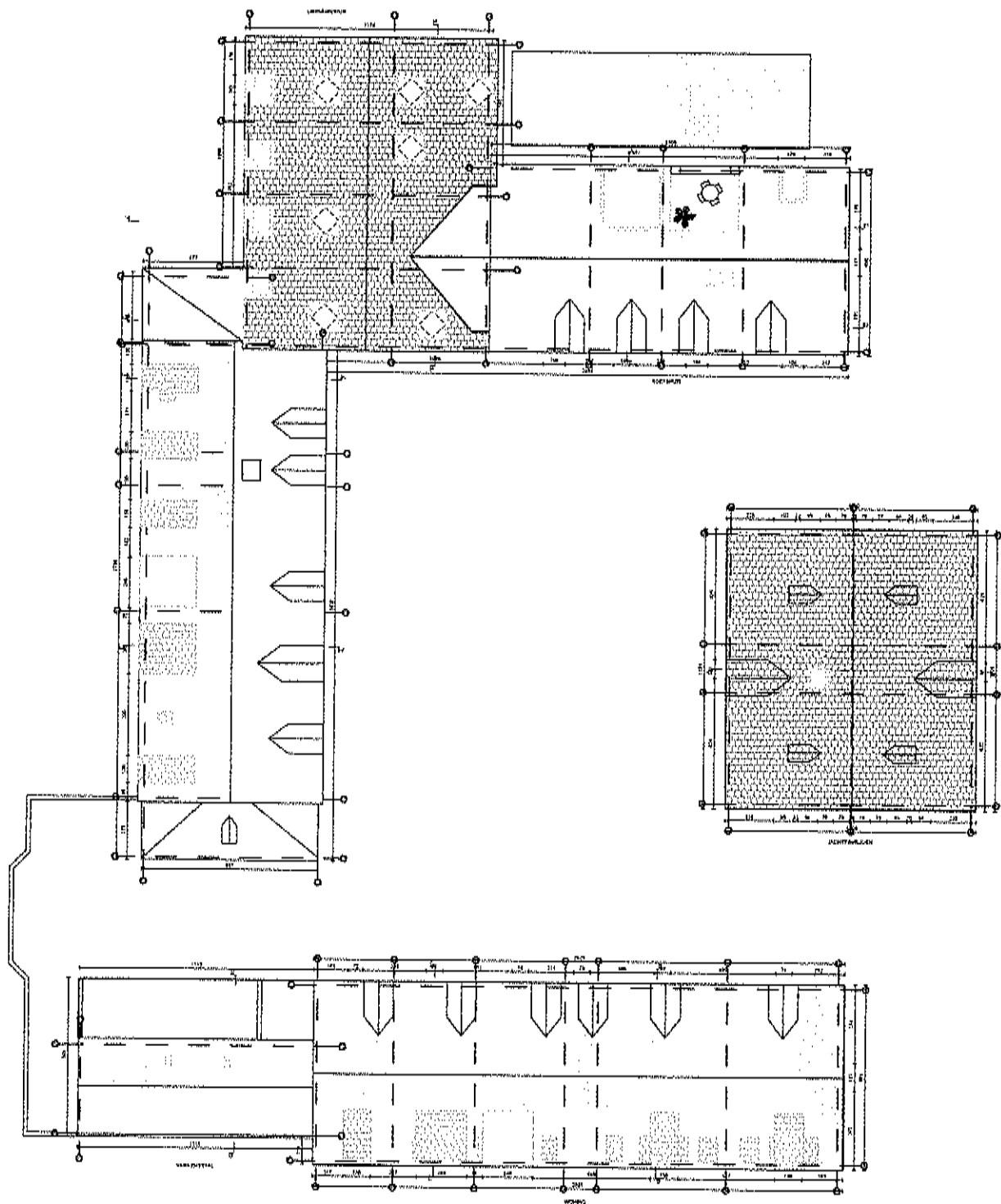


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan niveau +2

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_N 02 OP	





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM, RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



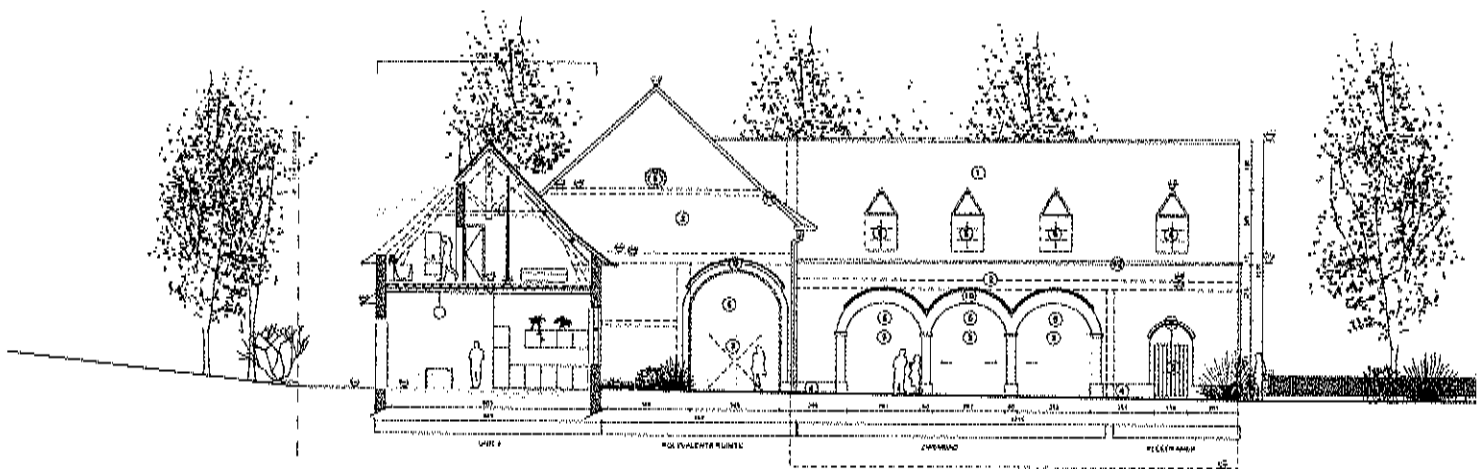
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan dakplan

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_N 03_OP	



nieuwe toestand



SYMBOLISCH

- ① draadnet met pvc-bekleding
- ② draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ③ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

- ④ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑤ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑥ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

- ⑦ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑧ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑨ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

- ⑩ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑪ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑫ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

- ⑬ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑭ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑮ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

- ⑯ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑰ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑱ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

- ⑲ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ⑳ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend
- ㉑ draadnet met pvc-bekleding - brandwerend

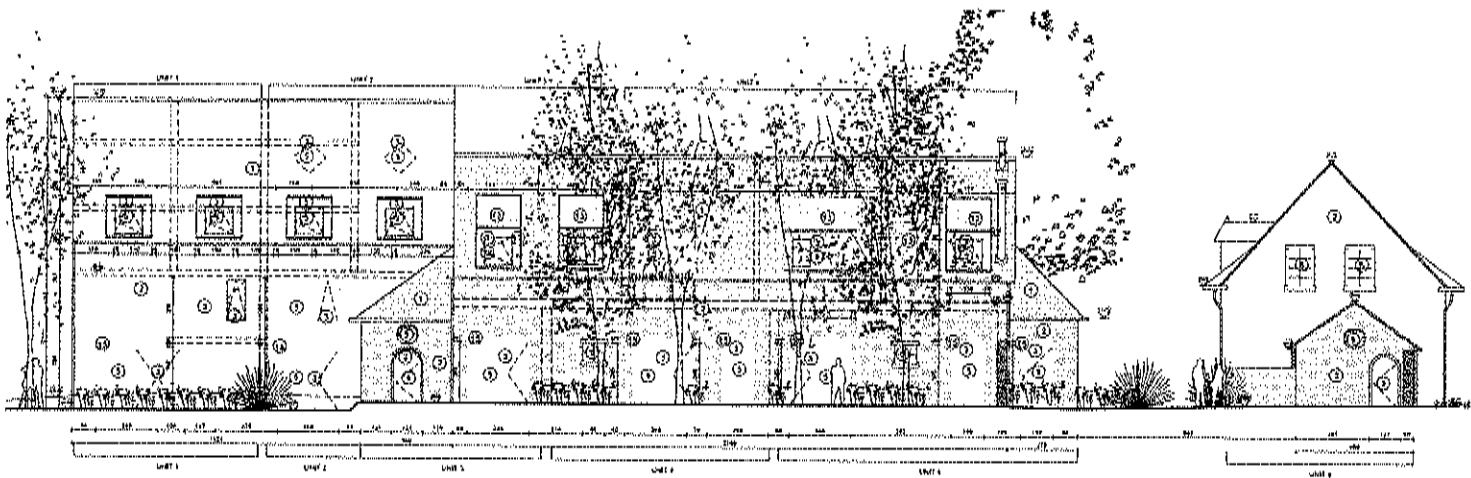


HEEM Pachtbouw Vrijheid Zuidgevel Langschouwerkoets			
DATE	W 17 2017	PAGE	FLAK
BYNAAM	AJ 1710	PROJECT	2019.56
PROJECT	2019.56	BA	G_N_02

als materiaal te gebruiken op de werf

maakt mee

1



GAZALI PRICES

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ |
| ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ | ⑪ | ⑫ |
| ⑬ | ⑭ | ⑮ | ⑯ | ⑰ | ⑱ |
| ⑲ | ⑳ | | | | |

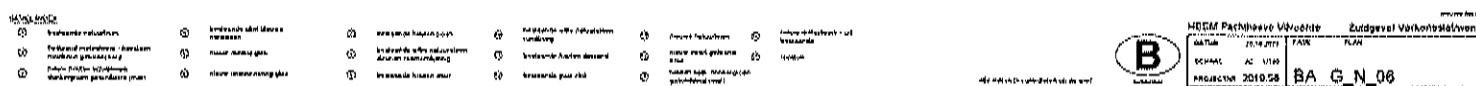
all materials considered up to unit

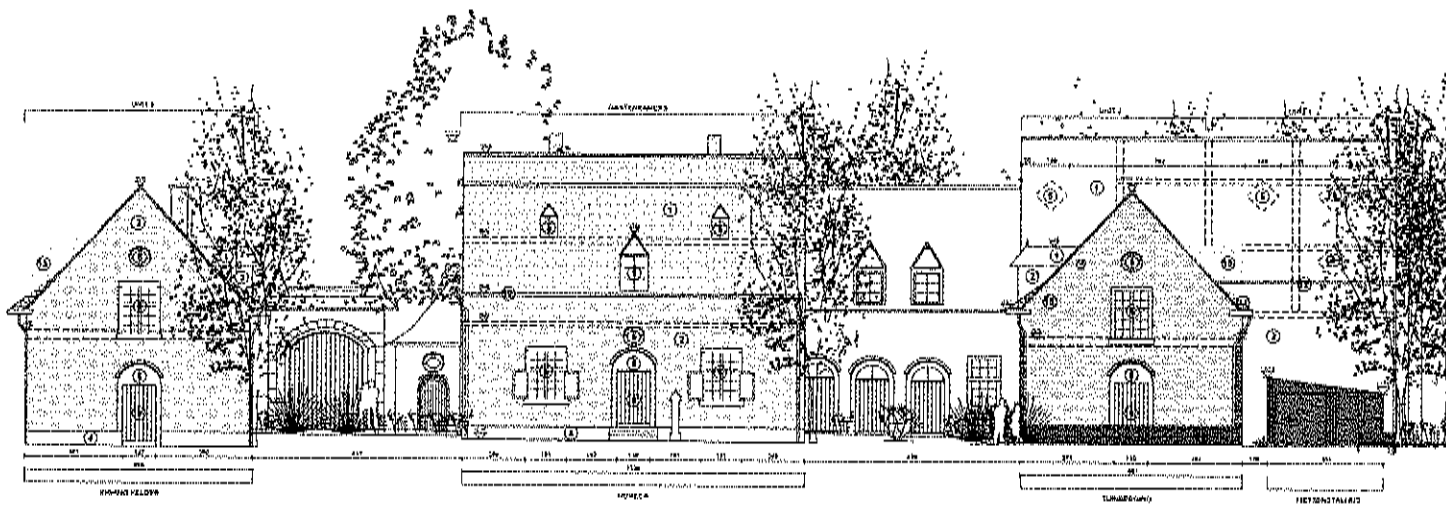


HEEM Fachbauhaus Vöhringen		Westigewei Langschütz/Malt	
DATUM	15.10.2011	TAPE	PLAN
AC: 1000	1000		
PROJEKT	2010.36	BA G N 03	

8

- 98





Legend

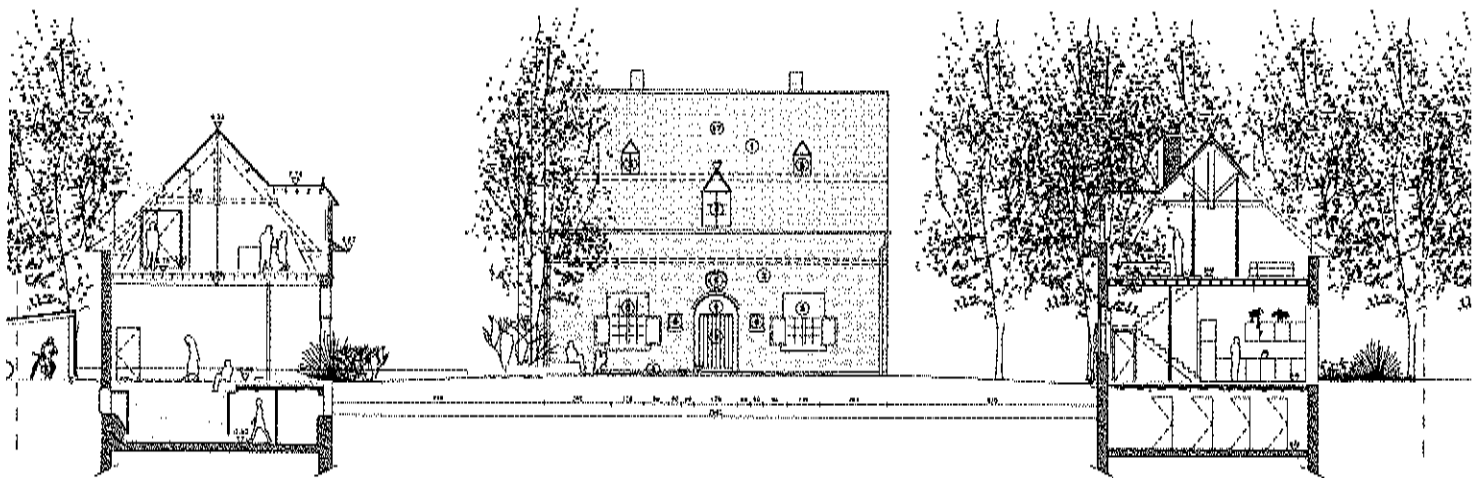
- | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ① Existing masonry | ⑥ Existing brick masonry | ⑪ Existing brick masonry | ⑫ Existing brick masonry | ⑬ Existing brick masonry | ⑭ Existing brick masonry | ⑮ Existing brick masonry | ⑯ Existing brick masonry |
| ② Existing masonry, clean and | ⑦ Existing brick masonry | ⑬ Existing brick masonry | ⑭ Existing brick masonry | ⑮ Existing brick masonry | ⑯ Existing brick masonry | ⑰ Existing brick masonry | ⑱ Existing brick masonry |
| ③ Existing masonry, clean and | ⑧ Existing brick masonry | ⑭ Existing brick masonry | ⑮ Existing brick masonry | ⑯ Existing brick masonry | ⑰ Existing brick masonry | ⑱ Existing brick masonry | ⑲ Existing brick masonry |
| ④ Existing masonry, clean and | ⑨ Existing brick masonry | ⑮ Existing brick masonry | ⑯ Existing brick masonry | ⑰ Existing brick masonry | ⑱ Existing brick masonry | ⑲ Existing brick masonry | ⑲ Existing brick masonry |
| ⑤ Existing masonry, clean and | ⑩ Existing brick masonry | ⑯ Existing brick masonry | ⑰ Existing brick masonry | ⑱ Existing brick masonry | ⑲ Existing brick masonry | ⑲ Existing brick masonry | ⑲ Existing brick masonry |

See plan for location of this wall



HECM Pachanga Village
 Design and Construction
 DATE: 10/10/10
 SCALE: 1/8"=1'-0"
 PROJECT: 2010.06
 BA G N 07

8



DEKORATIE

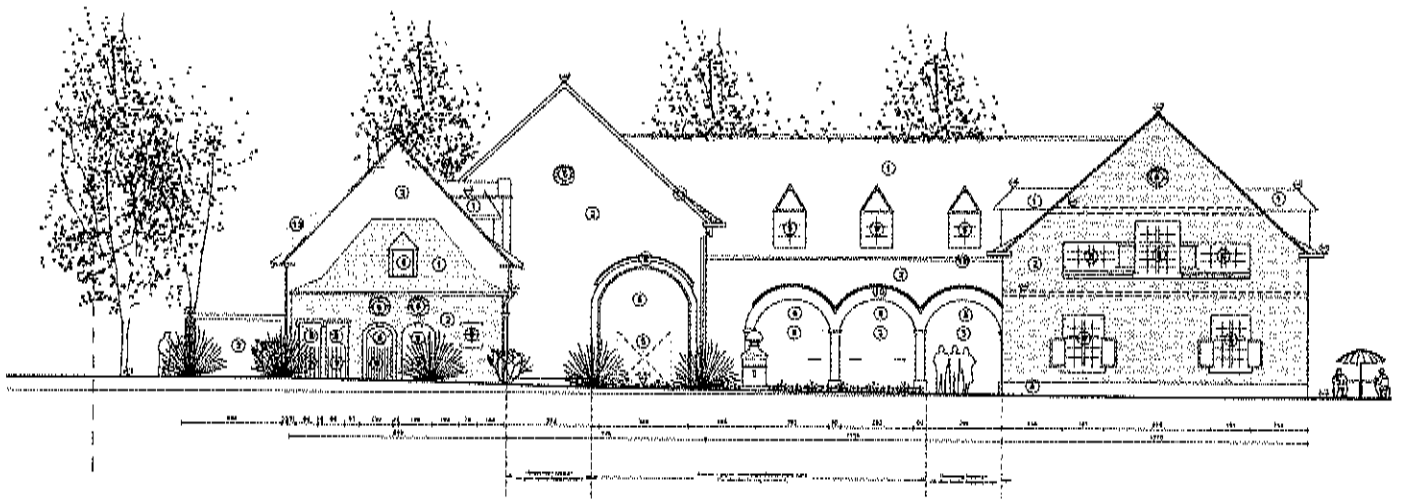
- | | | | | | | | |
|---|------------------|---|--------------------------------------|---|------------------------|---|-------------------------------------------|
| ① | RAMENEN RAAMWERK | ⑥ | BRANDWATER- en/of rook-
hardsteen | ⑪ | Interieur houten prijs | ⑫ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑬ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑭ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑮ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑯ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑰ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑱ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑲ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ⑳ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉑ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉒ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉓ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉔ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉕ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉖ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉗ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉘ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉙ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉚ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉛ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉜ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉝ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉞ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㉟ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊱ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊲ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊳ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊴ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊵ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊶ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊷ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊸ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊹ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊺ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊻ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊼ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊽ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊾ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking | ㊿ | Interieur houten raamwerk
vloerdekking |
|---|------------------|---|--------------------------------------|---|------------------------|---|-------------------------------------------|

alle maten in centimeters en de breedte



HEEM Pachtstee Vinkester Westgevel Jaarboek
 BUREAU VAN ARCHITECTUUR EN ONTWERP
 PROJECTIE 2018.56
 BA G N 08

8



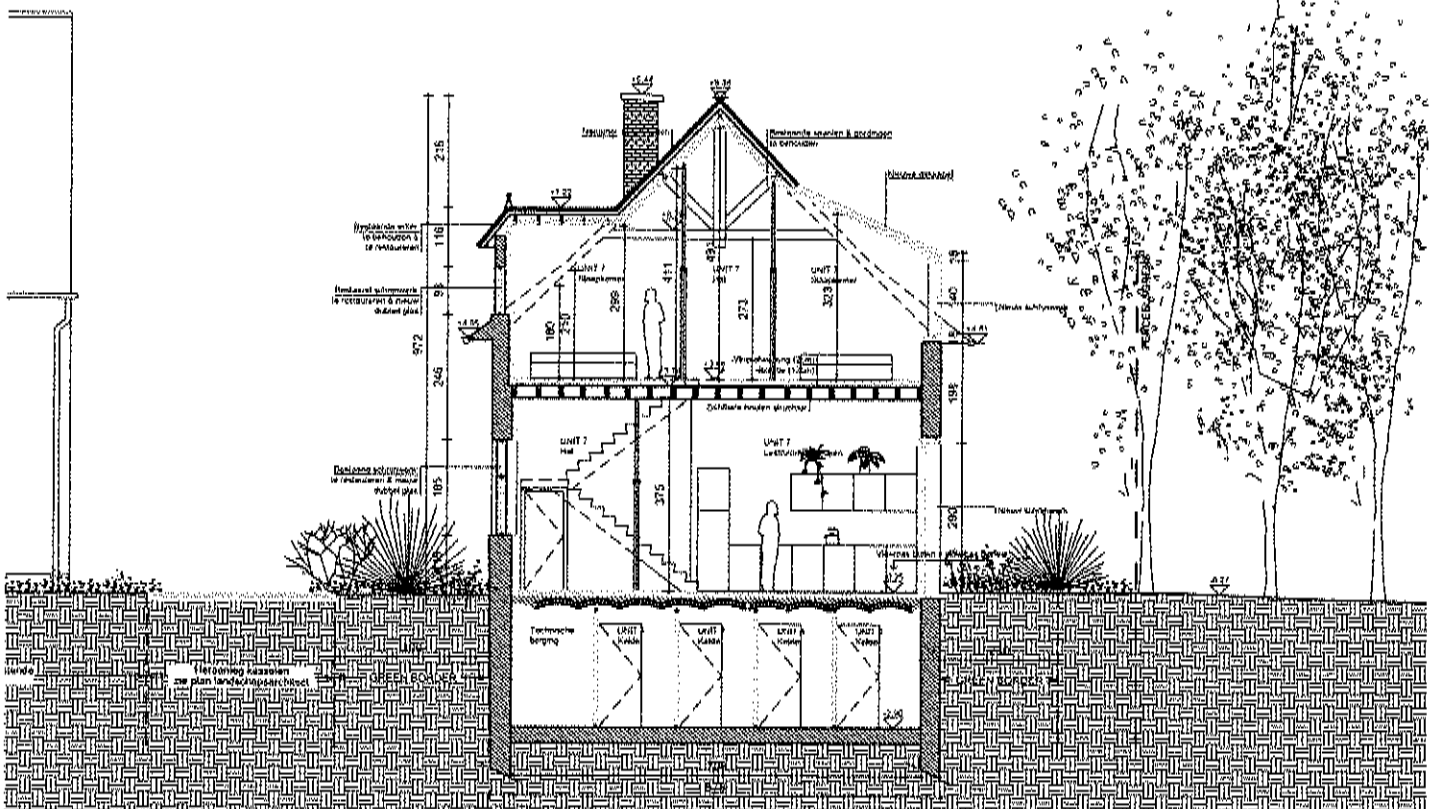
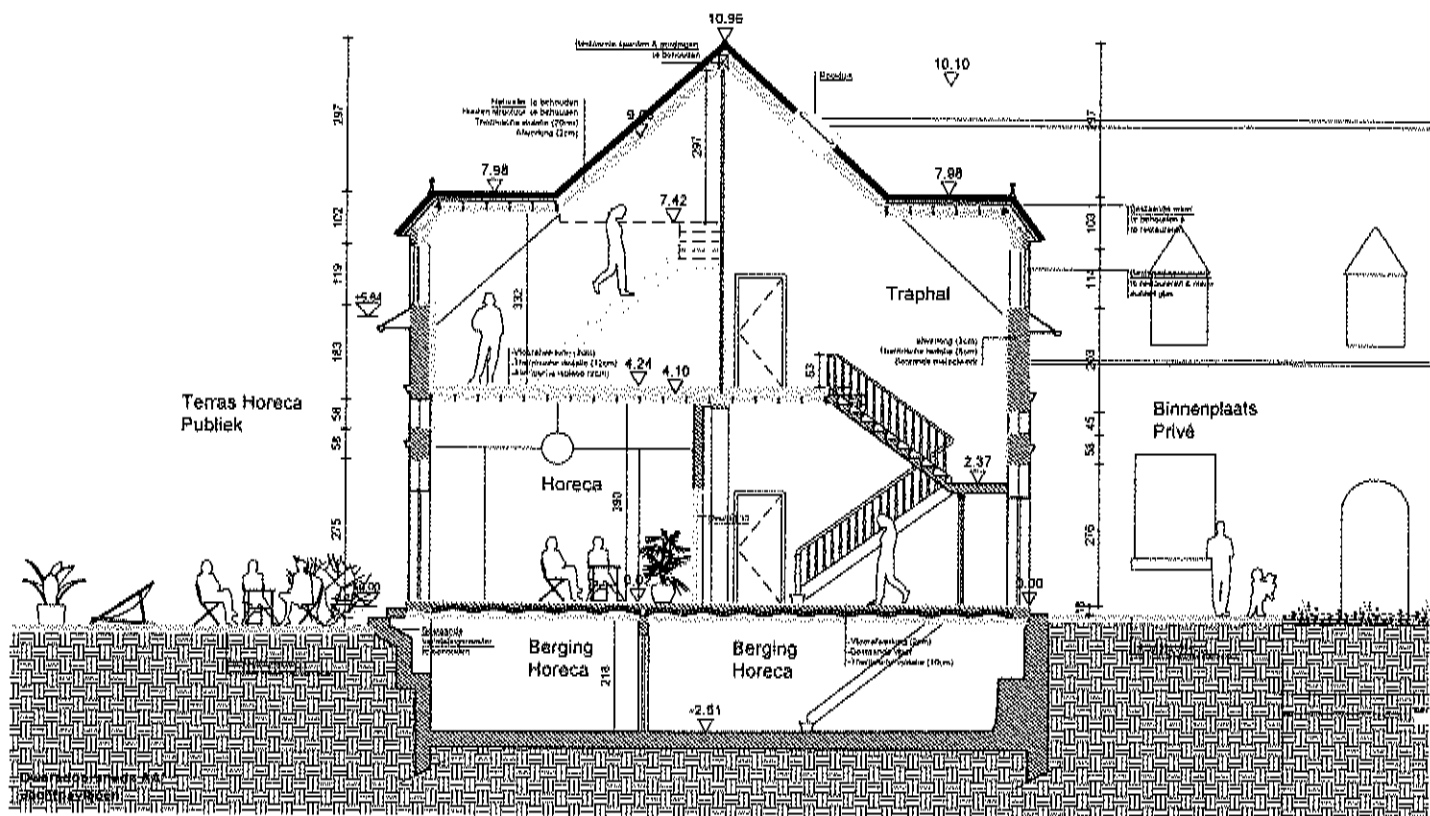
LEGENDA

- | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|--------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|
| ① | Brickwork masonry | ② | Decorative stone pattern | ③ | Decorative brickwork | ④ | Decorative stone pattern | ⑤ | Decorative stone pattern | ⑥ | Decorative stone pattern | ⑦ | Decorative stone pattern | ⑧ | Decorative stone pattern | ⑨ | Decorative stone pattern | ⑩ | Decorative stone pattern | ⑪ | Decorative stone pattern | ⑫ | Decorative stone pattern | ⑬ | Decorative stone pattern | ⑭ | Decorative stone pattern | ⑮ | Decorative stone pattern | ⑯ | Decorative stone pattern | ⑰ | Decorative stone pattern | ⑱ | Decorative stone pattern | ⑲ | Decorative stone pattern | ⑳ | Decorative stone pattern | ㉑ | Decorative stone pattern | ㉒ | Decorative stone pattern | ㉓ | Decorative stone pattern | ㉔ | Decorative stone pattern | ㉕ | Decorative stone pattern | ㉖ | Decorative stone pattern | ㉗ | Decorative stone pattern | ㉘ | Decorative stone pattern | ㉙ | Decorative stone pattern | ㉚ | Decorative stone pattern | ㉛ | Decorative stone pattern | ㉜ | Decorative stone pattern | ㉝ | Decorative stone pattern | ㉞ | Decorative stone pattern | ㉟ | Decorative stone pattern | ㊱ | Decorative stone pattern | ㊲ | Decorative stone pattern | ㊳ | Decorative stone pattern | ㊴ | Decorative stone pattern | ㊵ | Decorative stone pattern | ㊶ | Decorative stone pattern | ㊷ | Decorative stone pattern | ㊸ | Decorative stone pattern | ㊹ | Decorative stone pattern | ㊺ | Decorative stone pattern | ㊻ | Decorative stone pattern | ㊼ | Decorative stone pattern | ㊽ | Decorative stone pattern | ㊾ | Decorative stone pattern | ㊿ | Decorative stone pattern |
|---|-------------------|---|--------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|

Alle maten in centimeters (cm) en mm



HEEM Rasthoeve Vlevoorde Zuidgevel Jachtpaviljoen
 datum 04.07.2021
 schaal 1:100
 project 2019.56
 BA G_N_09



Dwarsdoorsnede BB'
Woning

nieuwe toestand

Snede AA' & BB'

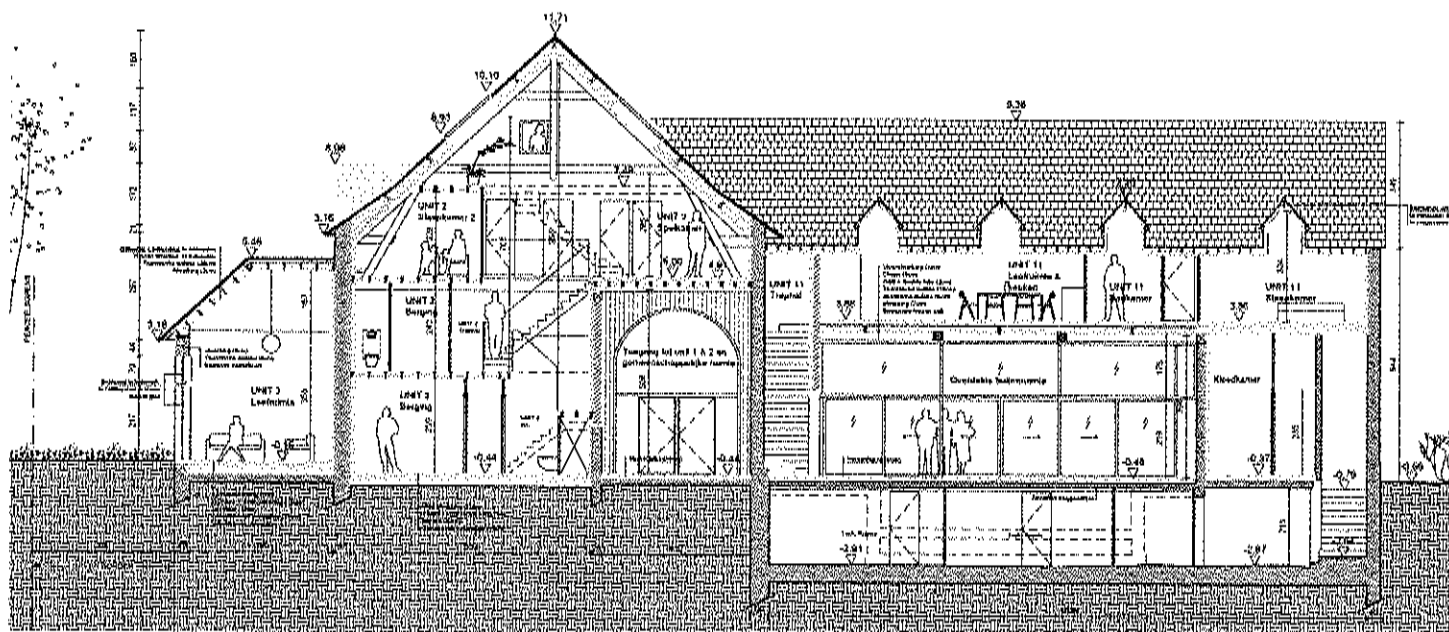


architecten

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	06.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56		BA S N 01

alle maten te controleren op de werf



Langere en de Gf
Langschuur & boedshuis

alle mken te controle/en op de werf



HEEM Pachthoeve V/voorde

5nede GG

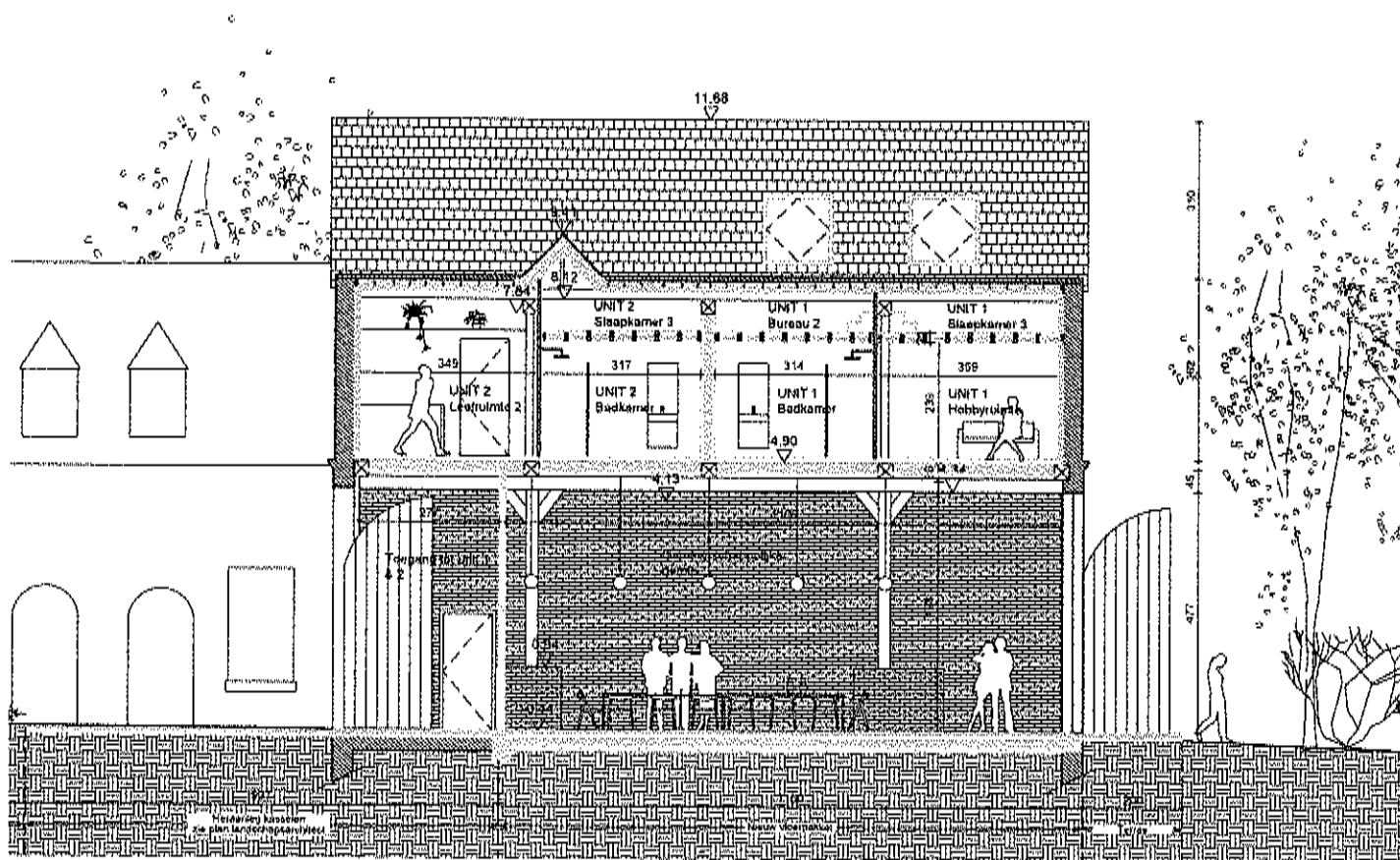
DATUM 08.07.2021 PAGE PLAN

SCHAAL A3 1/100

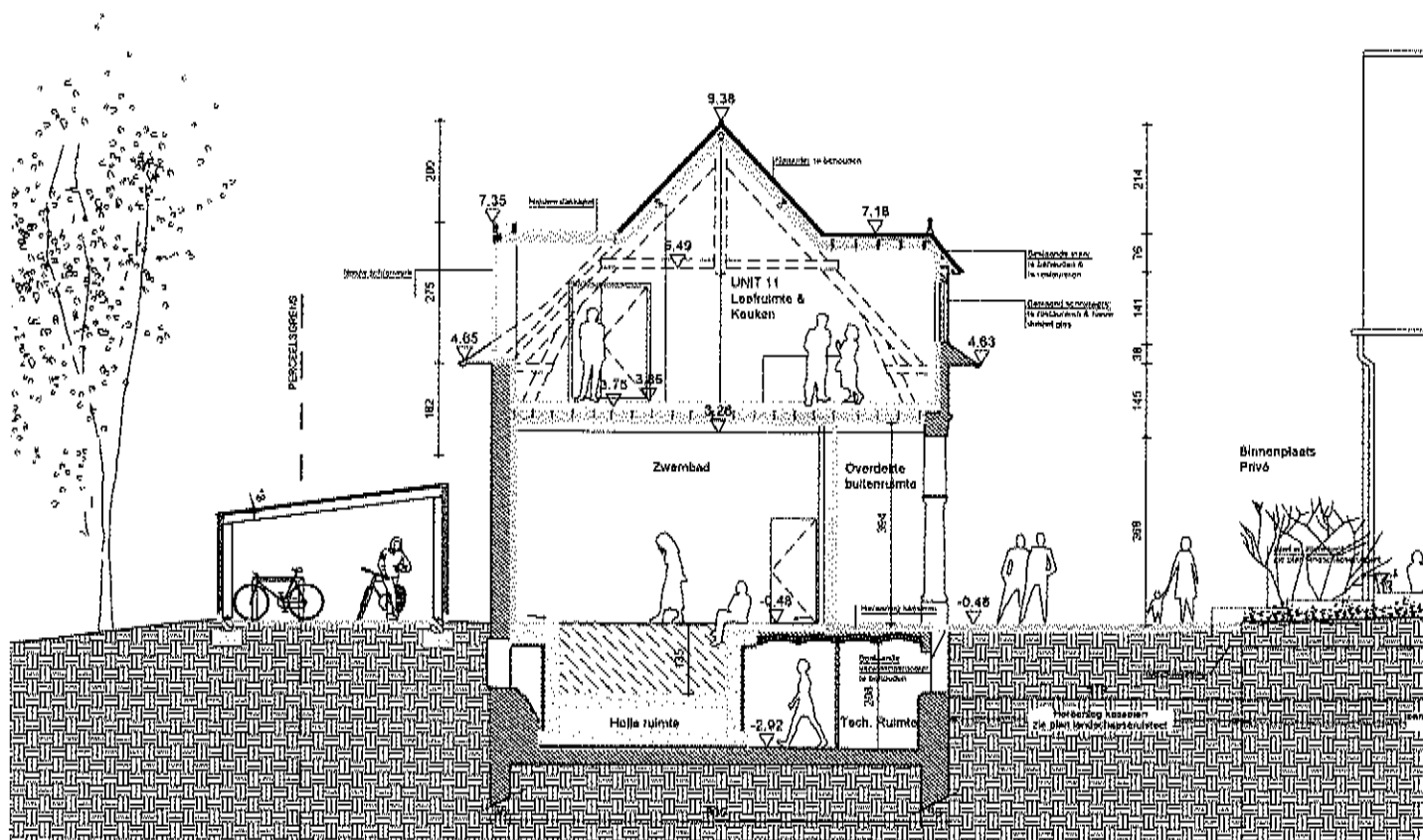
PROJECTNR. 2019.58

BA S_N_04

Handwritten signature or mark.



Dwarsdoorsnede HH'
Langeschuur



Dwarsdoorsnede FF'
Stalling

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

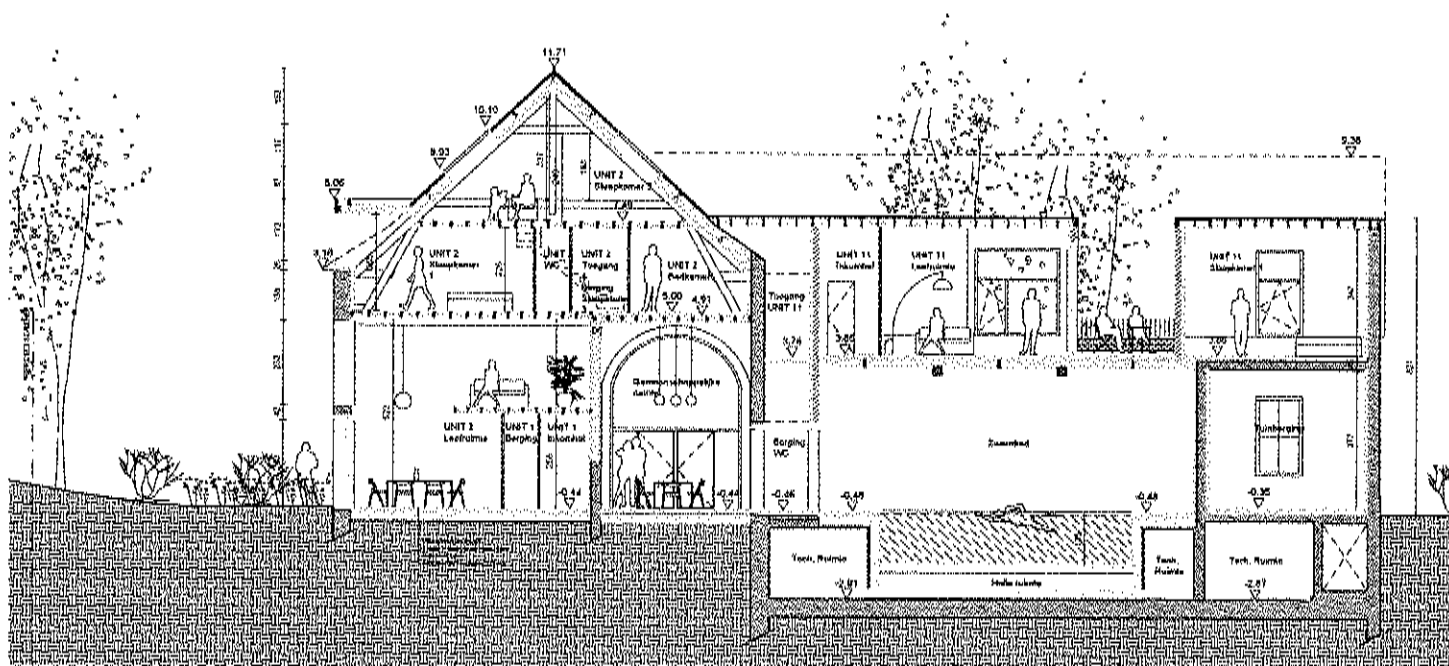
nieuwe toestand

Snede HH' & II'



alle inrieten te controleren op de werf

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56		BA S_N_05



Langse snede JJ
Langgemaal & Kweekhuis

Alle maten in centimeters op de tekening



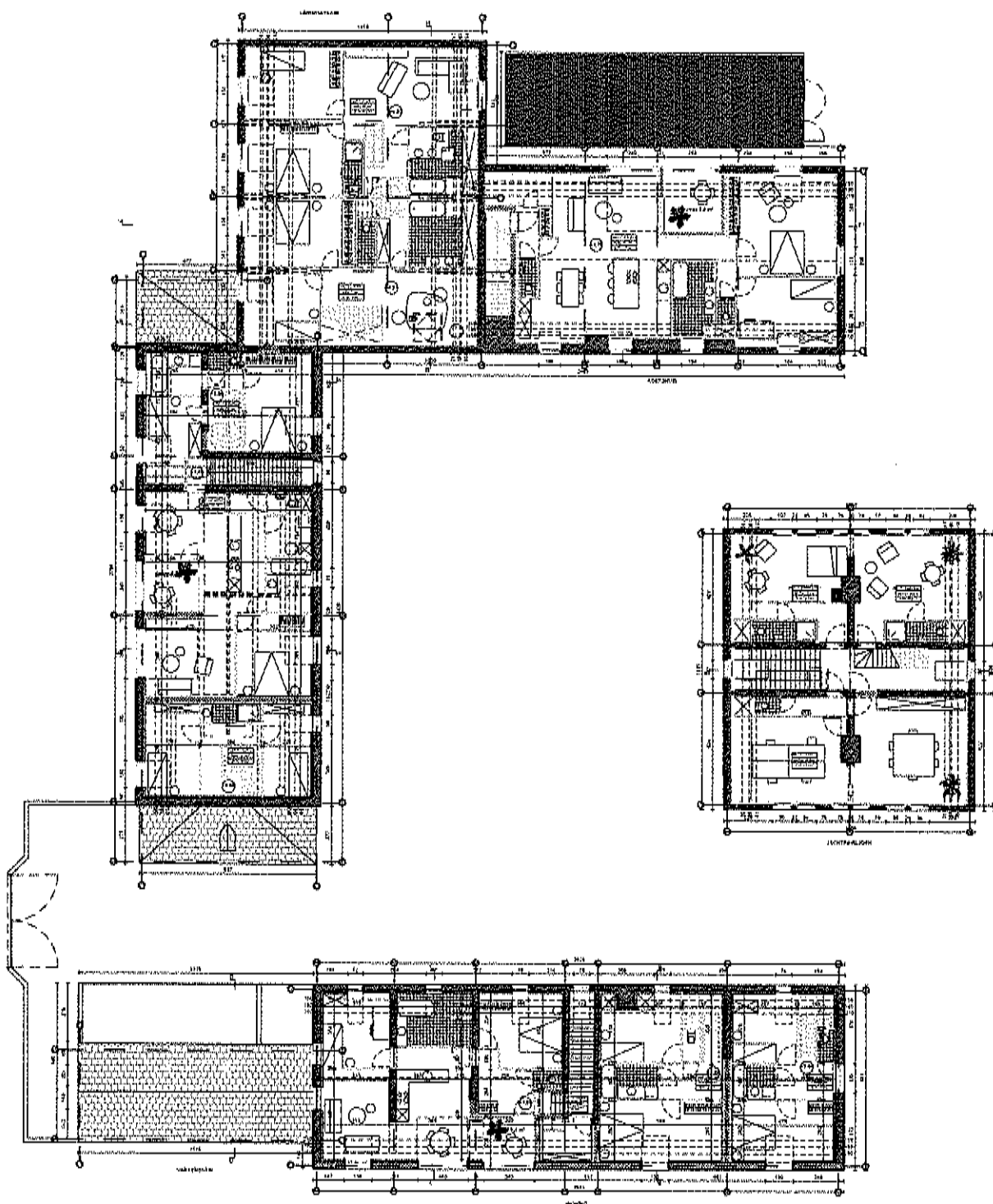
HEEM Pachthoeve Vinvoorde

reële kosten

Snede JJ

DATE	05.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.55	BA	S_N_06

Handwritten signature or mark.



- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf

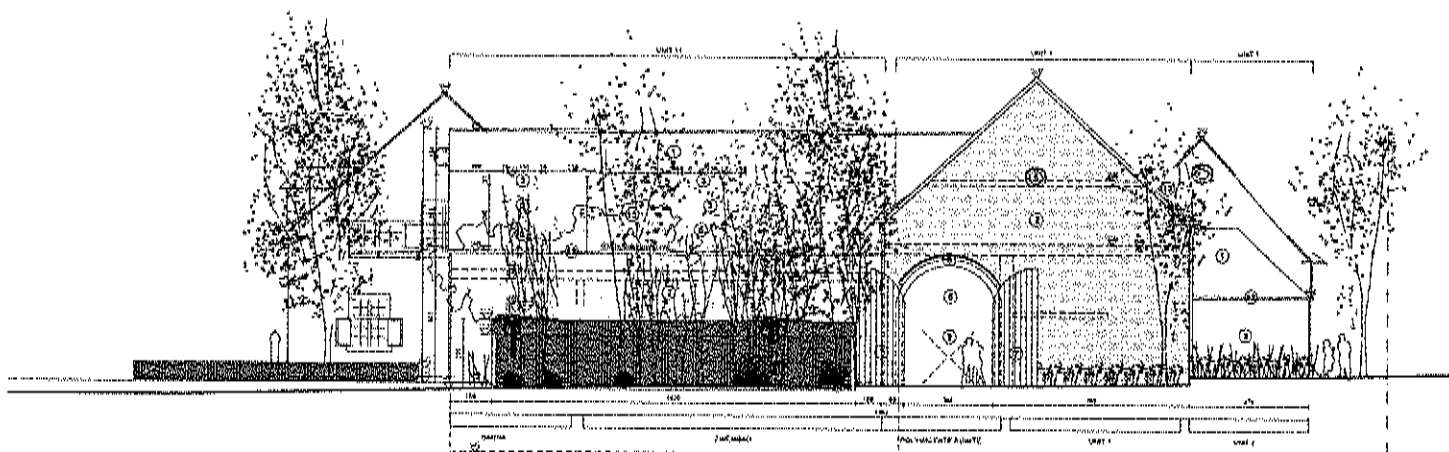


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan niveau +1

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/200			
PROJECTNR.	2019.56		BA P_N 01_OP	

nieuwe toestand



SOUL BUSK

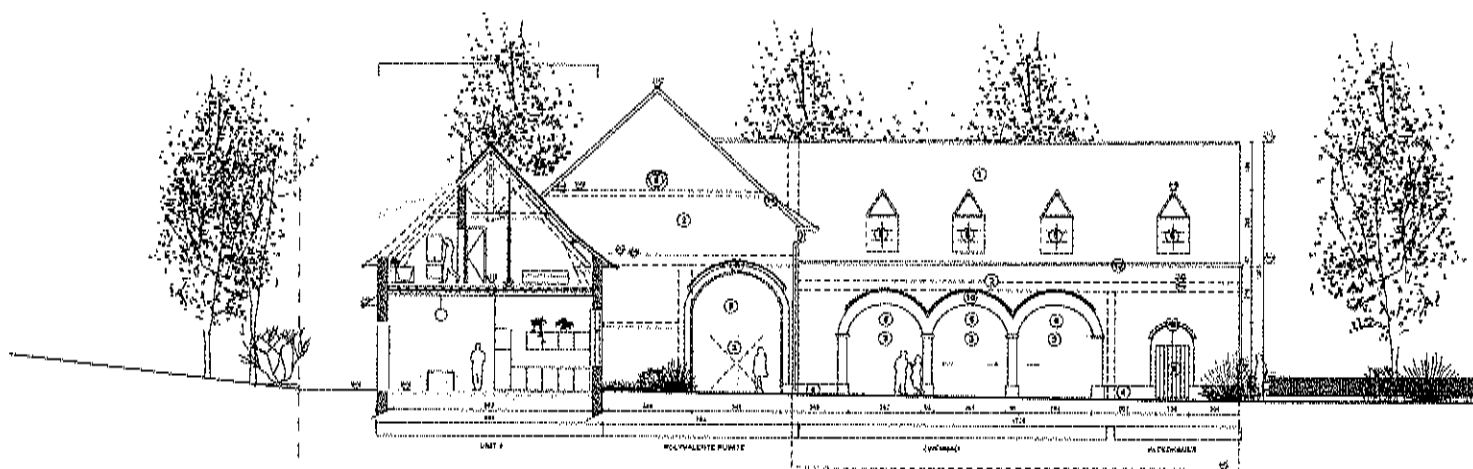
- | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|---------------------|
| ① | verpandte afwerking | ⑪ | verpandte afwerking | ⑲ | verpandte afwerking | ⑲ | verpandte afwerking |
| ② | verpandte afwerking | ⑫ | verpandte afwerking | ⑳ | verpandte afwerking | ⑳ | verpandte afwerking |
| ③ | verpandte afwerking | ⑬ | verpandte afwerking | ㉑ | verpandte afwerking | ㉑ | verpandte afwerking |
| ④ | verpandte afwerking | ⑭ | verpandte afwerking | ㉒ | verpandte afwerking | ㉒ | verpandte afwerking |
| ⑤ | verpandte afwerking | ⑮ | verpandte afwerking | ㉓ | verpandte afwerking | ㉓ | verpandte afwerking |
| ⑥ | verpandte afwerking | ⑯ | verpandte afwerking | ㉔ | verpandte afwerking | ㉔ | verpandte afwerking |
| ⑦ | verpandte afwerking | ⑰ | verpandte afwerking | ㉕ | verpandte afwerking | ㉕ | verpandte afwerking |
| ⑧ | verpandte afwerking | ⑱ | verpandte afwerking | ㉖ | verpandte afwerking | ㉖ | verpandte afwerking |
| ⑨ | verpandte afwerking | ㉑ | verpandte afwerking | ㉗ | verpandte afwerking | ㉗ | verpandte afwerking |
| ⑩ | verpandte afwerking | ㉒ | verpandte afwerking | ㉘ | verpandte afwerking | ㉘ | verpandte afwerking |
| ⑪ | verpandte afwerking | ㉓ | verpandte afwerking | ㉙ | verpandte afwerking | ㉙ | verpandte afwerking |
| ⑫ | verpandte afwerking | ㉔ | verpandte afwerking | ㉚ | verpandte afwerking | ㉚ | verpandte afwerking |
| ⑬ | verpandte afwerking | ㉕ | verpandte afwerking | ㉛ | verpandte afwerking | ㉛ | verpandte afwerking |
| ⑭ | verpandte afwerking | ㉖ | verpandte afwerking | ㉜ | verpandte afwerking | ㉜ | verpandte afwerking |
| ⑮ | verpandte afwerking | ㉗ | verpandte afwerking | ㉝ | verpandte afwerking | ㉝ | verpandte afwerking |
| ⑯ | verpandte afwerking | ㉘ | verpandte afwerking | ㉞ | verpandte afwerking | ㉞ | verpandte afwerking |
| ⑰ | verpandte afwerking | ㉙ | verpandte afwerking | ㉟ | verpandte afwerking | ㉟ | verpandte afwerking |
| ⑱ | verpandte afwerking | ㉚ | verpandte afwerking | ㊱ | verpandte afwerking | ㊱ | verpandte afwerking |
| ㉑ | verpandte afwerking | ㉛ | verpandte afwerking | ㊲ | verpandte afwerking | ㊲ | verpandte afwerking |
| ㉒ | verpandte afwerking | ㉜ | verpandte afwerking | ㊳ | verpandte afwerking | ㊳ | verpandte afwerking |
| ㉓ | verpandte afwerking | ㉝ | verpandte afwerking | ㊴ | verpandte afwerking | ㊴ | verpandte afwerking |
| ㉔ | verpandte afwerking | ㉞ | verpandte afwerking | ㊵ | verpandte afwerking | ㊵ | verpandte afwerking |
| ㉕ | verpandte afwerking | ㉟ | verpandte afwerking | ㊶ | verpandte afwerking | ㊶ | verpandte afwerking |
| ㉖ | verpandte afwerking | ㊱ | verpandte afwerking | ㊷ | verpandte afwerking | ㊷ | verpandte afwerking |
| ㉗ | verpandte afwerking | ㊲ | verpandte afwerking | ㊸ | verpandte afwerking | ㊸ | verpandte afwerking |
| ㉘ | verpandte afwerking | ㊳ | verpandte afwerking | ㊹ | verpandte afwerking | ㊹ | verpandte afwerking |
| ㉙ | verpandte afwerking | ㊴ | verpandte afwerking | ㊺ | verpandte afwerking | ㊺ | verpandte afwerking |
| ㉚ | verpandte afwerking | ㊵ | verpandte afwerking | ㊻ | verpandte afwerking | ㊻ | verpandte afwerking |
| ㉛ | verpandte afwerking | ㊶ | verpandte afwerking | ㊼ | verpandte afwerking | ㊼ | verpandte afwerking |
| ㉜ | verpandte afwerking | ㊷ | verpandte afwerking | ㊽ | verpandte afwerking | ㊽ | verpandte afwerking |
| ㉝ | verpandte afwerking | ㊸ | verpandte afwerking | ㊾ | verpandte afwerking | ㊾ | verpandte afwerking |
| ㉞ | verpandte afwerking | ㊹ | verpandte afwerking | ㊿ | verpandte afwerking | ㊿ | verpandte afwerking |
| ㉟ | verpandte afwerking | ㊱ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊱ | verpandte afwerking | ㊲ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊲ | verpandte afwerking | ㊳ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊳ | verpandte afwerking | ㊴ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊴ | verpandte afwerking | ㊵ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊵ | verpandte afwerking | ㊶ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊶ | verpandte afwerking | ㊷ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊷ | verpandte afwerking | ㊸ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊸ | verpandte afwerking | ㊹ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊹ | verpandte afwerking | ㊺ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊺ | verpandte afwerking | ㊻ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊻ | verpandte afwerking | ㊼ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊼ | verpandte afwerking | ㊽ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊽ | verpandte afwerking | ㊾ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊾ | verpandte afwerking | ㊿ | verpandte afwerking | | | | |
| ㊿ | verpandte afwerking | | | | | | |

MAK KUNSTEN EN ARCHITECTUUR



HEEM Pachtbouw Vervoerbedrijf Langrechten/Meelsh
 DATUM: 10/10/11
 PROJECT: 2010.06
 BA G N 01

Handwritten signature or mark.



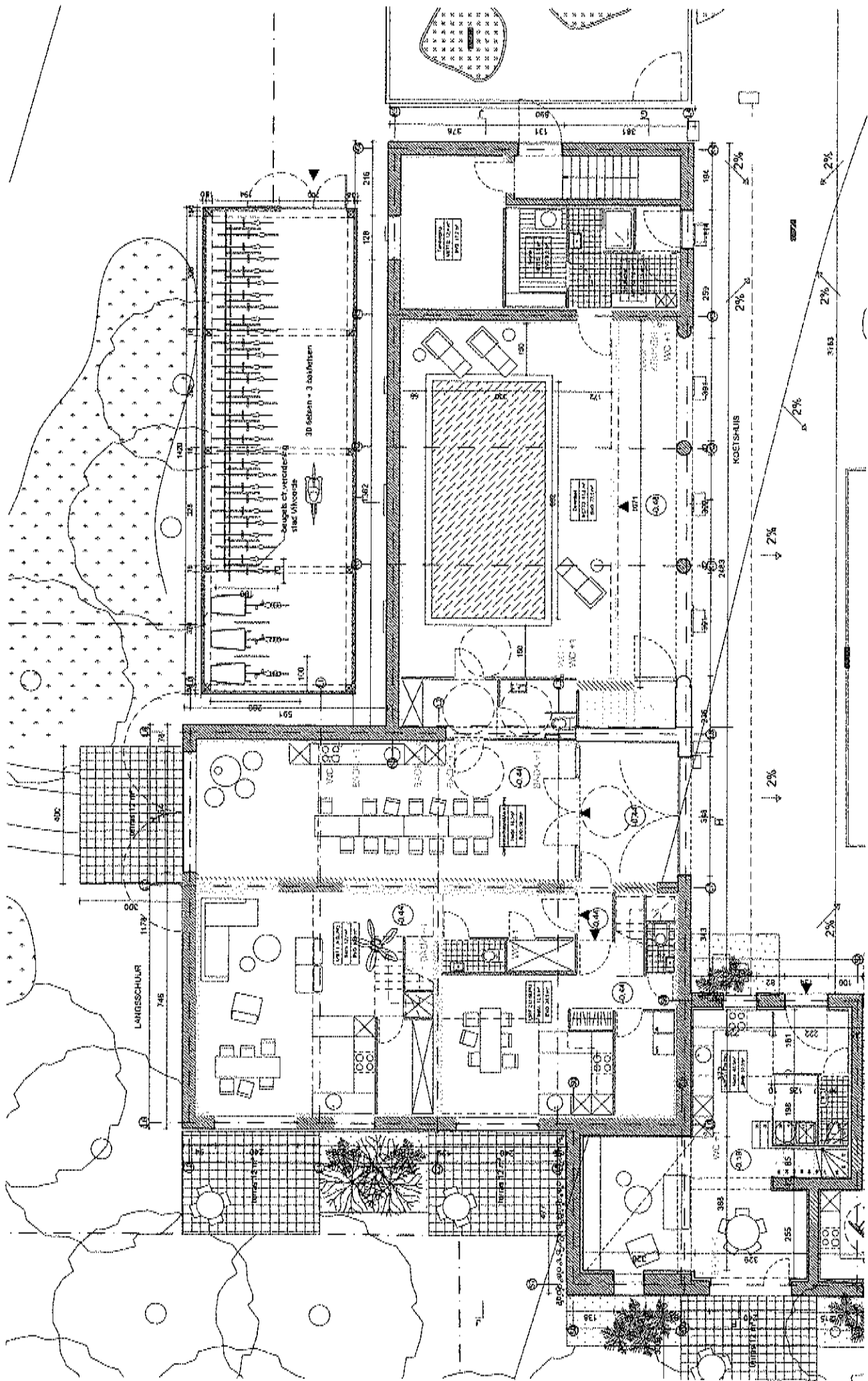
LEGENDA

- | | | | | | | | |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| ① Isolering vloerplaat | ④ Isolering dak structuur | ⑦ Dakstructuur (dakpannen) | ⑩ Isolering vloerplaat | ⑬ Isolering vloerplaat | ⑯ Isolering vloerplaat | ⑰ Isolering vloerplaat | ⑱ Isolering vloerplaat |
| ② Isolering muurplaat | ⑤ Isolering dak structuur | ⑧ Isolering vloerplaat | ⑪ Isolering vloerplaat | ⑭ Isolering vloerplaat | ⑮ Isolering vloerplaat | ⑰ Isolering vloerplaat | ⑱ Isolering vloerplaat |
| ③ Isolering vloerplaat | ⑥ Isolering dak structuur | ⑨ Isolering vloerplaat | ⑫ Isolering vloerplaat | ⑭ Isolering vloerplaat | ⑮ Isolering vloerplaat | ⑰ Isolering vloerplaat | ⑱ Isolering vloerplaat |

alle afmetingen in mm



HEEM Pachtvrije Voorde Zuidgavel Langschuifkelder
 DATUM 04.07.2017
 DOORBAAR In Inter
 PROJECT 2018.06 BA G_N_02

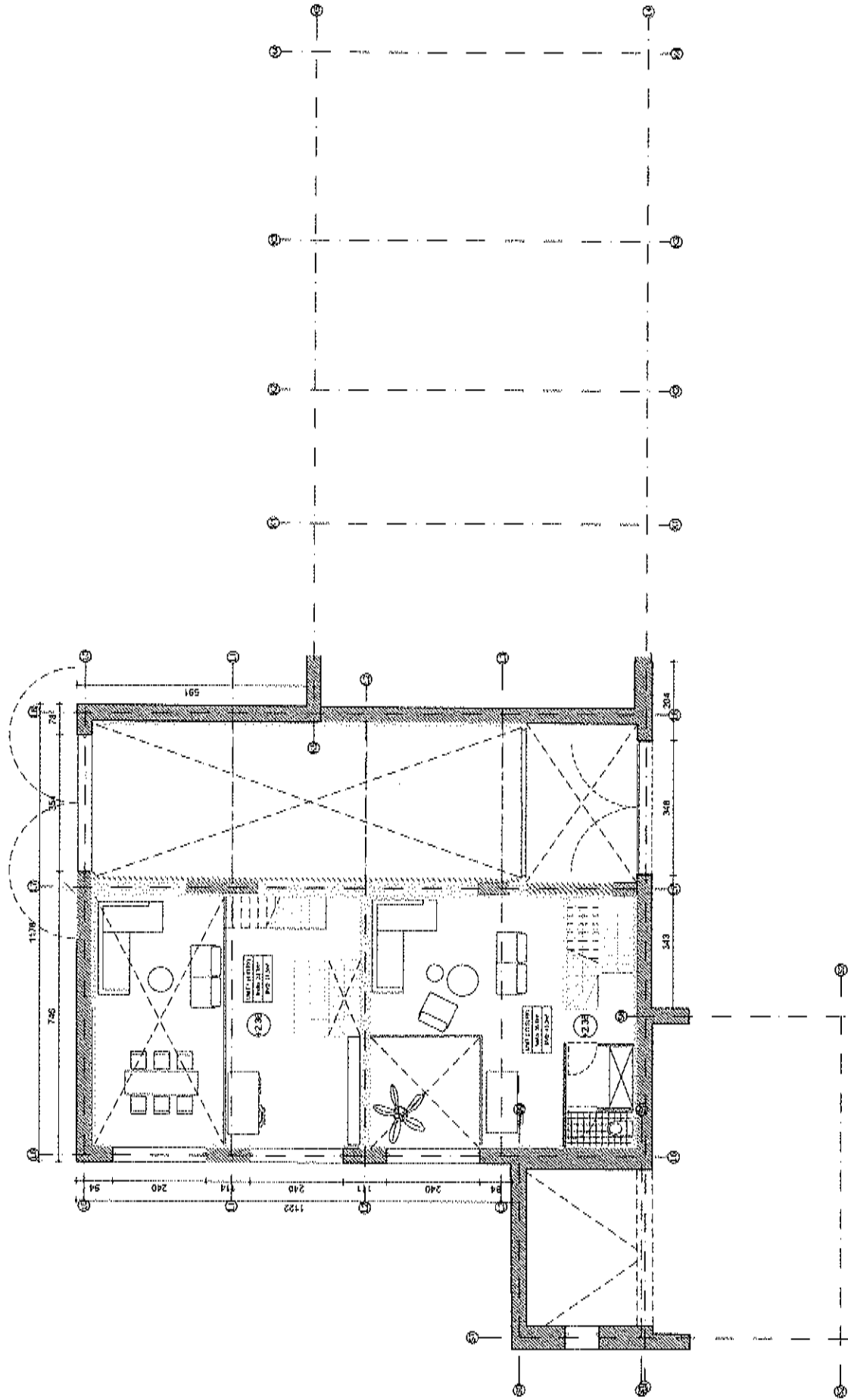


HEEM Pachtthoeve Vilvoorde	FASE	PLAN	Niveau 0
DATUM	08.07.2021	SCHAAL	A3 1/100
PROJECTNR.	2019.56	BA	P_N_00_L&K

B
architect

- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



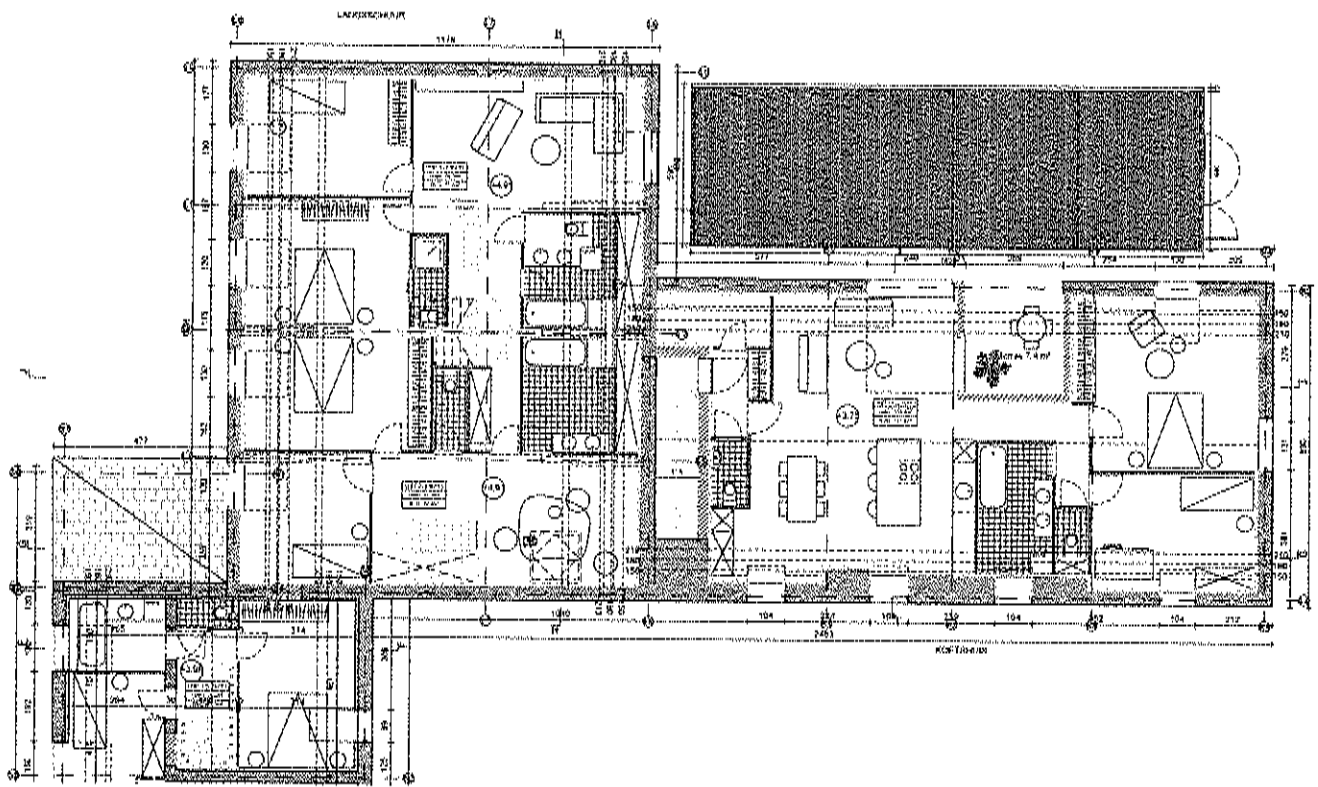
HEEM Pachthoeve Vijvoorde		FASE	PLAN	N
DATUM	08.07.2021	SCHAAL	A3 1/100	1
PROJECTNR. 2019.56		BA P_N_01_L&K		



nieuwe bestand
Niveau +0.5

- ☐ 1 SLPK
- ☐ 2 SLPK
- ☐ 3 SLPK
- ☐ 4 SLPK
- ☐ GEM. RUIMTE

alle muren te controleren op de veer

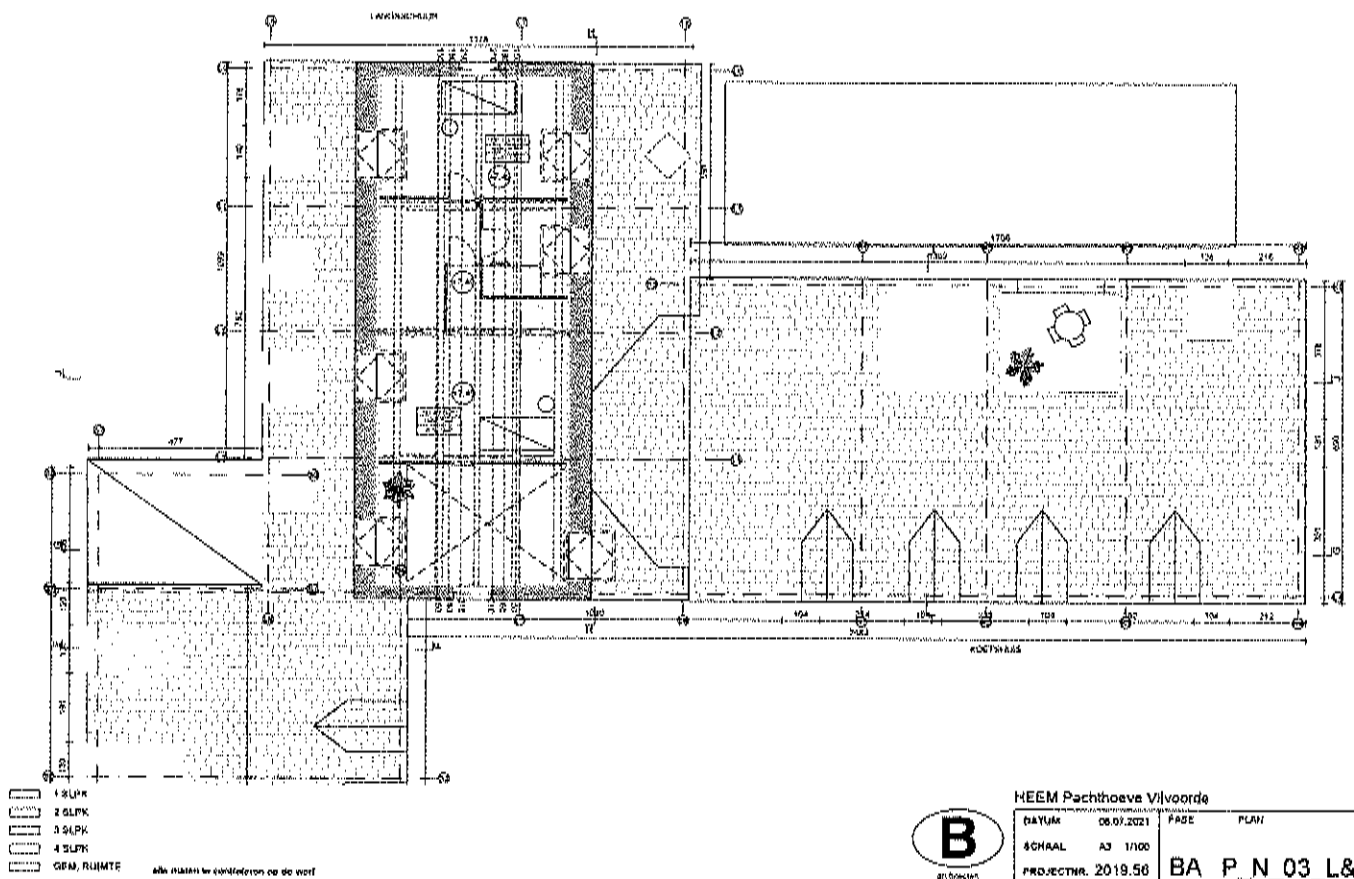


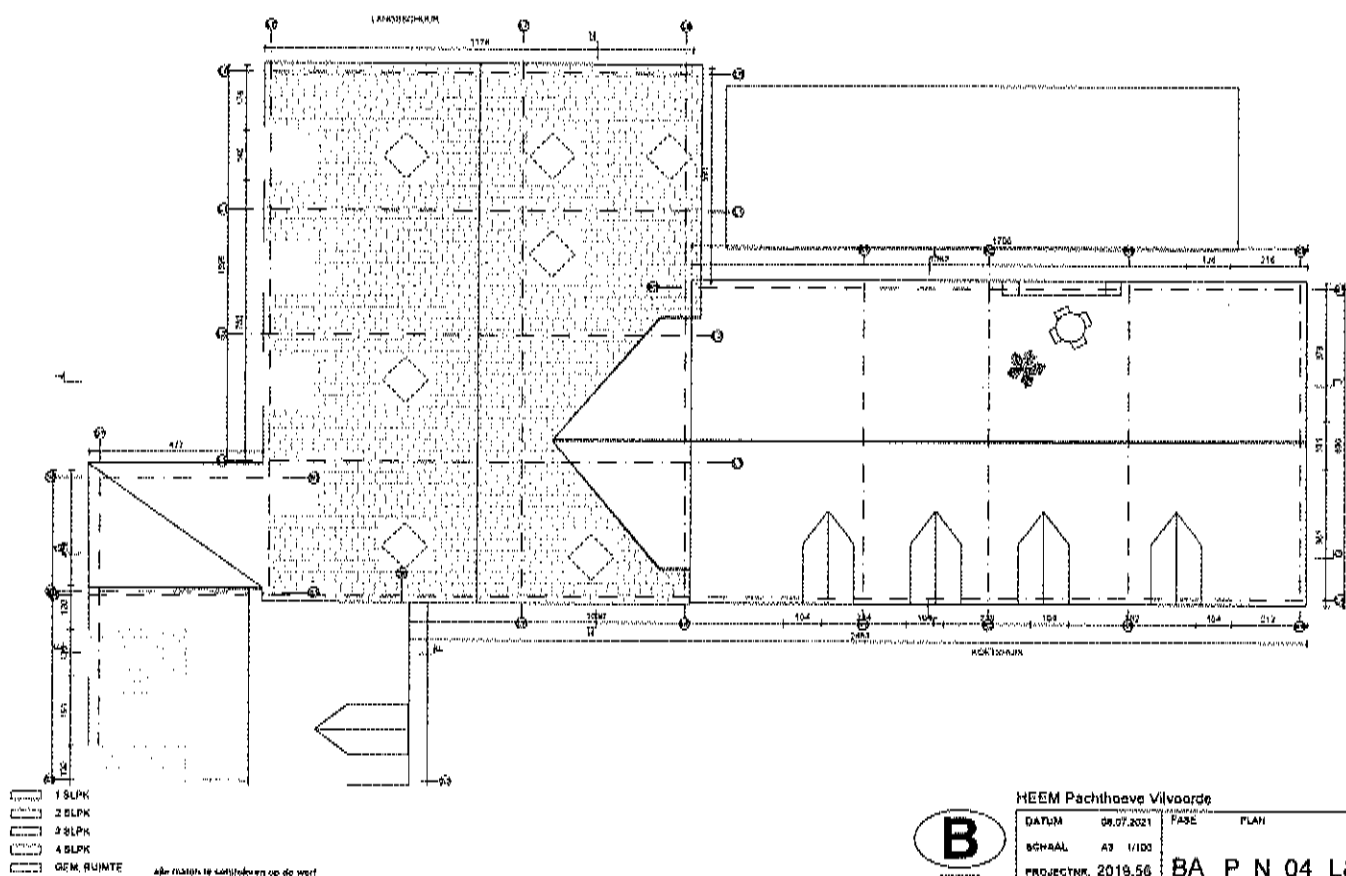
- 1 SLPK
 - 2 SLPK
 - 3 SLPK
 - 4 SLPK
 - OGM, RUIMTE
- alle maten te controleren op de werf

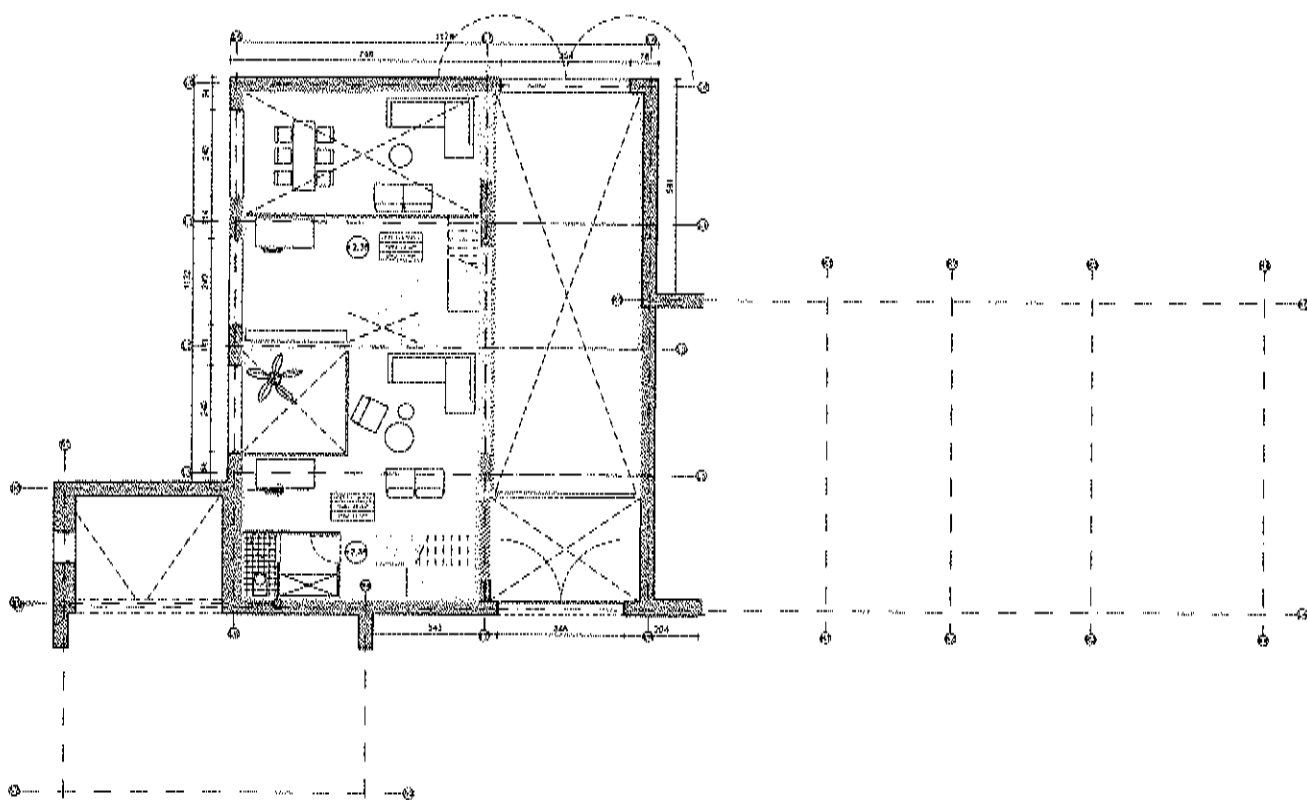


HEEM Pachthoeve Vliervoede				ruimte locaties
DATUM	09.07.2021	FASE	PLAN	Niveau +
SCHAAAL	A3 1/100			
PROJECTNR.	2019.56	BA P N 02 L&K		

9





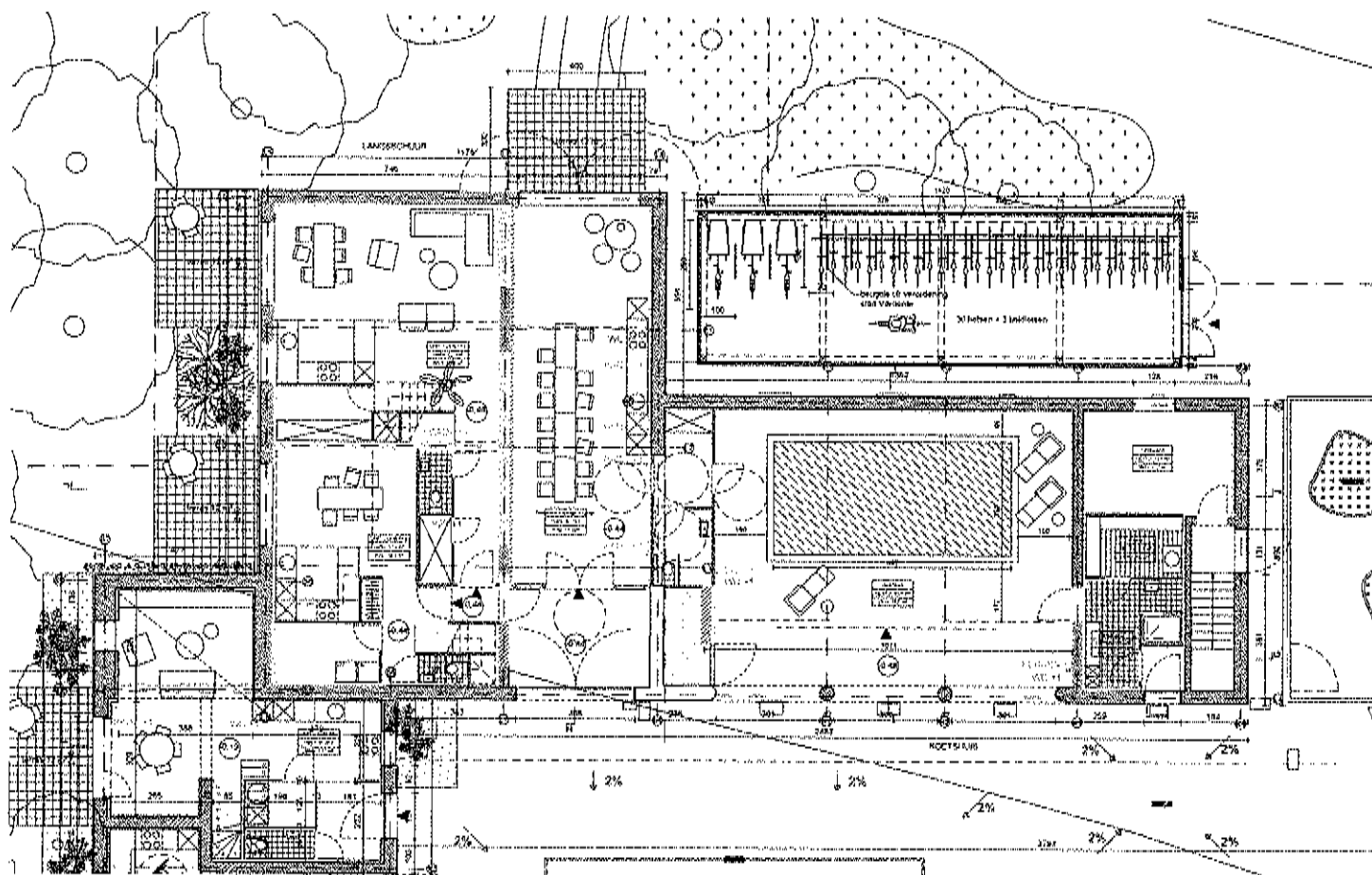


- 1 SLPK
 - 2 SLPK
 - 3 SLPK
 - 4 SLPK
 - OEM, RUIMTE
- alle inwoners te controleren op de werf



HEEM Pachtsoevere Vilvoorde			Nieuwe toestand	
Datum 08.07.2021			FASE	PLAN
SCHAAL A3 1/100			N	
PROJECTNR. 2019.56				
			BA P N 01 L&K	

Handwritten signature and date: 10/07/2021



- 1 SLPK
 - 2 SLPK
 - 3 SLPK
 - 4 SLPK
 - GEN. RUIMTE
- alle maten te controleren op de werf

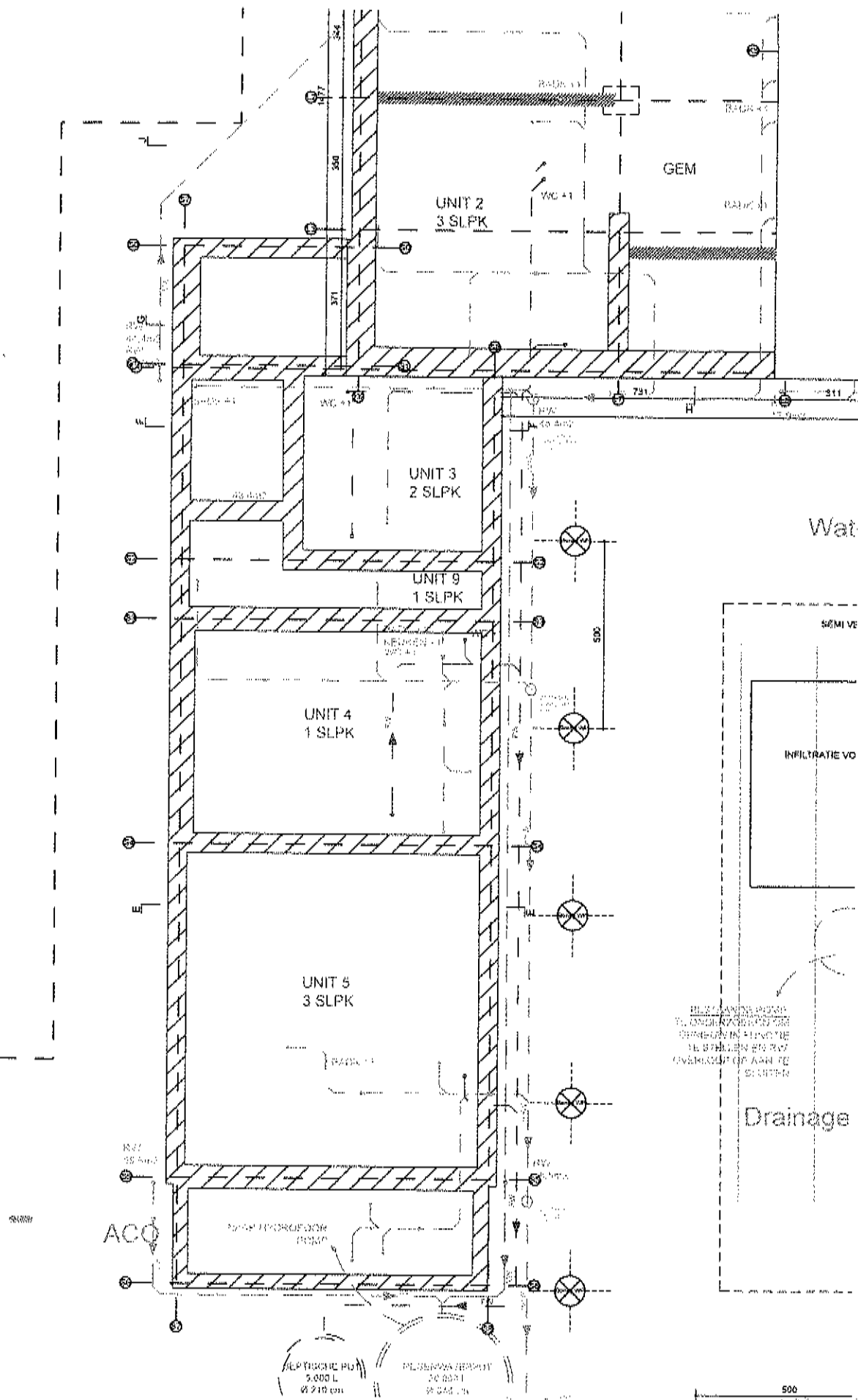


HEEM Pechthoeve Vilvoorde

Niveau

DATUM	06.07.2021	PAGE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.55	BA	P N 00 L&K





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf

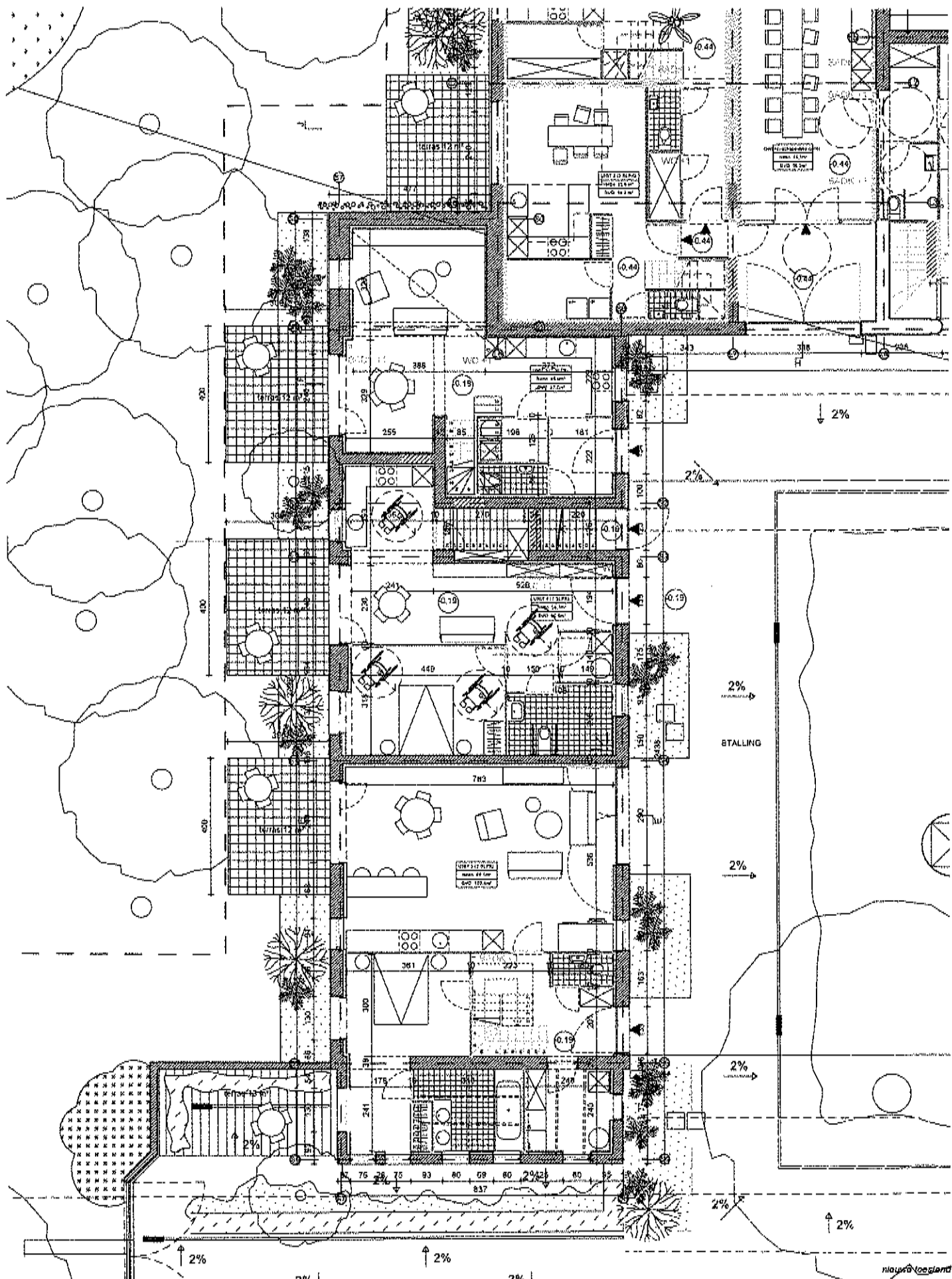


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Funderingsplan (niveau -1)

DAYUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_N_99_S	





- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

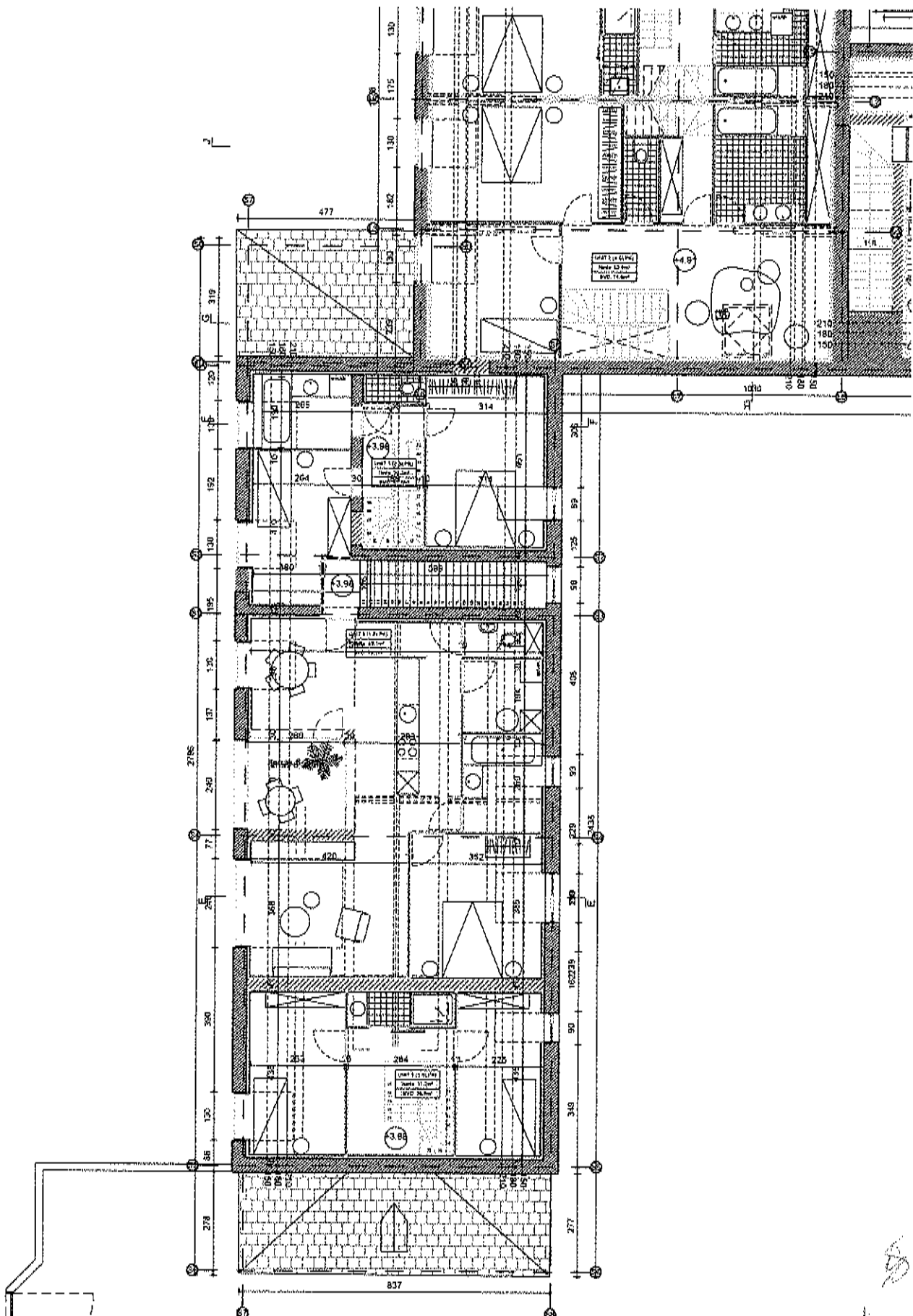
DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P N 00_S	

Nieuw-Voersland

Niveau 0



Handwritten notes and dashed lines on the left margin, including a large 'X' and some illegible text.



- 1 SLPK
- 2 SLPK
- 3 SLPK
- 4 SLPK
- GEM. RUIMTE

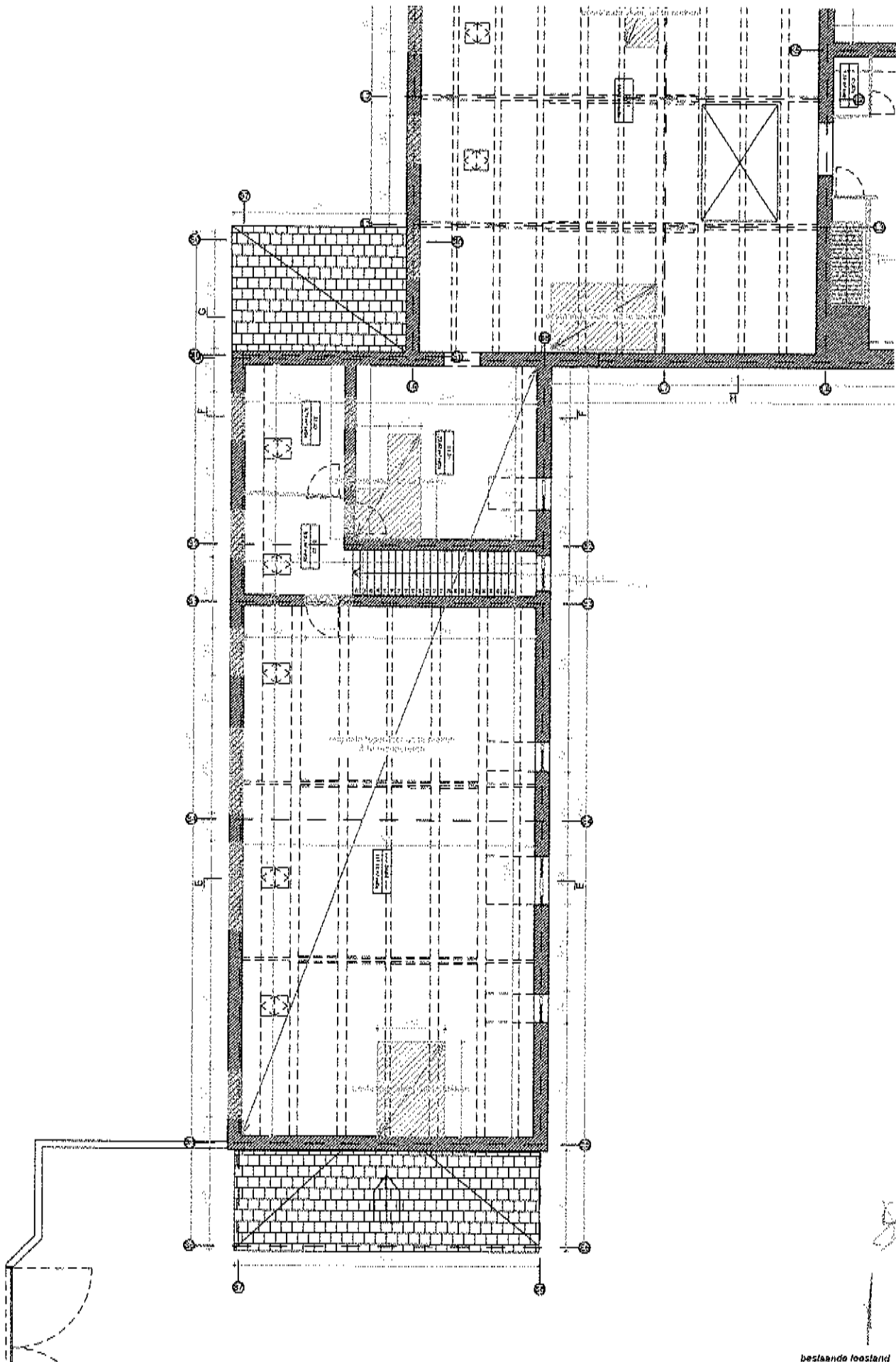
alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

nieuwe toestand
Niveau +1

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/100			I
PROJECTNR.	2019.56	BA P N 01 S		



bestaande toestand

Niveau +1

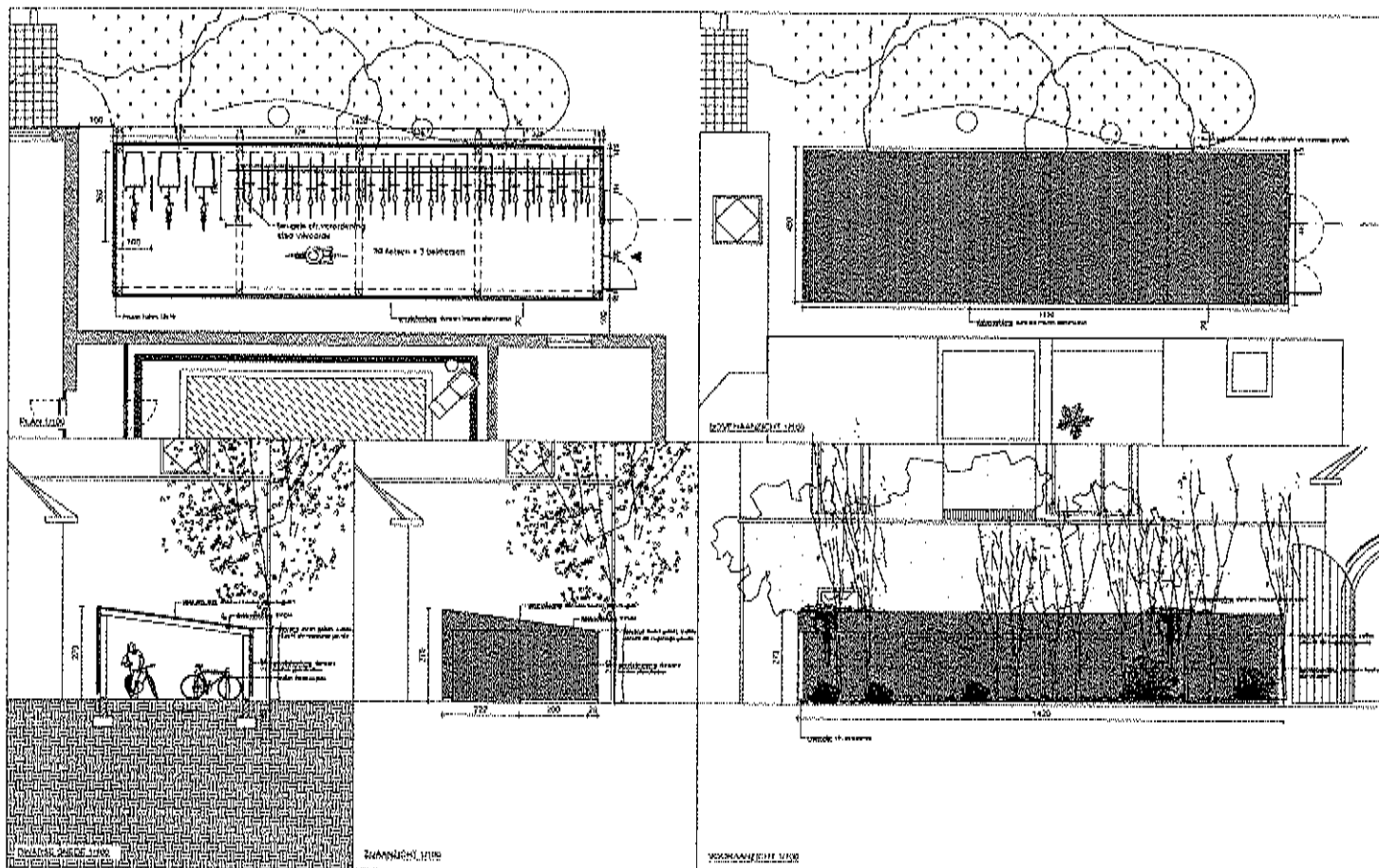


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA P_B_01_S	



alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde		Fietsenstalling	
DATUM	06.01.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1:100	BA P N 00 F	
PROJECTNR.	2019.56		

8
f

LEGENDE

AFBRAAK / BESTAANDE TOESTAND

	af te breken muren
	af te breken vloerplaten
	verwijderen van elementen
	bestaand metselwerk
	bestaande fundering
	bestaande houten structuur
	bestaande troggewelfjes
	bestaande natuurlei

RUWBOUW / NIEUWE TOESTAND

	fundering
	gewapend beton
	snelbouwsteen metselwerk
	invulmetselwerk gevel
	natuurlei
	chape en hellingsbeton
	thermische isolatie
	akoestische isolatie
	lichte scheidingswand
	houten balk
	houten structuur
	kassei
	terras
	gebrand hout
	klezels

OMGEVING

	volle grond
	buffergroen
	vaste planten
	green border
	waterdoorlatende verharding
	terras
	haag

SYMBOLEN

	RWA (regenwaterafvoer)
	HHW (huishoudwater)
	FEC (fecaliën)
	Gemengd Water afvoer
	WM wasmachine
	DK droogkast
	CV centrale verwarmingsketel
	elektrisch bord
	klokput
	wateraan sluiting
	gasaansluiting
	opnamepunt foto
	hoogte pas
	warmtepomp

GEVEL INDEX

①	bestaande natuurleien
②	bestaand metselwerk - baksteen roodbruin genuanceerd
③	nieuw houten schrijnwerk; donkergroen geschilderd (mat)
④	bestaande plint blauwe hardsteen
⑤	nieuw dubbel glas
⑥	nieuw ondoorzichtig glas
⑦	bestaande houten poort
⑧	bestaande witte natuursteen deur-en raamomlijsting
⑨	bestaande houten deur
⑩	bestaande witte natuursteen rondboog
⑪	bestaande houten dakrand
⑫	bestaande goot zink
⑬	nieuwe natuurleien
⑭	nieuw zwart gebrand hout
⑮	houten balk: donkergroen geschilderd (mat)
⑯	nieuw metselwerk - crf, bestaande
⑰	rookluik

BRAND

	rookmelder
	brandblusser
	evacuatie
	evacuatiweg (groen)
	brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)
	evacuatiweg brandweer wagen
	wand EI ₆₀
	brandweerstand 30 min



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

brandweer

Legende

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A4		
PROJECTNR.	2019.56	BA	LB_N_01



BRAND					
rookmelder	evacuatielweg (groen)	brandwacht	wand 5 (50		
brandblusser	brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)	50 min	brandwacht		
evacuatie	evacuatielweg brandweer	vrijgemaakt			

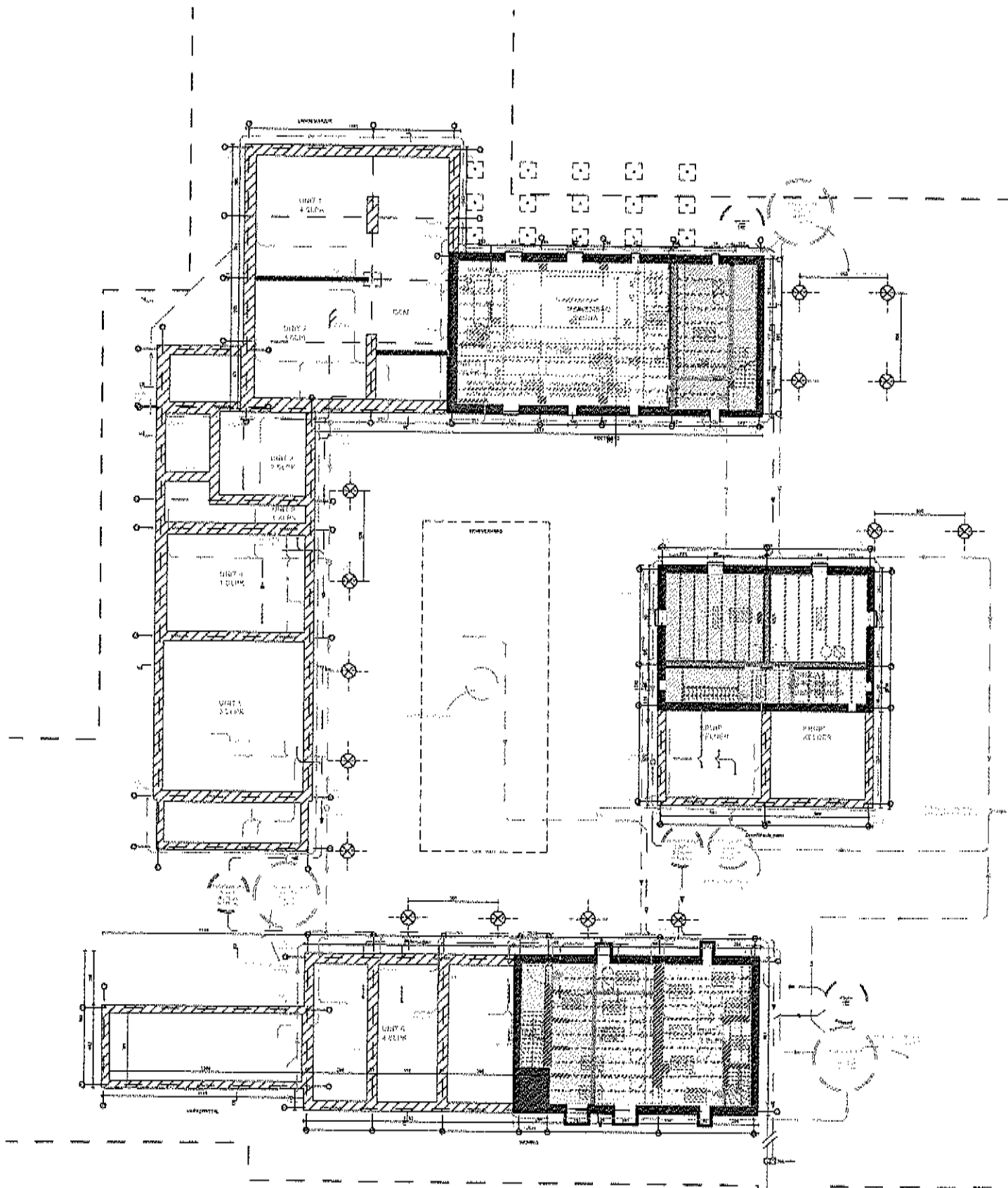
alle maten te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vijvoorde

Inplantingsplan

DATUM	08.07.2021	PAGE	PLAN	INDEX
SCHAAL	A2 1:500			
PROJECTNR.	2019.56	BA	IB N 01	



BRAND

- rookmelder
- brandblusser
- evacuatie
- evacuatieweg (groen)
- brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)
- evacuatieweg brandweer wagen
- wand EI, 60
- brandweerstand 30 min

alle maten te controleren op de werf



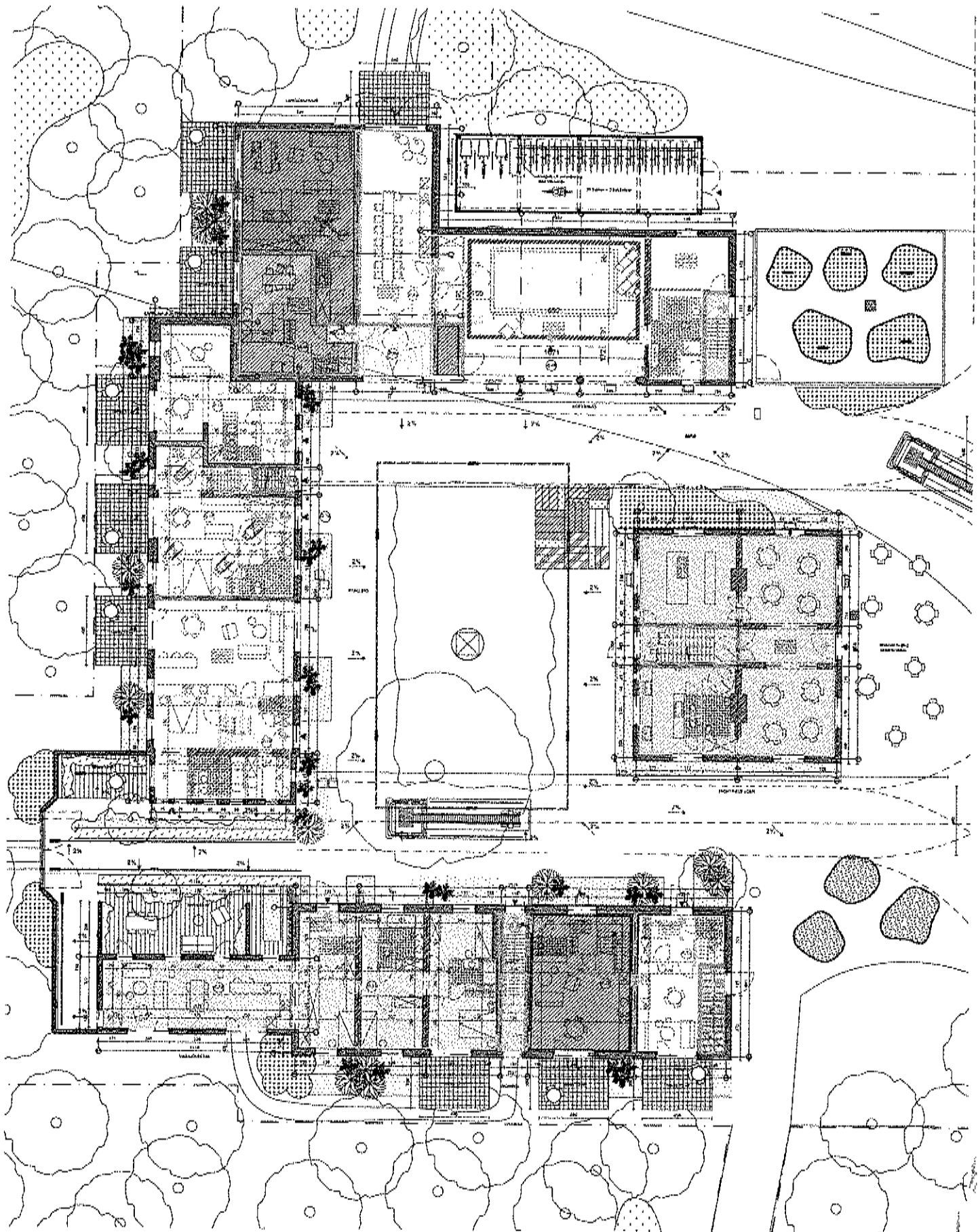
HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan Funderingsplan

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA	PB N 99 OP

brandweer





BRAND

- | | | | | | |
|-----|--------------|--|---|--|--------------------------|
| (X) | rookmelder | | evacuatielweg (groen) | | wand EI, 60 |
| | brandblusser | | brandcompartiment
(alle kleuren behalve groen) | | brandweerstand
30 min |
| | evacuatie | | evacuatielweg brandweer
wägen | | |

alle maten te controleren op de werf



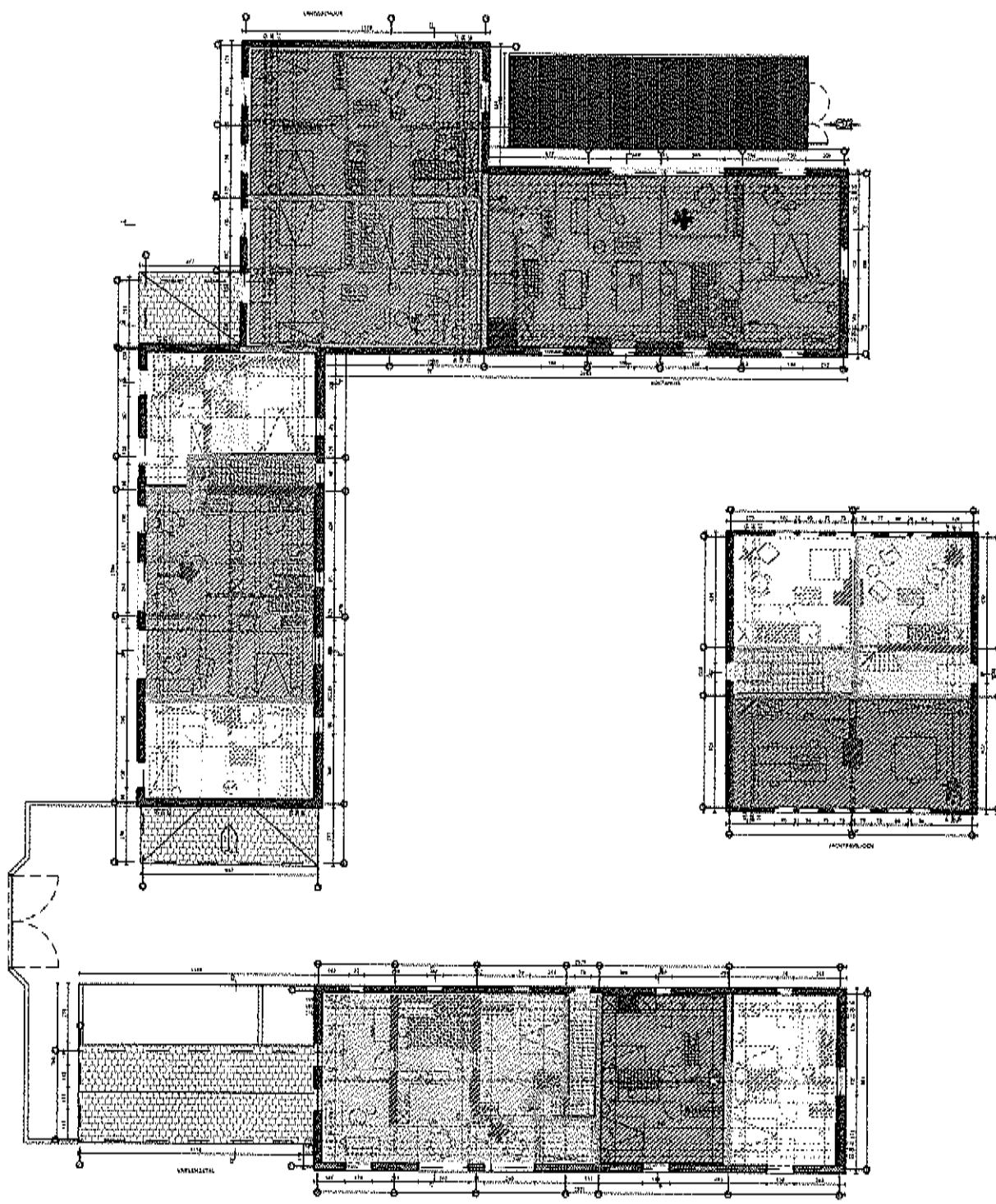
HEEM Pachthoeve Vitvoorde

Overzichtsplan niveau 0

DATUM	06.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/200		
PROJECTNR.	2019.56	BA	PB_N_00_OP

brandweer





BRAND

	rookmelder		evacuatieweg (groen)		wand Ei, 60
	brandblusser		brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)		brandweerstand 30 min
	evacuatie		evacuatieweg brandweer wagen		

alle maten te controleren op de werf

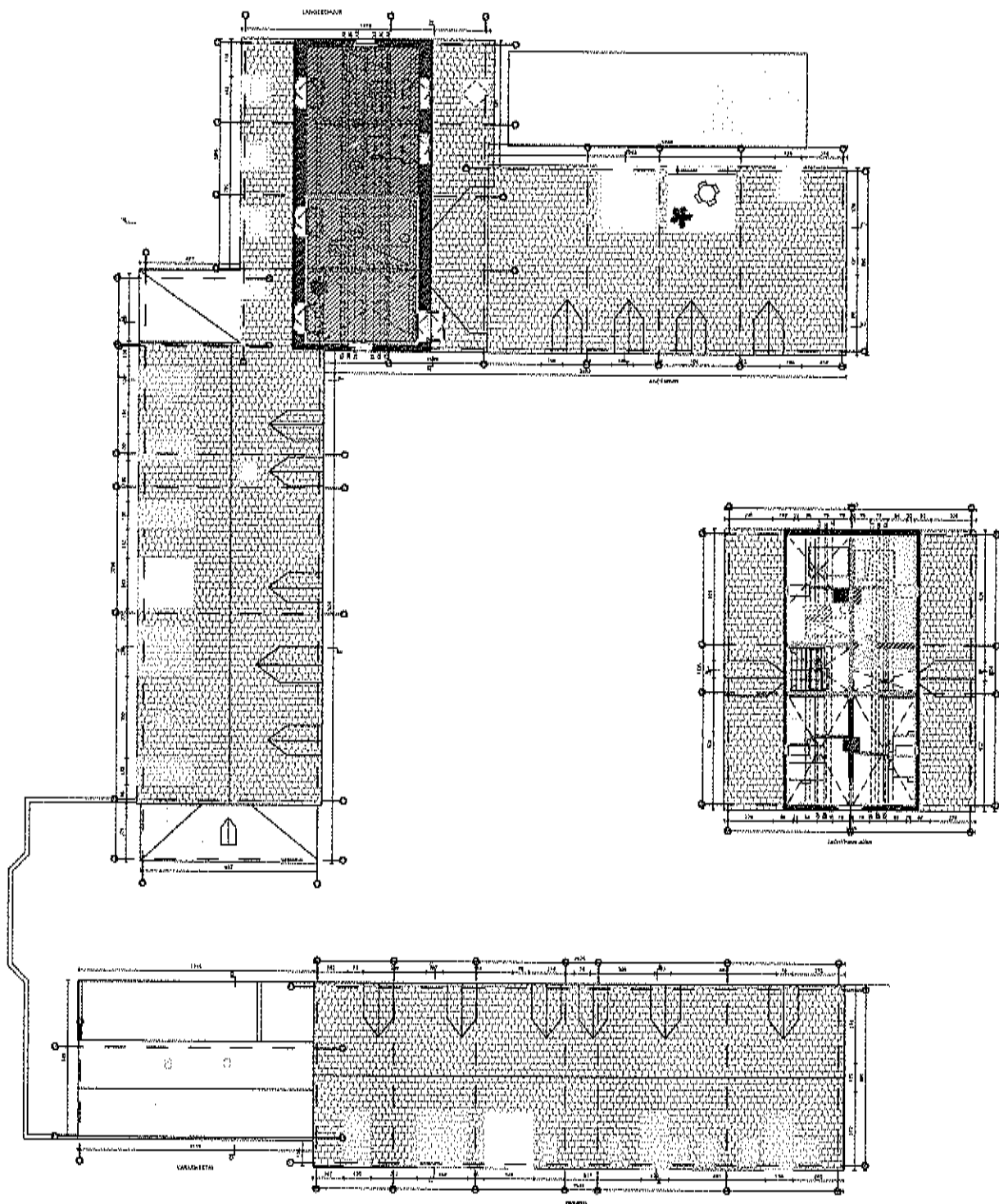


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan niveau +1

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/200			I
PROJECTNR.	2019.56	BA	PB_N_01_OP	

brandveer



BRAND

	rookmelder		evacuatie (groen)		wand EI 60
	brandblusser		brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)		brandweerstand 30 min
	evacuatie		evacuatie (groen)		
			evacuatie (groen)		

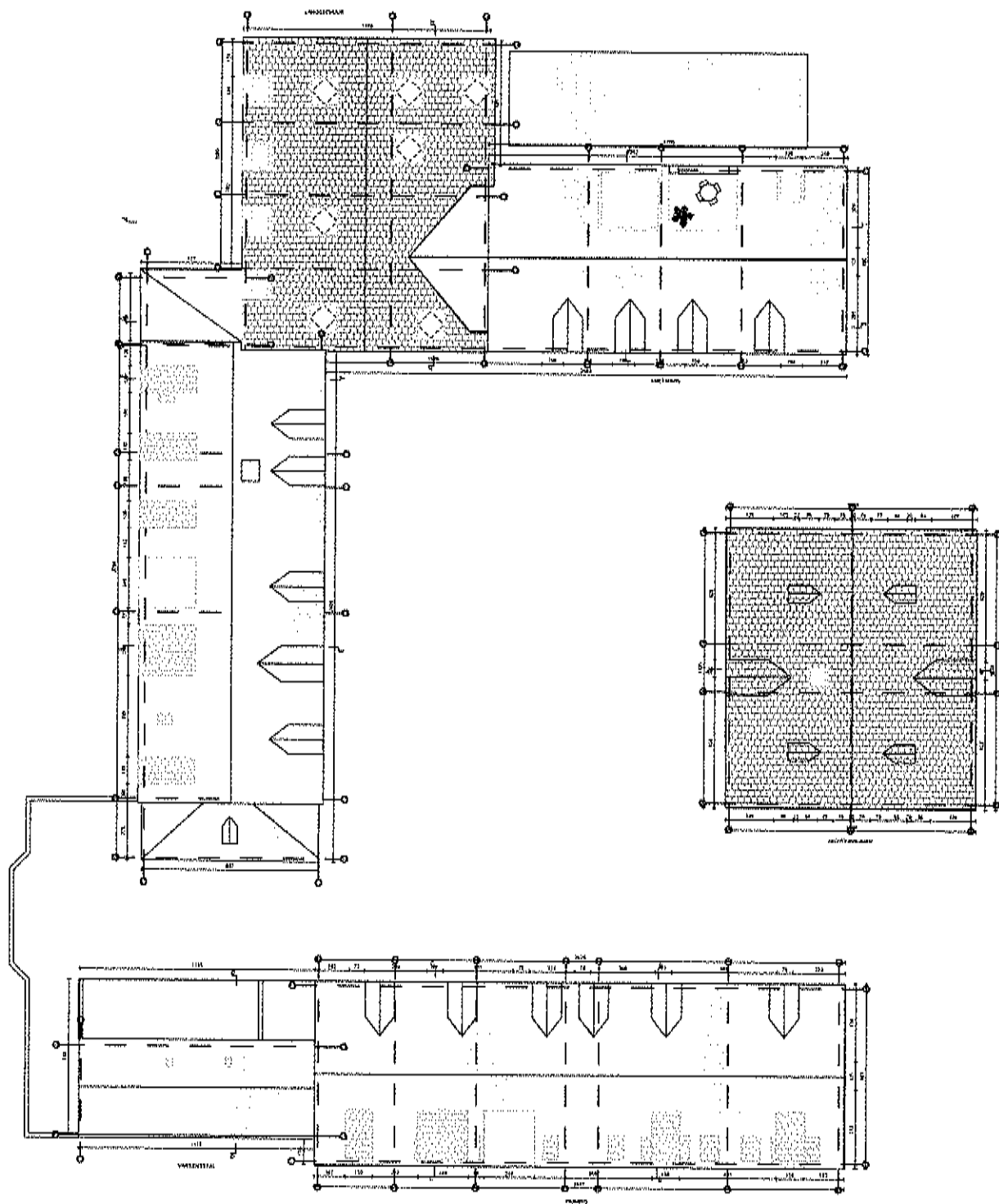
alle malen te controleren op de werf



HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan niveau +2

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/200			
PROJECTNR.	2019.56	BA	PB_N_02_OP	



BRAND

	rookmelder		evacuatieluweg (groen)		wand EI, 60
	brandblusser		brandcompartiment (alle kleuren behalve groen)		brandweerstand 30 min
	evacuatie		evacuatieluweg brandweer wagen		

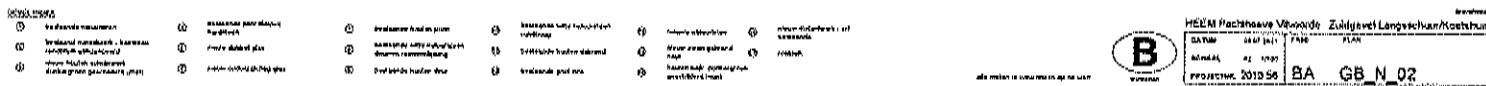
alle maten te controleren op de werf

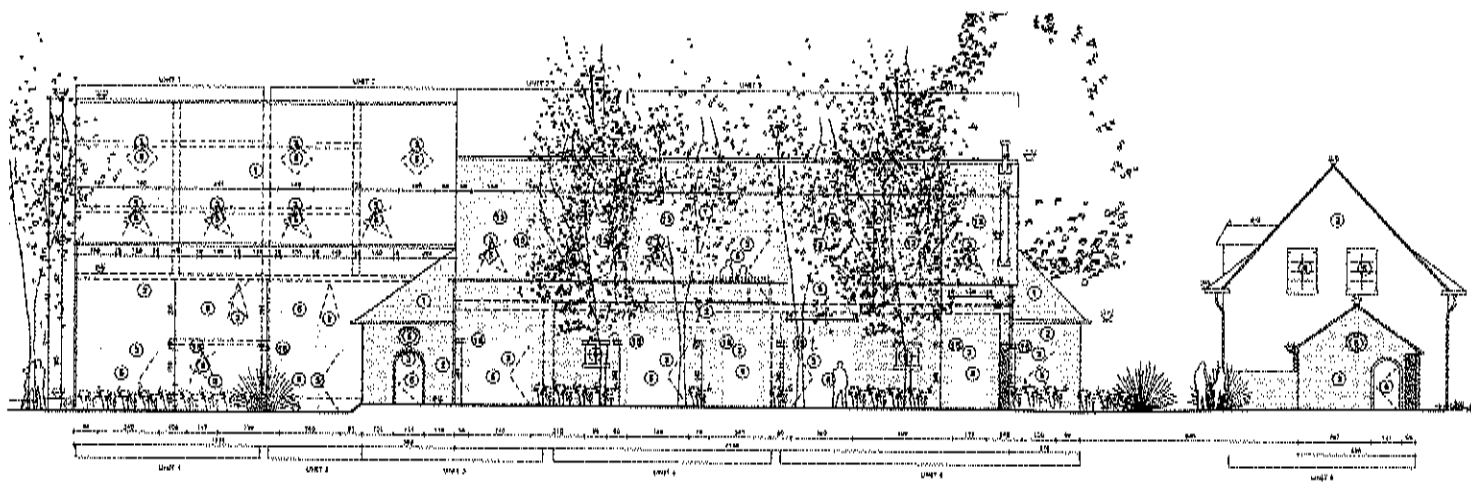


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

Overzichtsplan dakplan

DATUM	08.07.2021	PAGE	PLAN	N
SCHAAL	A3 1/200			I
PROJECTNR.	2019.56	BA	PB_N_03_OP	





LEGENDA

- | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
| ① | Exterieur: 1. verdichtend | ⑥ | Exterieur: 6. verdichtend | ⑪ | Exterieur: 11. verdichtend | ⑬ | Exterieur: 13. verdichtend | ⑮ | Exterieur: 15. verdichtend |
| ② | Exterieur: 2. verdichtend | ⑦ | Exterieur: 7. verdichtend | ⑫ | Exterieur: 12. verdichtend | ⑭ | Exterieur: 14. verdichtend | ⑯ | Exterieur: 16. verdichtend |
| ③ | Exterieur: 3. verdichtend | ⑧ | Exterieur: 8. verdichtend | ⑬ | Exterieur: 13. verdichtend | ⑭ | Exterieur: 14. verdichtend | ⑯ | Exterieur: 15. verdichtend |
| ④ | Exterieur: 4. verdichtend | ⑨ | Exterieur: 9. verdichtend | ⑭ | Exterieur: 14. verdichtend | ⑮ | Exterieur: 15. verdichtend | ⑯ | Exterieur: 16. verdichtend |
| ⑤ | Exterieur: 5. verdichtend | ⑩ | Exterieur: 10. verdichtend | ⑮ | Exterieur: 15. verdichtend | ⑯ | Exterieur: 16. verdichtend | ⑰ | Exterieur: 17. verdichtend |

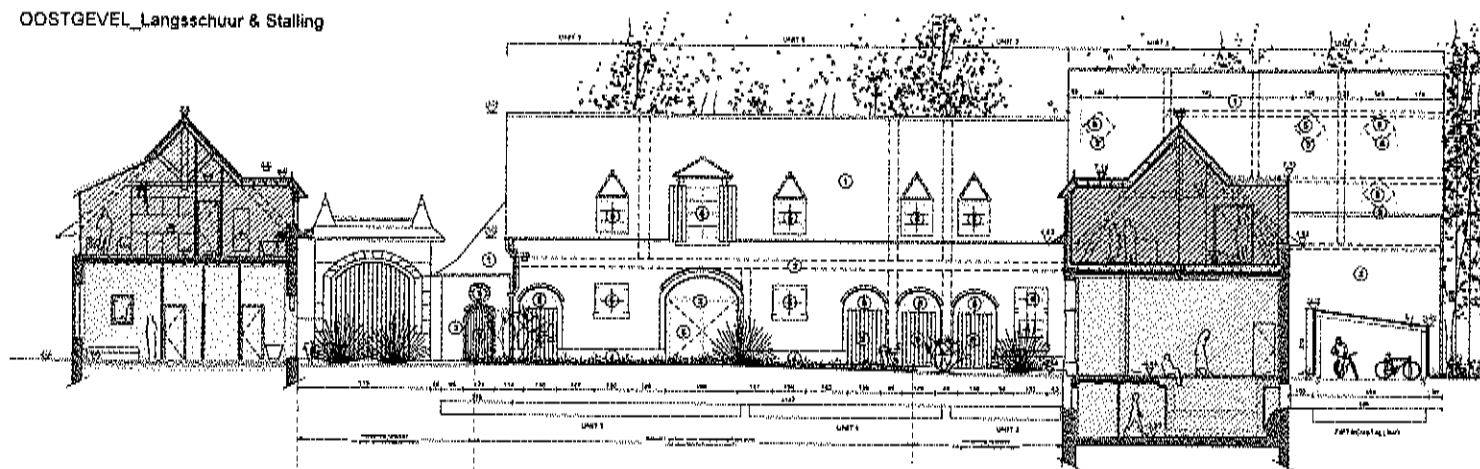
alle anderen sind nach dem Plan



HEEM Pachtbouw Vlaanderen Westinghuis Langschuurveld
 Datum: 20.07.2018
 Schaal: 1:100
 Project: 2018.58
 BA G8 N 03

88

OOSTGEVEL_Langsschuur & Stalling



LEGENDA

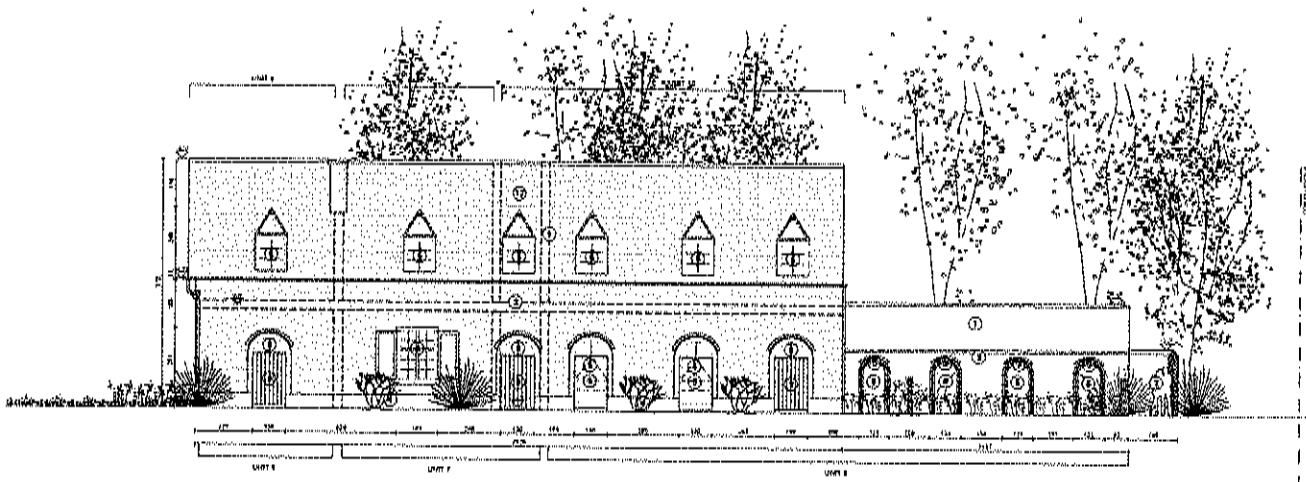
- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. bestaande schuurdeur | 2. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 3. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 4. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 5. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 6. bestaande schuurdeur met
aanbouw |
| 7. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 8. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 9. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 10. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 11. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 12. bestaande schuurdeur met
aanbouw |
| 13. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 14. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 15. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 16. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 17. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 18. bestaande schuurdeur met
aanbouw |
| 19. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 20. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 21. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 22. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 23. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 24. bestaande schuurdeur met
aanbouw |
| 25. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 26. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 27. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 28. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 29. bestaande schuurdeur met
aanbouw | 30. bestaande schuurdeur met
aanbouw |



HEEM Pachtvrouw Vloerde Oostgevel Langsschuurstalling
 BA N 04
 BA N 04

Alle afmetingen in meters en decimeters

1



9506, 9506

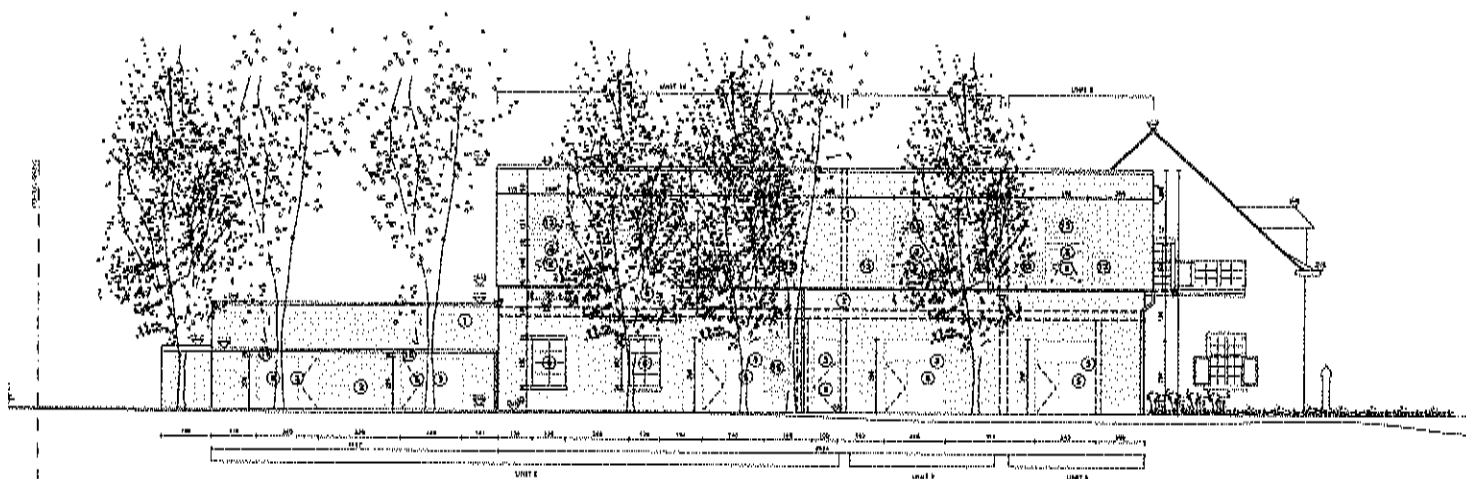
- | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|
| ① | breite der Fassade | ② | breite der Fassade | ③ | breite der Fassade | ④ | breite der Fassade | ⑤ | breite der Fassade | ⑥ | breite der Fassade | ⑦ | breite der Fassade |
| ⑧ | breite der Fassade | ⑨ | breite der Fassade | ⑩ | breite der Fassade | ⑪ | breite der Fassade | ⑫ | breite der Fassade | ⑬ | breite der Fassade | ⑭ | breite der Fassade |
| ⑮ | breite der Fassade | ⑯ | breite der Fassade | ⑰ | breite der Fassade | ⑱ | breite der Fassade | ⑲ | breite der Fassade | ⑳ | breite der Fassade | ㉑ | breite der Fassade |

Alle Maße in m, abgerundet auf die ganze Zahl



HEEM Pechhoeve Vloerde
 Datum: 04.07.2017
 Blatt: 1 von 1
 Projekt: Nieuwgevel Verkeersafsluiting
 BA GB_N_05

8



LEGENDA

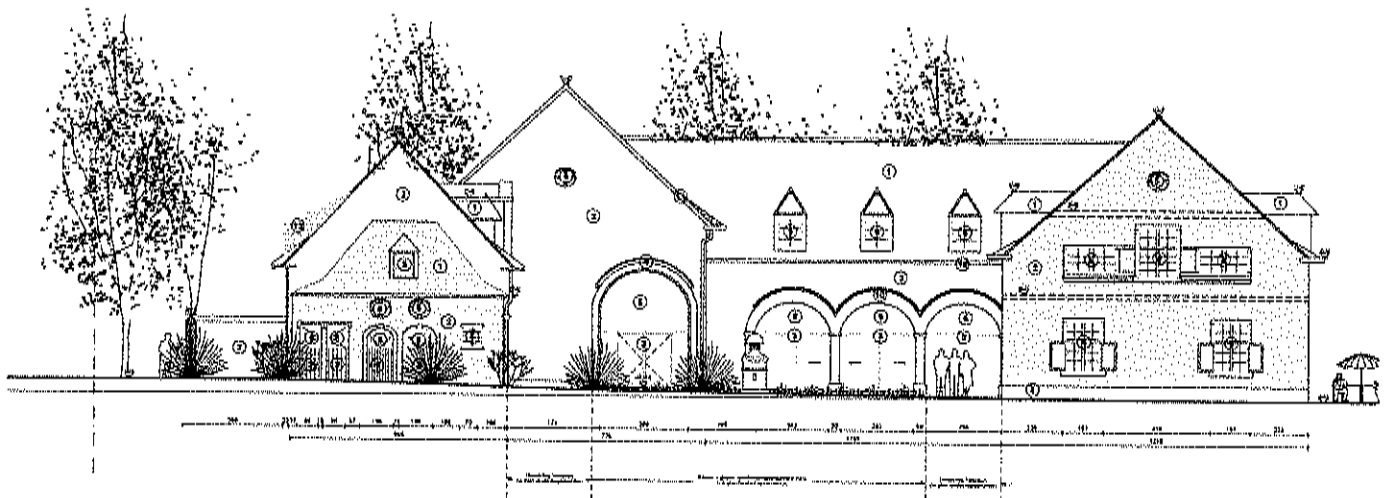
- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| ① bestaande constructie | ② bestaande constructie met verandering | ③ bestaande constructie met verandering | ④ bestaande constructie met verandering | ⑤ bestaande constructie met verandering | ⑥ bestaande constructie met verandering |
| ⑦ bestaande constructie met verandering | ⑧ bestaande constructie met verandering | ⑨ bestaande constructie met verandering | ⑩ bestaande constructie met verandering | ⑪ bestaande constructie met verandering | ⑫ bestaande constructie met verandering |
| ⑬ bestaande constructie met verandering | ⑭ bestaande constructie met verandering | ⑮ bestaande constructie met verandering | ⑯ bestaande constructie met verandering | ⑰ bestaande constructie met verandering | ⑱ bestaande constructie met verandering |
| ⑲ bestaande constructie met verandering | ⑳ bestaande constructie met verandering | ㉑ bestaande constructie met verandering | ㉒ bestaande constructie met verandering | ㉓ bestaande constructie met verandering | ㉔ bestaande constructie met verandering |
| ㉕ bestaande constructie met verandering | ㉖ bestaande constructie met verandering | ㉗ bestaande constructie met verandering | ㉘ bestaande constructie met verandering | ㉙ bestaande constructie met verandering | ㉚ bestaande constructie met verandering |
| ㉛ bestaande constructie met verandering | ㉜ bestaande constructie met verandering | ㉝ bestaande constructie met verandering | ㉞ bestaande constructie met verandering | ㉟ bestaande constructie met verandering | ㊱ bestaande constructie met verandering |
| ㊲ bestaande constructie met verandering | ㊳ bestaande constructie met verandering | ㊴ bestaande constructie met verandering | ㊵ bestaande constructie met verandering | ㊶ bestaande constructie met verandering | ㊷ bestaande constructie met verandering |
| ㊸ bestaande constructie met verandering | ㊹ bestaande constructie met verandering | ㊺ bestaande constructie met verandering | ㊻ bestaande constructie met verandering | ㊼ bestaande constructie met verandering | ㊽ bestaande constructie met verandering |
| ㊾ bestaande constructie met verandering | ㊿ bestaande constructie met verandering | 1 bestaande constructie met verandering | 2 bestaande constructie met verandering | 3 bestaande constructie met verandering | 4 bestaande constructie met verandering |
| 5 bestaande constructie met verandering | 6 bestaande constructie met verandering | 7 bestaande constructie met verandering | 8 bestaande constructie met verandering | 9 bestaande constructie met verandering | 10 bestaande constructie met verandering |
| 11 bestaande constructie met verandering | 12 bestaande constructie met verandering | 13 bestaande constructie met verandering | 14 bestaande constructie met verandering | 15 bestaande constructie met verandering | 16 bestaande constructie met verandering |
| 17 bestaande constructie met verandering | 18 bestaande constructie met verandering | 19 bestaande constructie met verandering | 20 bestaande constructie met verandering | 21 bestaande constructie met verandering | 22 bestaande constructie met verandering |
| 23 bestaande constructie met verandering | 24 bestaande constructie met verandering | 25 bestaande constructie met verandering | 26 bestaande constructie met verandering | 27 bestaande constructie met verandering | 28 bestaande constructie met verandering |
| 29 bestaande constructie met verandering | 30 bestaande constructie met verandering | 31 bestaande constructie met verandering | 32 bestaande constructie met verandering | 33 bestaande constructie met verandering | 34 bestaande constructie met verandering |
| 35 bestaande constructie met verandering | 36 bestaande constructie met verandering | 37 bestaande constructie met verandering | 38 bestaande constructie met verandering | 39 bestaande constructie met verandering | 40 bestaande constructie met verandering |
| 41 bestaande constructie met verandering | 42 bestaande constructie met verandering | 43 bestaande constructie met verandering | 44 bestaande constructie met verandering | 45 bestaande constructie met verandering | 46 bestaande constructie met verandering |
| 47 bestaande constructie met verandering | 48 bestaande constructie met verandering | 49 bestaande constructie met verandering | 50 bestaande constructie met verandering | 51 bestaande constructie met verandering | 52 bestaande constructie met verandering |
| 53 bestaande constructie met verandering | 54 bestaande constructie met verandering | 55 bestaande constructie met verandering | 56 bestaande constructie met verandering | 57 bestaande constructie met verandering | 58 bestaande constructie met verandering |
| 59 bestaande constructie met verandering | 60 bestaande constructie met verandering | 61 bestaande constructie met verandering | 62 bestaande constructie met verandering | 63 bestaande constructie met verandering | 64 bestaande constructie met verandering |
| 65 bestaande constructie met verandering | 66 bestaande constructie met verandering | 67 bestaande constructie met verandering | 68 bestaande constructie met verandering | 69 bestaande constructie met verandering | 70 bestaande constructie met verandering |
| 71 bestaande constructie met verandering | 72 bestaande constructie met verandering | 73 bestaande constructie met verandering | 74 bestaande constructie met verandering | 75 bestaande constructie met verandering | 76 bestaande constructie met verandering |
| 77 bestaande constructie met verandering | 78 bestaande constructie met verandering | 79 bestaande constructie met verandering | 80 bestaande constructie met verandering | 81 bestaande constructie met verandering | 82 bestaande constructie met verandering |
| 83 bestaande constructie met verandering | 84 bestaande constructie met verandering | 85 bestaande constructie met verandering | 86 bestaande constructie met verandering | 87 bestaande constructie met verandering | 88 bestaande constructie met verandering |
| 89 bestaande constructie met verandering | 90 bestaande constructie met verandering | 91 bestaande constructie met verandering | 92 bestaande constructie met verandering | 93 bestaande constructie met verandering | 94 bestaande constructie met verandering |
| 95 bestaande constructie met verandering | 96 bestaande constructie met verandering | 97 bestaande constructie met verandering | 98 bestaande constructie met verandering | 99 bestaande constructie met verandering | 100 bestaande constructie met verandering |



HEEM Pachtbouw Vlevoirde		Zuidwestelijke Verkeersdriehoek	
BAUW	PLAN	PLAN	PLAN
PROJEKT	2012.56	BA	GB N 06

10

81



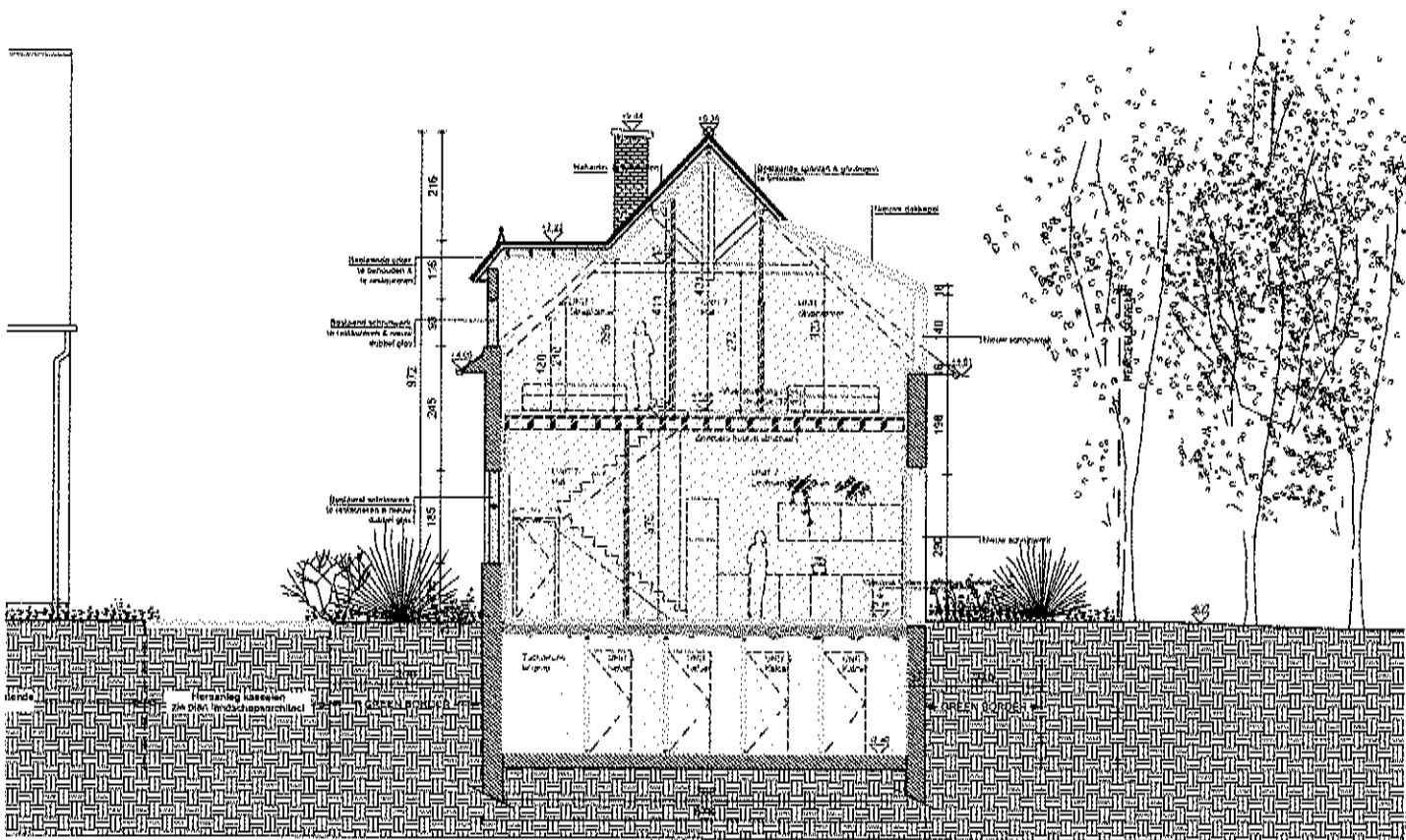
LEGENDA

- | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. kassende raamwerk | 11. witte houten raamwerk | 21. kassende houten poort | 31. witte houten raamwerk | 41. witte houten raamwerk | 51. witte houten raamwerk |
| 2. kassende raamwerk - houten | 12. witte houten raamwerk | 22. kassende houten poort | 32. witte houten raamwerk | 42. witte houten raamwerk | 52. witte houten raamwerk |
| 3. kassende raamwerk - houten | 13. witte houten raamwerk | 23. kassende houten poort | 33. witte houten raamwerk | 43. witte houten raamwerk | 53. witte houten raamwerk |
| 4. kassende raamwerk - houten | 14. witte houten raamwerk | 24. kassende houten poort | 34. witte houten raamwerk | 44. witte houten raamwerk | 54. witte houten raamwerk |
| 5. kassende raamwerk - houten | 15. witte houten raamwerk | 25. kassende houten poort | 35. witte houten raamwerk | 45. witte houten raamwerk | 55. witte houten raamwerk |
| 6. kassende raamwerk - houten | 16. witte houten raamwerk | 26. kassende houten poort | 36. witte houten raamwerk | 46. witte houten raamwerk | 56. witte houten raamwerk |
| 7. kassende raamwerk - houten | 17. witte houten raamwerk | 27. kassende houten poort | 37. witte houten raamwerk | 47. witte houten raamwerk | 57. witte houten raamwerk |
| 8. kassende raamwerk - houten | 18. witte houten raamwerk | 28. kassende houten poort | 38. witte houten raamwerk | 48. witte houten raamwerk | 58. witte houten raamwerk |
| 9. kassende raamwerk - houten | 19. witte houten raamwerk | 29. kassende houten poort | 39. witte houten raamwerk | 49. witte houten raamwerk | 59. witte houten raamwerk |
| 10. kassende raamwerk - houten | 20. witte houten raamwerk | 30. kassende houten poort | 40. witte houten raamwerk | 50. witte houten raamwerk | 60. witte houten raamwerk |



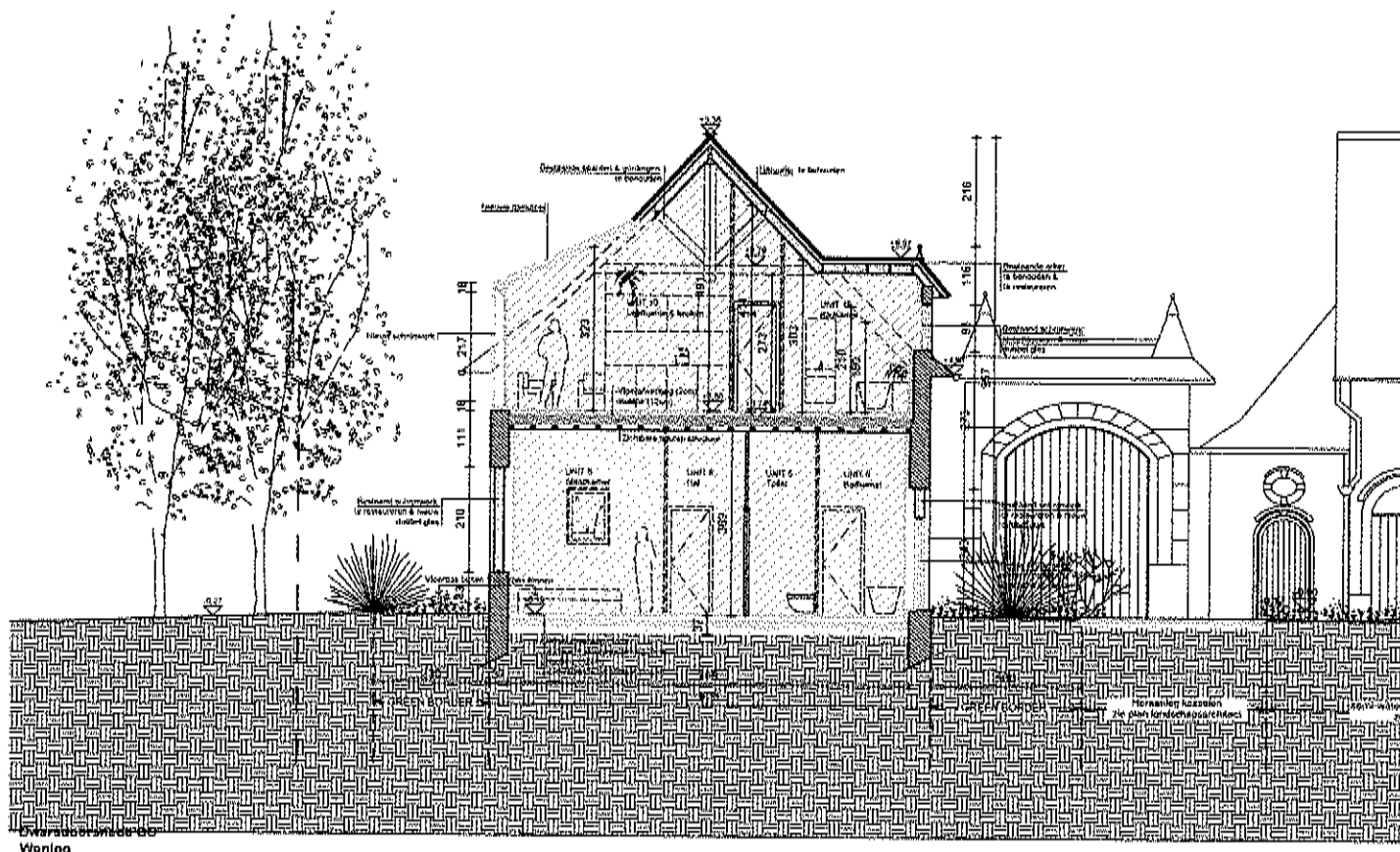
HEEM Pachtbouw Vrijheid
Zuidgevel Jachtvrijheid

BA GB N 09

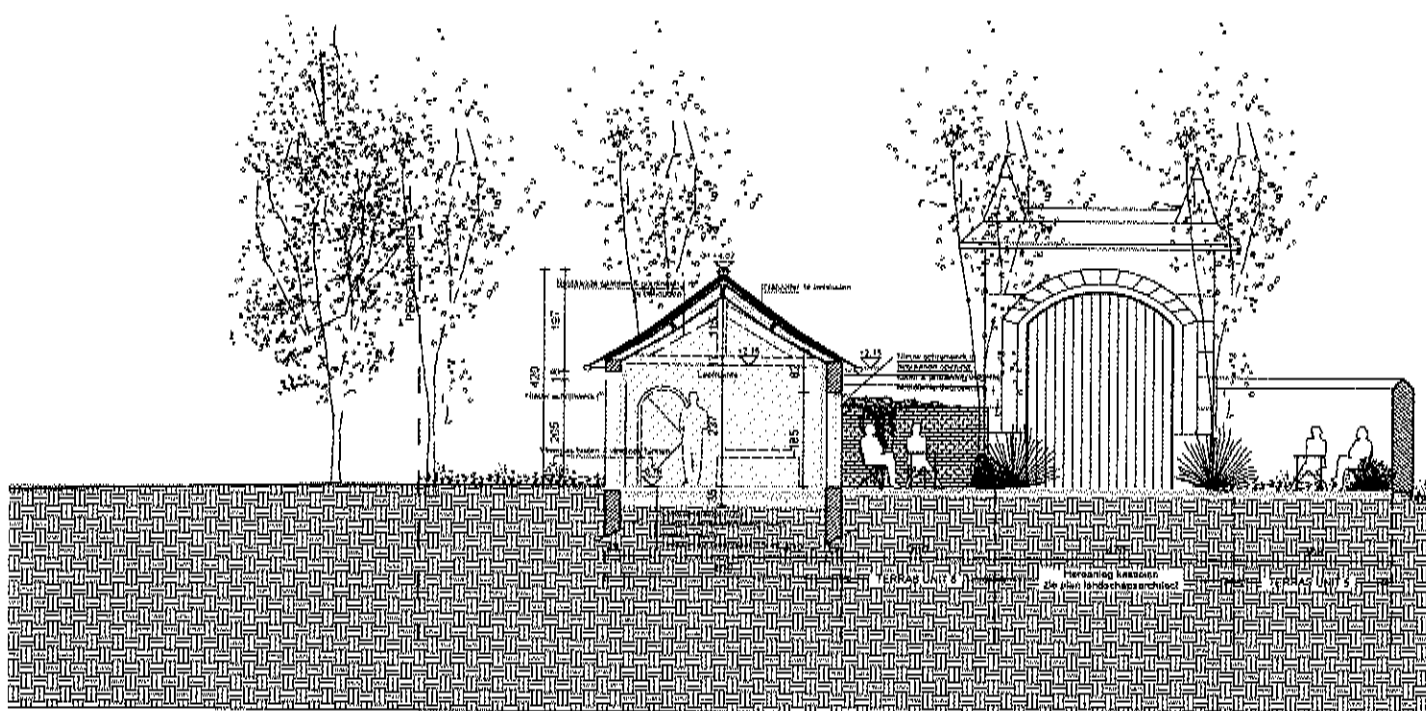


DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	SB N 01

alle molen te controleren op de werf



Woning



Dwarsdoorsnede DD'
Varkenstiel

alle maten te controleren op de werf

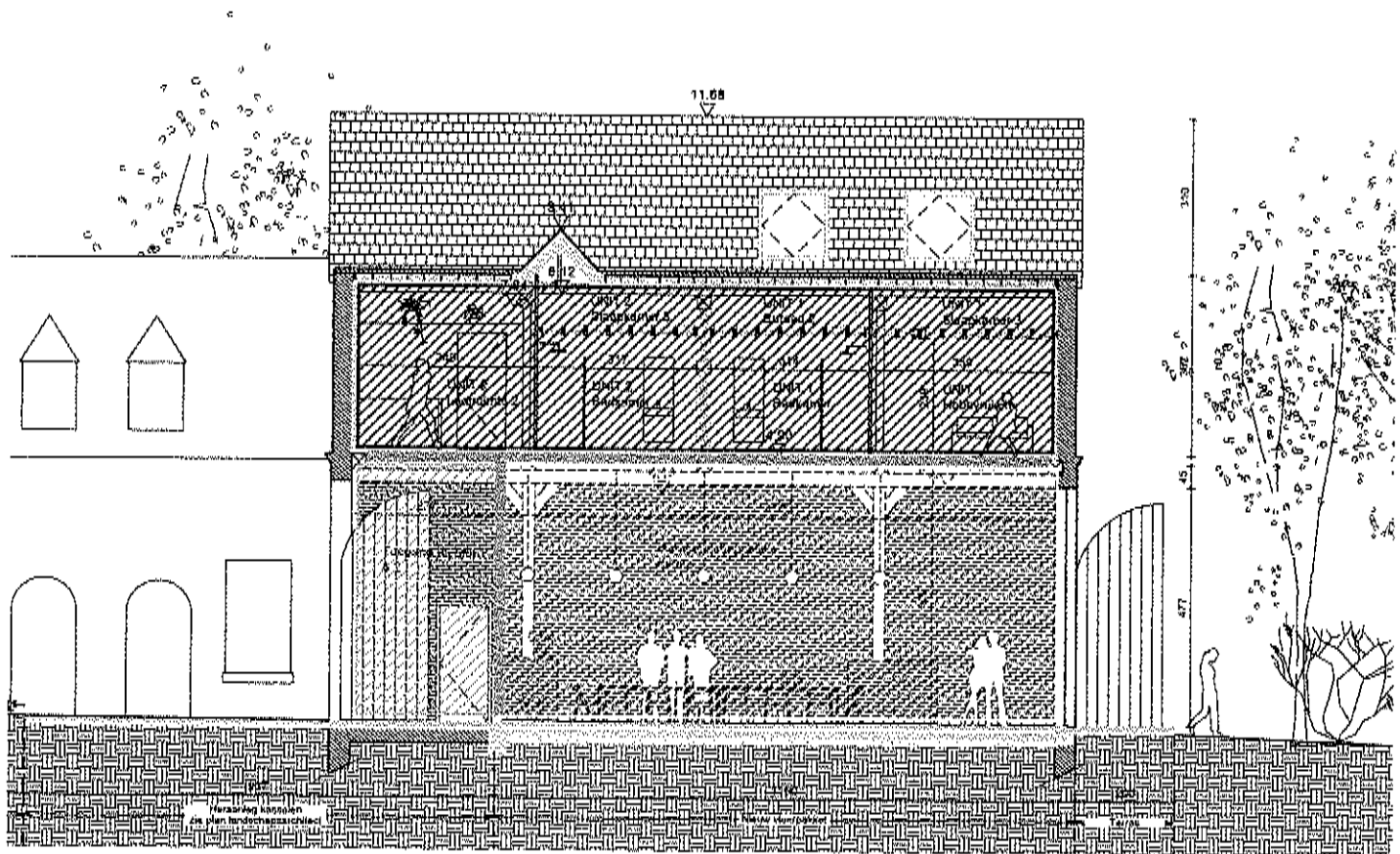


HEEM Pachthoeve Vilvoorde

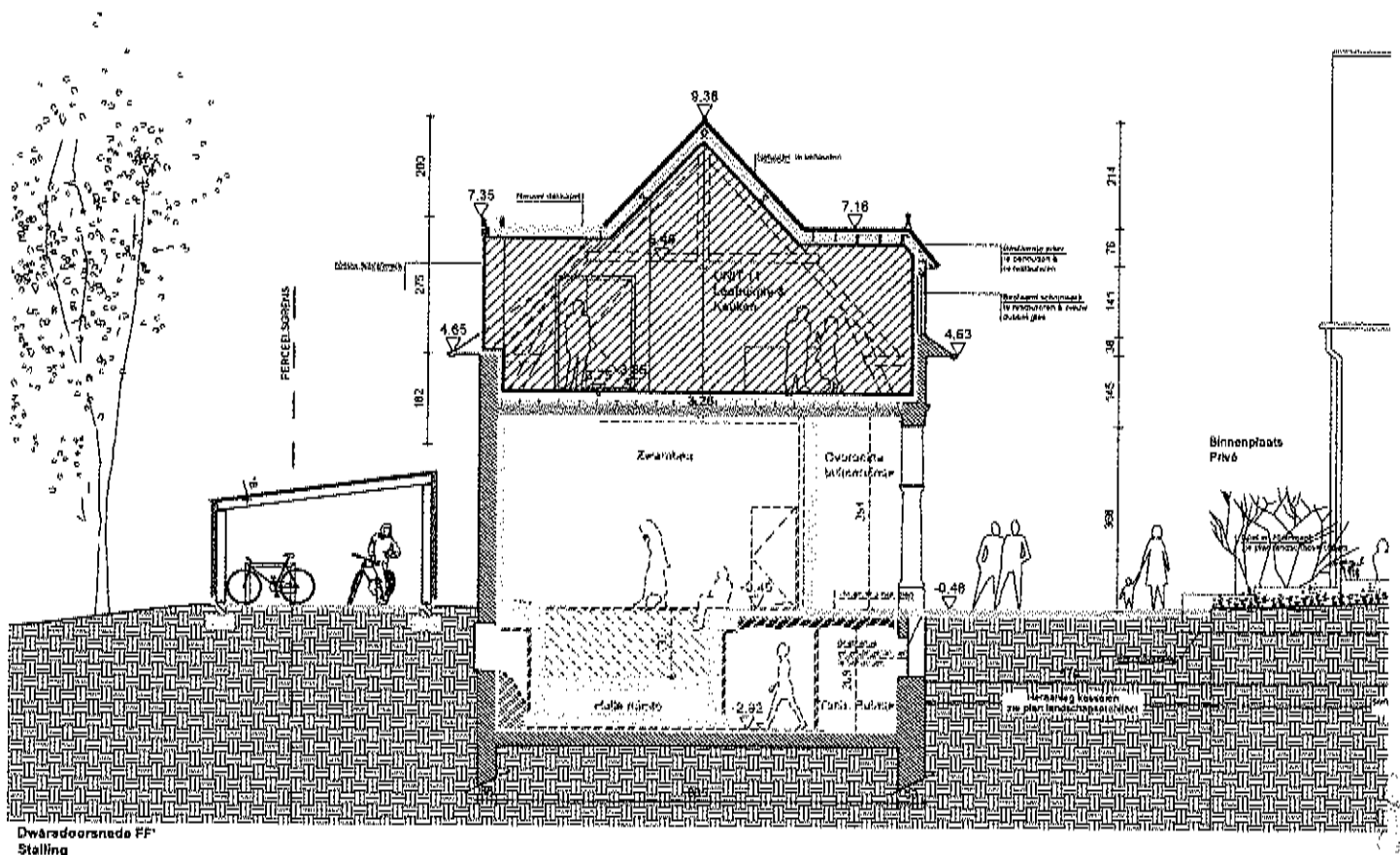
Snede CC' & DD'

DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	SB_N_02

brandweer



Dwarsdoorsnede HH'
Langsschuur



Dwarsdoorsnede FF'
Stalling

HEEM Pachthoeve Vilvoorde

brandveer
Snede HH' & II'



DATUM	08.07.2021	FASE	PLAN
SCHAAL	A3 1/100		
PROJECTNR.	2019.56	BA	SB_N_05

Collectief woonproject Pachthoeve te Vilvoorde

Berekening van de quotiteiten

			opp. woning	tuin + terras	quotiteiten
UNIT 1	1 slaapkamer	BLOK A	195,8	12,00	99
UNIT 2	1 slaapkamer	BLOK A	172,5	12,00	93
UNIT 3	1 slaapkamer	BLOK A	97,4	12,00	58
UNIT 4	1 slaapkamer	BLOK A	66,4	12,00	44
UNIT 5	1 slaapkamer	BLOK A	139,7	25,00	84
UNIT 6	2 slaapkamers	BLOK B	159,5	43,20	87
UNIT 7	1 slaapkamer	BLOK B	100,6	12,00	64
UNIT 8	1 slaapkamer	BLOK B	81,4	12,00	52
UNIT 9	1 slaapkamer	BLOK A	76,1	4,20	49
UNIT 10	1 slaapkamer	BLOK B	97,8	5,40	62
UNIT 11	1 slaapkamer	BLOK A	124,6	8,10	69
			1311,8		
Jachtpaviljoen		BLOK C	410		210
Kelder 1		BLOK B	3,5		3
Kelder 2		BLOK B	1,5		3
Kelder 3		BLOK B	1,1		2
Kelder 4		BLOK B	1,7		2
Kelder 5		BLOK B	1,2		3
Kelder 6		BLOK B	10,4		5
Kelder 7		BLOK B	3,7		2
Kelder 8		BLOK B	3,7		2
Kelder 9		BLOK B	1,5		2
Kelder 10		BLOK B	1,3		2
Kelder 11		BLOK B	5,0		3

1000

Dirk Engelen
B-architecten
Architect – bestuurder
16/08/2022



BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING



Ondertekend door Vera Boudry (Signatuur)
Datum: 2022.01.21 10:58:41 CET
Functie: De algemeen directeur
Locatie: VILVOORDE

Ondertekend door Barbara de Bekker (Signatuur)
Datum: 2022.01.26 12:26:33 CET
Functie: Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke
ordening, milieu en natuur
Locatie: VILVOORDE

De algemeen directeur

Namens de burgemeester
opdracht van 8 april 2019
Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke ordening,
milieu en natuur

Referentie omgevingsloket: OMV_2021095719
Referentie gemeente: 2021/00273
Projectnaam omgevingsloket: 2019.56 Pachthoeve Vilvoorde - HEEM
Projectnaam gemeente: het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve
met het voorzien van ~~11 wooneenheden en een horeca-zaak~~
Ligging: Beneluxlaan 33 en 34; 1800 Vilvoorde
Kadastrale ligging: afdeling 5 sectie C nrs. 336Z, 336X, 336Y, 336S en 336W
Inrichting: 20210623-0086
Contactpersoon: Willem Geens

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920
Kalmthout werd ~~voorwaardelijk verleend~~ door het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 10 JANUARI 2022
HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen levert de voorwaardelijke vergunning af op basis van de
ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>)
of op de website van de stad Vilvoorde (<https://www.vilvoorde.be/openbaaronderzoek>) gedurende 30
dagen vanaf de dag na de aanplakking van de bekendmaking.



Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemming en met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het project is volgens de geldende bestemming gelegen in parkgebied (gewestplan Halle-Vilvoorde, 1977) en voorziet in een functiewijziging die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften horende bij de bestemming parkgebied, namelijk naar meergezinswoning (11 woontentiteiten), restaurant/café, kantoor en gastenverblijf.

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer
- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant
- Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Planologische bestemming en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

De aanvrager beroept zich op artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en artikel 10 van het bijhorende uitvoeringsbesluit, Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van 28 november 2003, voor een afwijking op de gelende bestemming en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (parkgebied, gewestplan Halle-Vilvoorde, 1977) voor wat betreft de functie van het gewenste project.

VCRO Artikel 4.4.23.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

oosten, de Ring (R0) in het zuiden en de Tangebeekvallei in het westen. De site bevindt zich meer specifiek op circa 1,6 kilometer ten zuidwesten van de Grote Markt in vogelvlucht. De buurt wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woongelegenheden, voornamelijk eengezinswoningen, en het park. Verspreid komen ook meergezinswoningen en andere functies voor waaronder gemeenschapsvoorzieningen, horeca en vrije beroepen. Het park Drie Fonteynen is landschapspark in Engelse stijl en vormt een van de belangrijkste groene longen van de stad Vilvoorde. Het park kent een waardevolle biodiversiteit en wordt gekenmerkt door reliëf dat afhelt richting het kanaal. Het domein omvat tevens sportinfrastructuur en een aantal historische gebouwen van de voormalige kasteeldomeinen (o.a. oranjerie). Het voorzieningenniveau is relatief gemiddeld. De gebouwen in de buurt zijn zowel in open, halfopen als gesloten bebouwing en hebben tussen 1 en 8 bouwlagen met een plat- of zadeldak. De bestaande gebouwen worden gekenmerkt door een divers materiaalgebruik en vormgeving.

Het gebouw zelf is gelegen in het westelijke gedeelte van het park en wordt omgeven door hoogstammige bomen en een speeltuin aan oostelijke zijde.

Bestaande toestand

In zijn bestaande toestand is de site bebouwd met een voormalige pachthoeve die gebruikt wordt als gemeenschapsvoorziening (groendiensten) en woning (conciërge woning) in het jachtpaviljoen. De gebouwen zijn een U vormige neotraditionele pachthoeve van het bouwjaar 1879-1894 en is een voormalig landbouwbedrijf. De gebouwen zijn opgericht rondom een verhard plein en berstaan uit een jachtpaviljoen, stallen, en voormalige woongedeelten (neerhoeve).

88
1

De zuidelijke vleugel bestaat uit twee delen, een hoofdgebouw met een volwaardige bouwlaag en een verdieping onder een zadeldak, en een bijgebouw bestaande uit een smaller en lager volume met één bouwlaag en beperkt zadeldak. De vleugel heeft een maximale breedte van 36,43 meter en een bouwdiepte van 8,81 meter. De maximale hoogte van het gebouw bedraagt 9,73 meter (nokhoogte), gemeten van het normaal maaiveld ter plaatse.

In zijn gewenste toestand omvat de ~~zuidelijk vleugel~~ op de kelder verdieping ~~11 kelders~~ die als individuele bergingen functioneren voor de 11 woongelegenheden, een technische ruimte en circuleruimte. Het gelijkvloers en de eerste verdieping omvatten ~~4 woongelegenheden~~, namelijk een gelijkvloers 4-slaapkamer appartement (unit 6: 126,9m²), een 2-slaapkamer appartement (unit 10: 86,1m²) op de eerste verdieping en twee duplex 2-slaapkamer appartementen (unit 7: 86,6m², unit 8: 65,2m²).

Westelijk vleugel

De westelijke vleugel bestaat uit een hoofdgebouw met een bouwlaag en een verdieping onder een zadeldak. De voorgevel heeft een breedte van 24,38 meter en de achtergevel 27,96 meter. De breedte bedraagt maximaal 8,37 meter. De maximale hoogte bedraagt circa 9,76 meter (nokhoogte), gemeten van het normaal maaiveldniveau ter plaatse.

De ~~westelijke vleugel~~ omvat ~~geen kelderverdieping~~. Het gelijkvloers en de eerste verdieping omvat 4 woongelegenheden, namelijk 2 1-slaapkamer appartementen (unit 4: 56,7m² en unit 9: 69,1m²), een duplex 2-slaapkamer appartement (unit 3: 80,2m²) en een duplex 3-slaapkamer appartement (unit 5: 120,3m²).

Noordelijk vleugel

De ~~noordelijke vleugel~~ bestaat een ~~hoofdgebouw~~ uit ~~twee delen~~ met twee volwaardige bouwlagen en een verdieping onder een zadeldak. De bouwdiepte is maximaal 14,81 meter en de maximale breedte van de vleugel bedraagt 25,4 meter. De maximale hoogte is circa 11,68 meter (nokhoogte) gemeten van het normaal maaiveld niveau ter plaatse.

De noordelijke vleugel omvat op de kelderverdieping technische ruimten voor een zwembad. Het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdiepingen omvatten 3 woongelegenheden en gemeenschappelijke ruimten, namelijk een zwembad, een sauna, een badkamer, een tuinberging, een polyvalente gemeenschappelijke ruimte, een triplex appartement met 4 slaapkamers (unit 1: 135,9m²), een triplex appartement met 3 slaapkamers (unit 2: 103m²), en een 2 slaapkamer appartement op de eerste verdieping (unit 11: 103,4m²).

Fietsenberging

Te noorden van de noordelijke vleugel wordt een ~~fietsenstalling~~ voorzien, deze wordt ingeplant op 1 meter van deze vleugel. De fietsenberging heeft een maximale breedte van 4,50 meter en een diepte van 14,20 meter. Het gebouw wordt voorzien van een schuin dak dat afhelt naar het noorden. Het hoogte punt is 2,7 meter hoog, gemeten van het normaal maaiveldniveau ter plaatse. De fietsenberging biedt plaats aan 33 fietsen, waarvan 3 buitenmaatse.

Materiaalgebruik

Aan de buitenzijde wordt enkel het glas en schrijnwerk vervangen. Voor het overige wordt de bestaande afwerking behouden, namelijk rood-bruin gevelmetselwerk met plinten uit blauwe hardsteen en accenten in witte natuursteen. Het nieuwe schrijnwerk bestaat uit donkergroen geschilderd hout, net als de nieuwe dakkapellen die voorzien worden. Het dak behoudt zijn bestaande natuurleien, waar nieuwe dakbedekking wordt voorzien bestaat deze eveneens uit natuurleien. De regenwaterafvoer bestaat uit zink en wordt behouden. De fietsenberging fenslotte wordt voorzien van een gevelafwerking uit zwart gebrand hout.

8
1

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2021 t.e.m. 20 september 2021. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Het tweede openbaar onderzoek naar aanleiding van een wijzigingsverzoek werd gehouden van 13 november 2021 t.e.m. 13 december 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op werd advies gevraagd aan AQUAFIN NV
- Op werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed - adviezen@onroenderfgoed.be
- Op werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT)
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed - adviezen@onroenderfgoed.be
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant - aves.vbr.anb
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT)
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan AQUAFIN NV
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan PROXIMUS
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening - adviesverlening@dewatergroep.be
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vilvoorde - Erfgoedcel
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vilvoorde - Wonen & Ondernemen
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vilvoorde - Openbaar domein en Mobiliteit

6. Project-MER

///

- *Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.*
- *De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.*
- *De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekratten. Het gebruik van infiltratiekratten wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien filtreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.*
- *Het project is gelegen in niet infiltratiegevoelig gebied en bovendien worden er ondergrondse infiltratiekratten voorzien. Er wordt aangeraden om voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en periodieke grondwaterpeilmetingen uit te voeren om aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie.*
- *De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden."*

Dit advies vormt een gedegen evaluatie van de watertoets en wordt gevolgd, het is aangewezen dat de vermelde voorwaarden strikt moeten worden nageleefd en dat de opmerking wat betreft de infiltratiekratten wordt meegenomen als een aanbeveling.

Bijgevolg is het project voorwaardelijk in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid. De aanvraag is wat betreft de watertoets voorwaardelijk aanvaardbaar.

Mer-screening

Uit de toegevoegde m.e.r.-screening blijkt dat aanvraag afdoende werd getoetst aan de relevante selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM. Er wordt vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er op basis van de gegevens in de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten. Bijgevolg diende er voor onderhavige aanvraag geen milieueffectenrapport te worden opgemaakt.

Natuurtoets

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in de nabijheid van of in een speciale beschermingszone, noch in de nabijheid van of in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied. Er treedt geen direct ruimtebeslag op en er worden geen indirecte effecten verwacht. Bijgevolg is de opmaak van een natuurtoets niet noodzakelijk.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project is zijn bestaande toestand bebouwd met een pachthoeve. Het gebouwencomplex zelf maakt deel uit van het bouwkundige element Domein Drie Fonteynen (ID:70578 URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/70578>) en het landschappelijk element Domein Drie Fonteynen (ID:134143 URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134143>). Het bouwkundig element is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (inventaris bouwkundig erfgoed) (ID: 116304 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/116304>) en het landschappelijk element is een beschermd cultuurhistorisch landschap (ID: 1624 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>) Voorliggende aanvraag voorziet aanpassingen die mogelijks een impact hebben op de erfgoedwaarden van de gebouwen en de site. Hiervoor is advies gevraagd aan de Erfgoedcel van de stad Vilvoorde en het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE). Voor de evaluatie van deze adviezen wordt verwezen naar de cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening.

exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en wijzigen van functie van een voormalige pachthoeve tot meergezinswoning met 11 woonentiteiten (type samenhuizen/co-wonen), restaurant/café, kantoor en gastenverblijven. Het wordt als positief beschouwd dat de bestaande historische waardevolle gebouwen een nieuwe invulling krijgen. Het advies van de dienst Lokale Economie van de stad Vilvoorde wordt gevolgd. Het voorzien van het restaurant/café met samenwerken kantoor en de twee gastenverblijven vormen een goede aanvulling op de bestaande functies en voorzieningen niveau van de omgeving. Gelet op de ligging in het stedelijk park Drie Fontein en in de wijk Hoog Kassei en de aard van de aanvraag, is het gewenste project functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag voorziet in een verbouwing en functiewijziging van een voormalige pachthoeve naar meergezinswoning met 11 woonentiteiten (type samenhuizen/co-wonen), restaurant/café, kantoor en gastenverblijven. Er worden in de aanvraag geen autoparkeerplaatsen voorzien maar wel een fietsenstalling die plaats geeft voor het stallen van 33 fietsen, waarvan 3 buitenmaatse.

Volgens art. 4 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde moeten er 23 autostaanplaatsen en 23 fietsenstallingen voorzien worden.

De aanvraag voorziet in 33 fietsstallplaatsen en voldoet bijgevolg ruim aan de vereiste qua fietsenstallingen. Het wordt als positief beschouwd dat er plaats wordt voorzien voor 3 buitenmaatse fietsen.

De aanvrager beroept zich op art. 4.4.6. van de VCRO voor een afwijking voor de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft het aantal autostaanplaatsen. Er worden in voorliggende aanvraag geen parkeerplaatsen voorzien. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten om beroep te kunnen doen op de afwijkingsmaatregel bepaald door art. 4.4.6. (gunstig advies Agentschap Onroerend Erfgoed), bijgevolg is er een wettelijke basis voor de afwijking. Bovendien is het omwille van de ligging in een zowel biologische waardevol en beschermd cultuurhistorisch landschap niet wenselijk om nieuwe verhardingen voor parkeerplaatsen te voorzien. Bovendien zijn er in de onmiddellijke nabijheid van het project parkings met meerdere autostaanplaatsen, namelijk een 100-tal parkeerplaatsen op respectievelijk <50m en <150m van het projectgebied. Deze parkingplaatsen worden eveneens door de aanwezige andere functies in het parkdomein gebruikt. Voorliggende aanvraag is naar mobiliteit echter grotendeels complementair met de bestaande functies in het park. De meeste bewoners en gebruikers van het project zullen van de parkeerplaatsen gebruik maken van de avond tot de ochtend, wanneer de meeste activiteiten van het parkdomein een lage dynamiek kennen. Het valt niet uit te sluiten dat er een aantal piekmomenten kunnen zijn waarbij de parkeercapaciteit wordt bereikt (bijvoorbeeld tijdens evenementen in het park), deze worden echter verwacht steeds beperkt te zijn in tijd. Bovendien is het gewenste project beperkt in omvang naar verkeersintensiteit en parkeerdruk, wordt er sterk ingezet op duurzame transportmiddelen zoals de fiets (ruime en comfortabele fietsenberging) en wordt de site relatief goed ontsloten door openbaar vervoer (meerder bushaltes van buslijnen op <500m, o.a. de Ringtrambus, en het nationaal treinstation Vilvoorde op < 2km). Bijgevolg wordt de gevraagde afwijking als aanvaardbaar beschouwd, net als de mobiliteitsimpact van het project in het algemeen.

Schaal

Het gewenste project voorziet in een verbouwing met beperkte volume wijziging. De voornaamste volumewijzigingen zijn het voorzien van een aantal dakkappen, dakterrassen en een fietsenberging. Voor het overige blijft het bestaande gebouwencomplex behouden en krijgt deze een nieuwe invulling. De fietsenstalling is t.o.v. het bestaande gebouw beperkt in omvang, zowel in hoogte als breedte en

Handwritten text or signature at the bottom right corner.

Onroerend Erfgoed om het aantal muuropeningen te herbekijken. In het bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Erfgoed&Visie worden de structuur en het bouwvolume van deze onderdelen als zeer waardevol aangeduid. De geslotenheid van deze achtergevel is zoals het Agentschap Onroerend Erfgoed terecht aanhaalt zeer herkenbaar voor de typologie van dergelijke hoeves. In het ontwerp wordt de gesloten achtergevel van de langsschuur bijna volledig opengewerkt. We sluiten ons daarom aan bij het advies van het agentschap m.b.t. de gevels van de langsschuur en stalling: "Belangrijk is om een evenwicht te zoeken tussen open en gesloten muurvlakken. De grote ramen op het gelijkvloers kunnen, als de raampartijen op het verdiep kleiner zijn en vice versa. Boven een groot raam kan zich op het verdiep (deel grote schuur) geen raam met dezelfde afmetingen bevinden omdat de beglaasde oppervlakte in één zone de geslotenheid dan te veel doorbreekt. Als er zich op het gelijkvloers een groot raam bevindt, dient het vlak hier boven op het verdiep gesloten te zijn of een raam kleiner van formaat, niet tot op vloerniveau te hebben. De grote dakkapellen kunnen, maar dienen zoals in de noordgevel boven de dakrand te starten." Bovendien bestaat er voor de achtergevel ook geen noodzaak om én een deur én een schuifraam te voorzien voor toegang tot het terras. Dit kan het aantal muuropeningen in deze achtergevel al aanzienlijk beperken.

Voor de werken kan een voorwaardelijk positief advies gegeven worden indien rekening gehouden wordt met de opmerkingen van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) inzake de muuropeningen en omgevingsaanleg; het herbekijken van de grote kapellen langs de achtergevel van de woning en de

stalling, het beperken van de muuropeningen langs de achtergevel van de stalling en langsschuur en het behoud van de gekasseide binnenkoer."

Het advies verwijst naar het advies van AOE. Het advies van de erfgoedcel vormt een gedegen evaluatie van de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden en wordt gevolgd. Het tweede advies van AOE, naar aanleiding van wijzigingen op basis van het eerste advies van AOE (zie evaluatie adviezen), is gunstig:

"Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: De historische hoeve bestaat uit vier vrijstaande volumes, dit maakt dat er op elk van deze afzonderlijke onderdelen een zicht vanuit het park is. Dit is een belangrijk gegeven bij het afwegen van de invloed van de ingrepen op het architecturale karakter van de hoeve.

Het zicht op de gevels aan de koerszijde wordt conform de afspraken maximaal behouden. Plaatselijk wordt schrijnwerk gerestaureerd, voorzien van hedendaags comfort en waar nodig vervangen naar oorspronkelijk model. Het schrijnwerk van oorspronkelijk vrije muuropeningen en nieuwe openingen wordt uitgevoerd in een resoluut hedendaagse vormgeving, passend binnen de beschermde context. Zo worden de kenmerkende bogen van het voormalige karrenhuis ingevuld met een hedendaags schrijnwerk. Dit open karrenhuis wordt gesloten en wordt ingevuld als ontspanningsruimte met zwembad. De historische geveldelen in baksteen metselwerk worden gerestaureerd, houten delen worden op basis van historisch onderzoek geschilderd naar historisch voorbeeld. Zowel in de gevels als de bedaking (koer en buitengevels) worden nieuwe openingen voorzien die de leefbaarheid van de gebouwen grotendeels positief beïnvloeden. De dakkapellen en inpandige terrassen hebben een impact op de beleving van hoeve maar doen door hun vormgeving en zorgvuldig gekozen materialisatie eerder beperkt afbreuk aan de erfgoedwaarden.

De locatie en vormgeving van de fietsenstalling is passend op de site. Het betreft een sobere vormgeving die ondergeschikt is aan de historische gebouwen."

Ook dit advies vormt een gedegen evaluatie van de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden en wordt gevolgd. Het wordt als positief gezien dat een waardevol erfgoedgebouw een passende functionele invulling krijgt.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag voor cultuurhistorische aspecten aanvaardbaar.

Bodemreliëf

Er worden nagenoeg geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht. Alle voorziene reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en zijn aanvaardbaar.

bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er wordt gelet op de afstand tot omliggende bewoning en de functies die voorzien worden in het project geen onaanvaardbare geluidsoverlast voor de omgeving verwacht. Tevens wordt verduidelijkt dat het project enkel in een café/restaurant voorziet en niet in een dancing. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.

- Verkeersimpact: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspect 'mobiliteitsimpact' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De mobiliteitsimpact wordt als aanvaardbaar beschouwd. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Parkeerdruk: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspect 'mobiliteitsimpact' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De impact op de parkeerdruk wordt als aanvaardbaar beschouwd. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Precedentswaarde voor toekomstige ontwikkelingen in het park: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de uitzonderingsbepalingen die van toepassing zijn. Dit project heeft een uitzonderlijke wettelijke basis omwille van de vermelde afwijkingsbepalingen waaraan het voldoet (voornamelijk de beschermde erfgoedwaarden). Er wordt bijgevolg geen precedentswaarde geschept voor nieuwbouw vastgoedontwikkelingen binnen het parkgebied van Drie Fontein. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Overlast ten gevolge van commerciële uitbating van het zwembad en sauna: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspecten 'Schaal' en 'Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er wordt bijkomend gewezen dat de aanvraag het zwembad en sauna voorziet als gemeenschappelijke delen van het project en niet voorzien worden als commerciële uitbating. Er is geen aanleiding om te vermoeden dat een commerciële uitbating voorzien wordt. Omwille van de specifieke inplanting wordt een dergelijke uitbating als weinig waarschijnlijk geacht. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Communicatie: De openbare onderzoeken werd gehouden volgens de wettelijke bepalingen. Bijkomende facultatieve buurtvergaderingen zijn de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Het stadsbestuur als vergunningverlenende overheid heeft hierin geen bijkomende verantwoordelijkheden. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Impact op de erfgoedwaarden: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspect 'Cultuurhistorische aspecten' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van van 12 november 2021 tot en met 12 december 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 13 november 2021 tot en met 13 december 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de volgende adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van AQUAFIN NV, afgeleverd op 3 december 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Onroerend Erfgoed, afgeleverd op 17 december 2021 is gunstig.
- Het advies van HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT), werd niet tijdig aangeleverd en zal in die zin als gunstig beschouwd worden.
- Het advies van Onroerend Erfgoed, afgeleverd op 1 oktober 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant, afgeleverd op 28 september 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van FOD Binnenlandse Zaken, afgeleverd op 17 augustus 2021 is gunstig.
- Het advies van HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT), afgeleverd op 6 december 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van AQUAFIN NV, afgeleverd op 24 september 2021 is ongunstig.

2

De horecazaak die in het Jachtpaviljoen voorzien wordt, kan inderdaad een versterkende functie hebben voor het park en de nabije speeltuin. Zeker omdat men vanop het terras zicht zal hebben op de speeltuin, laat het ouders toe om iets te consumeren terwijl de kinderen spelen. Zoals steeds bij de aanvraag voor een horeca-functie, dient opgemerkt dat de uitbating van een horecazaak in Vilvoorde steeds vergunningsplichtig is. Er dient een exploitatievergunning (en indien van toepassing een drankvergunning) te worden aangevraagd en bekomen vooraleer de zaak uitgebaat mag worden.

Tot slot merken we op dat het Jachtpaviljoen niet alleen een horecazaak zal herbergen, maar op de verdiepingen ook twee gastenkamers en een coworkingruimte zal bevatten. In de beschrijvende nota is men niet erg duidelijk hoe dit concept concreet opgevat wordt en hoe het praktisch zal worden uitgewerkt. Wordt één exploitant gezocht die zowel de horecazaak als de coworkingruimte en de gastenkamers uitbaat? Heeft men hiervoor al een exploitant op het oog? Hoewel de drie concepten in principe best complementair kunnen zijn - zeker de combinatie van een coworkingruimte met een koffiebar, kan men zich anderzijds ook afvragen of elke kandidaat-exploitant van een koffiebar bereid is ook de exploitatie van een coworkingruimte en gastenkamers op zich te nemen. Men dient te voorkomen dat het gebouw geheel of gedeeltelijk leeg zou komen te staan bij gebrek aan geschikte exploitant.

- Het eerste advies van Aquafin NV, afgeleverd op 24 september 2021, is ongunstig. Op 4 november 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat aanpassingen voorziet die inspelen op de motivatie van het ongunstig advies. Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek, goedgekeurd op 5 november 2021, werd een tweede advies ingewonnen bij Aquafin NV, het advies afgeleverd op 6 december 2021 is voorwaardelijk gunstig. Dit tweede voorwaardelijk gunstig advies wordt gevolgd. De gestelde voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.
 - De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
 - De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekratten. Het gebruik van infiltratiekratten wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
 - Het project is gelegen in niet infiltratiegevoelig gebied en bovendien worden er ondergrondse infiltratiekratten voorzien. Er wordt aangeraden om voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en periodieke grondwaterpeilmetingen uit te voeren om aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie.
 - De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden.
- Het gunstig advies van de FOD Binnenlandse Zaken – ASTRID veiligheidscommissie, afgeleverd op 18 augustus 2021 wordt gevolgd.
- Het tweede voorwaardelijk gunstig advies (naar aanleiding van het wijzigingsverzoek van 4 november 2021) van de Hulpverleningszone Vlaams-Brabant West, afgeleverd op 6 december 2021 wordt gevolgd. Volgende voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - De logies die aanwezig zijn in het jachtpaviljoen dienen te beschikken over twee evacuatie mogelijkheden: Het raam op de eerste verdieping moet aan de binnenzijde via een gemakkelijk trede bereikbaar zijn voor de bewoners.
- Het eerste advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE), afgeleverd op 1 oktober 2021 is gedeeltelijk gunstig met voorwaarden en gedeeltelijk ongunstig. Op 4 november 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat aanpassingen voorziet die inspelen op de motivatie van dit advies. Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek, goedgekeurd op 5 november 2021, werd een tweede

8

- Toegangsdeur horeca aan mobiele helling.
- De toegangsdeuren tot het gebouw dienen drempelloos te zijn. Het niveauverschil tussen de binnen- en buitenruimte mag max. 2cm bedragen.
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (De Watergroep), afgeleverd op 16 augustus 2021 is ongunstig. Het wijzigingsverzoek van 4 november 2021, goedgekeurd op 5 november voorziet aanpassingen die inspelen op de motivatie van het advies. Er is namelijk een tellerlokaal voorzien in de kelderverdieping van de zuidelijke vleugel. Bijgevolg wordt er voldaan aan de vereisten van dit advies.

Besluit advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Gelet op voorgaande motivatie geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een **voorwaardelijk gunstig advies**.

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten

- ~~Alle woonentiteiten moeten voldoen aan art. 7:2-1~~, er moet namelijk minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woonentiteit, en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken voorzien worden. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken. Dit is van toepassing voor de entiteiten 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11.
- Volgende voorwaarden van het advies van de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde, afgeleverd op 23 augustus 2021 moeten strikt worden nageleefd:
 - Er moet grindverharding ter hoogte van de poort fietsenberging met een breedte van 2,00 meter voorzien worden, Zie aangepast plan fietsenberging (BA_HEEM Pachthoeve Vilvoorde_P_N_00_F_AANGEPAST.pdf).
 - De laadpaal die voorzien wordt buiten de projectsite wordt geschrapt uit de vergunning. Indien men toch een laadpaal wenst moet deze publiek zijn en worden aangevraagd bij het stadsbestuur.
 - Gemotoriseerd vervoer (auto's, vrachtwagens,...) mag enkel toegang hebben tot het gebouwencomplex via de Hoeveweg. De toegang voor gemotoriseerd vervoer via de Vuurdoornweg moet verhinderd worden doormiddel van het plaatsen van een breekpaal.
- ~~Volgende voorwaarden van het tweede advies Aquafin NV~~, afgeleverd op 6 december 2021, moeten strikt worden nageleefd:
 - Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.
 - De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
 - Er moet voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en tevens periodieke grondwaterpeilmetingen worden uitgevoerd die aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie. Deze metingen moeten bezorgd worden aan de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde.
 - De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden.
- ~~Volgende voorwaarde van het tweede advies van de Hulpverleningszone Vlaams-Brabant West~~

- Unit 3: Beneluxlaan: 34/00/7
- Unit 2: Beneluxlaan: 34/00/8
- Unit 1: Beneluxlaan: 34/00/9
- Unit 11: Beneluxlaan: 34/00/10
- Unit 10: Beneluxlaan 34/01/1

Aanbevelingen

- De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekratten. Het gebruik van infiltratiekratten wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Voor eventueel bijkomende afspraken en maatregelen inzake ontsluiting van het terrein en maatregelen tegen foutparkeren dient er contact te worden opgenomen met de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de Stad Vilvoorde (openbaar.domein.mobiliteit@vilvoorde.be – 02 255 47 73).
- Voor afspraken inzake huisvuilophaling en postbedeling dient er respectievelijk met Incovo en Bpost contact te worden opgenomen.
- Een exploitatie- en drankvergunning is noodzakelijk voor de uitbating van de horecazaak en dient te worden aangevraagd bij het stadsbestuur, dienst Lokale Economie.

Algemene milieuvoorwaarden

- Algemeen: hoofdstukken 4.1 (algemene voorschriften), 4.6 (licht), 4.7 (beheersing van asbest), 4.9 (energieplanning en energieaudits)
- Oppervlaktewater: hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging) en bijlagen 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4
- Bodem, lozingen in grondwater: hoofdstuk 4.3 (beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging)
- Geluid: hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder) en bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6
- Lucht: hoofdstukken 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging), 4.10 (emissies van broeikasgassen) en bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5 en 4.4.6

Sectorale milieuvoorwaarden

- Hoofdstuk 5.16 – behandelen van gassen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de EMIS Navigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be>.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en het advies zoals opgebouwd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

Het getekend advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar is toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

BESLUIT IN ZITTING VAN 10 JANUARI 2022

8
f

moeten strikt worden nageleefd:

- De bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- De werfzone rondom de pachthoeve dient langs de west- en zuidzijde beperkt te worden tot niet beboste zone van 3m (te rekenen vanaf de buitengevel van de gebouwen). De werfzone moet voorafgaand aan de start van de werken volledig worden afgebakend met werfnetten die gedurende de volledige werkperiode aanwezig blijven (en gecontroleerd worden), zodat geen misverstanden mogelijk zijn.
- Niet te kappen bomen in of aan de rand van de werfzone moeten beschermd worden tegen wortel- en stamschade.
- Stockage van materiaal en materieel gebeurt enkel op zones die reeds (half)verhard zijn en een gebruik kennen door voertuigen.
- Sensibilisering van de uitvoerder: de arbeiders die de werken op het terrein zullen uitvoeren dienen op voorhand gebriefd te worden over de kwetsbaarheid van het terrein en de te nemen milderende maatregelen, zodat ze er zelf bij de uitvoering rekening mee kunnen houden.
- Op 3m afstand van de west- en zuidgevels van de pachthoeve dient, in het eerste plantseizoen na het aanleggen van de terrassen een haagbeukenhaag aangeplant te worden. Dit over de volledige lengte van de gevelgedeelten die palen aan het bos. De haag dient te bestaan uit: 4 spillen per meter, het plantformaat 100/120 wordt gehanteerd, de aanplant wordt ondersteund met houten palen waartussen gladde draden of een ursusdraad worden gespannen, bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opgevallende plaats/plaatsen terug te worden ingevuld.
- Nieuwe aanplantingen in het bos mogen enkel uitgevoerd worden na toestemming van het Agentschap voor Natuur en Bos.
- Het voorzien pad door het bos, langs de westzijde van de pachthoeve, wordt niet aangelegd.
- De regenwater-, septische- en infiltratieputten en de bijbehorende leidingen dienen buiten het bos en de parkinfrastructuur voorzien te worden. Dit geldt eveneens voor andere nutsleidingen.
- Het aspect buitenverlichting dient in samenspraak met het Agentschap voor Natuur en Bos nader uitgewerkt te worden. Er mag pas buitenverlichting op de site aangebracht worden wanneer het Agentschap voor Natuur en Bos hiervoor zijn toestemming gegeven heeft.
- De voorwaarden vermeld in het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus, afgeleverd op 25 augustus 2021, moeten strikt worden nageleefd en de vermelde kosten worden ten laste gelegd aan de aanvrager.
- De brievenbussen moeten geplaatst worden bij toegang van het complex. Toekomstige huis- en busnummering (deze nummering dient strikt nageleefd te worden met vermelding ervan in de verkoopsakte en notariële akte, evenals deze nummering op een goed zichtbare plaats vermelden op de brievenbussen, de verschillende individuele toegangsdeuren en de deurbellen):
 - Jachtpaviljoen met restaurant/café, gastenverblijf, kantoor voor samenwerken (unit 12, 13, 14 en 15): Beneluxlaan 33, 1800 Vilvoorde
 - Unit 8: Beneluxlaan 34/00/1
 - Unit 7: Beneluxlaan 34/00/2
 - Unit 6: Beneluxlaan 34/00/3
 - Unit 5: Beneluxlaan: 34/00/4
 - Unit 4: Beneluxlaan: 34/00/5
 - Unit 9: Beneluxlaan: 34/00/6
 - Unit 3: Beneluxlaan: 34/00/7
 - Unit 2: Beneluxlaan: 34/00/8
 - Unit 1: Beneluxlaan: 34/00/9
 - Unit 11: Beneluxlaan: 34/00/10

AS
1

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending

8

1

voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

8

1

8

1

8

11

KLEURCODE KAVELINDELING

Private delen

Gemeenschappelijke delen

Nachtgezielen

— — —
Jr



MEMBERSHIP

NOTE: Figures are percentages unless otherwise indicated.

INDUSTRIELLE DESIGNS	BREVETS
----------------------	---------

[illegible]

ARCHITECT

[illegible][illegible]

Age Group	Percentage of Respondents
18-24	65
25-34	75
35-44	85
45-54	90
55-64	95
65+	98

2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 26

QUESTIONS

[illegible]

JUDGE CASASAKI 215

John H. Garvey, Jr., *University of Maryland*

06	NV	AT	1720	2018-06	PP 00	9/06/2002
----	----	----	------	---------	-------	-----------

Benedictus

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2022/35, verleden op 4 oktober 2022

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeënzeventig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 13 oktober 2022
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 16797
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd honderddrieëndertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 13 oktober 2022
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3372
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd honderddrieëndertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 13 oktober 2022
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3372
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op
13 oktober 2022
Referentie: 53-T-13/10/2022-09362.
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)

REPERTORIUM NR 2022/

Het jaar tweeduizend tweeëntwintig,
In het stadhuis van Vilvoorde, op één juni,
Voor mij, **Meester Jo ABBELOOS**, notaris met standplaats te
Vilvoorde, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Frederika Lens &
Jo Abbeloos" met zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21.
Hierna genoemd "**de notaris**".

ZIJN VERSCHENEN:

ENERZIJDS:

A) De **STAD VILVOORDE**, met administratieve zetel te 1800
Vilvoorde, Grote Markt en met ondernemingsnummer 0207.514.474,
alhier vertegenwoordigd door de gemeenteraad overeenkomstig artikel
279, §1, eerste lid Decreet Lokaal Bestuur door:

1) Voorzitter van de gemeenteraad, de heer SERKEYN Johan, met
woonplaats te 1800 Vilvoorde, Hendrik I Lei 187.

2) De algemeen directeur, mevrouw BOUDRY Vera, met woonplaats te
1800 Vilvoorde, Stationlei 44.

Hier optredend ter uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van **25 april
2022**, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte
wordt gehecht, en die ons, notaris bevestigen dat dit gemeenteraadsbesluit
uitvoerbaar is ingevolge het verstrijken van de termijn waarbinnen het
door de toezichthoudende overheden kon worden geschorst of vernietigd.

Hierna genoemd de "**eigenaar**" of de "**erfpachtgever**".

ANDERZIJDS:

B) De naamloze vennootschap

[REDACTED]

[REDACTED]

Hierna genoemd “**de erfpachter**”.

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meegedeeld. Hierop verklaren al de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

A° De stad Vilvoorde is eigenaar van volgende onroerende goederen:

GOED SUB 1:

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

De gebouwen op en met grond en aanhorigheden gelegen Beneluxlaan 33-34 en Koningslosteenweg 75, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336SP0000, 336WP0000, 336XP0000, 336YP0000, 336ZP0000, aangeduid als **lot A** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van éénentwintig are zevenenvijftig centiare (21a 57ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449AP0000

GOED SUB 2

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een perceel grond, ter plaatse genaamd “Drie Fontainen”, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 327BP0000, aangeduid als **lot B** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van negen are tien centiare (9a 10ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449BP0000

GOED SUB 3

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een gebouw (bergplaats) op en met grond en aanhorigheden, gelegen Koningslosteenweg 73, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336ZP0000, aangeduid als **lot C** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van vier are en vier centiare (4a 04ca)

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449CP0000

Hierna genoemd “het goed”.

PLAN-METING

Zoals deze goederen respectievelijk afgebeeld staat onder het **lot A, B, en C** op het opmetingsplan opgemaakt door de heer Thomas Couckuyt, handelend in opdracht van landmeterbureau Square Metre te 9830 Sint-Martens-Latem, Kouterbaan 16B, op 26 april 2021 op 26 april 2021, welk plan aan onderhavige akte gehecht zal blijven, dat niet wordt aangeboden ter registratie overeenkomstig artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van Registratierechten en wordt overgeschreven zoals bepaald in artikel 3.30, paragraaf 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder **referentienummer 23645/10155**, en welk plan sinds de opname in de databank niet is gewijzigd

Welk plan na behoorlijk gekorttekend te zijn "ne varietur" door partijen en Mij, Geassocieerd Notaris, zal in het dossier van ondergetekende notaris ABBELOOS Jo, te Vilvoorde, bewaard blijven.

Alle geschillen kunnende oprijzen tussen partijen, nopens de meting, afpaling, scheidingslijnen, oppervlakte en alle andere erfdienstbaarheden, zullen oppermachtig opgelost worden door de landmeter-opmaker van voormeld plan, zonder beroep en op kosten van de verloren partij.

Zijn uitspraak zal beslissend zijn en aldus niet vatbaar voor beroep.

De erfpachter verklaart eveneens een origineel plan te hebben ontvangen.

OORSPRONG VAN DE EIGENDOM

Voormeld goed hoort toe aan de stad Vilvoorde om het te hebben verworven van de naamloze vennootschap in liquidatie Société Immobilière de Marly, ingevolge akte verleden voor burgemeester POOT Karel, te Vilvoorde op 23 januari 1956, behoorlijk overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op 30 januari 1956, boek 4629, nummer 8.

De erfpachter verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De erfpachtgever verklaart dat hoger beschreven goed vrij en zuiver is

van alle voorrechten, hypotheken of andere bezwarende in- en/of overschrijvingen.

B° Toepasselijke wetgeving

De onderhandse erfpachtovereenkomst dateert van 24 maart 2021, zij is gesloten voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen verklaren de nieuwe bepalingen van de erfpachtwet zoals opgenomen in titel VII inzake erfpachtrecht van het nieuw Burgerlijk wetboek ingevolge de wet van 4 februari 2020 van toepassing.

II. VESTIGING ERFPACHT – ALGEMENE + BIJZONDERE VOORWAARDEN

In toepassing van titel VII inzake erfpachtrecht van het nieuw Burgerlijk Wetboek, en overeenkomstig de algemene en bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in deze erfpachtakte, verleent de erfpachtgever aan de erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht op de voornoemde goederen.

Het onroerend goed is thans reeds bebouwd.

Overeenkomstig artikel 3.64, §1, eerste zin nieuw Burgerlijk Wetboek horen de bestaande constructies toe aan de erfpachtgever, eigenaar, zijnde de stad Vilvoorde.

De vestiging van het erfpachtrecht brengt geen eigendomsverkrijging door de erfpachter van de bestaande bouwwerken en/of beplantingen mee. De erfpachter verbindt niet alleen zichzelf, maar ook haar rechtverkrijgenden tot naleving van de bepalingen van deze overeenkomst.

Bovendien wordt de erfpacht gevestigd onder de volgende **voorwaarden**:

Artikel 1. Duur:

Het recht van erfpacht wordt toegekend en aanvaard voor een duur van **negenennegentig (99) opeenvolgende jaren**, die een aanvang heeft genomen op datum van heden en een einde zal nemen op één juni 2121.

Artikel 2. Bestemming:

De erfpachtnemer zal dit goed mogen aanwenden voor een nog nader in te vullen mengeling van cohousing en (in het jachtpaviljoen) semi publieke functies, zoals zachte horeca, coworking of gastenkamers, zoals voorzien in het biedingsvoorstel van 1 juli 2020 in het kader van het investeringsmemorandum van 18 februari 2020 voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst.

Het ingediend biedingsvoorstel wordt aan deze akte gehecht als bijlage en maakt er integraal deel van uit. Huidige akte primeert op het biedingsvoorstel.

De erfpachtnemer zal zelf instaan voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunning noodzakelijk om het goed in te richten en te gebruiken conform

voormelde bestemming.

De erfpachtnemer kan de bestemming van (een deel van) het goed slechts wijzigen mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de erfpachtgever en de op dat ogenblik geldende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het goed.

Het niet respecteren van deze bepaling wordt door de partijen beschouwd als een zware fout en zal aanleiding geven tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 3. Canon:

De erfpachtnemer betaalt voor de vestiging van deze erfpacht een eenmalige canon van [REDACTED]

De erfpachtgever verklaart deze som te hebben ontvangen als volgt:

-voor heden, een bedrag van [REDACTED] door overschrijving van rekeningnummer BE12 0018 2742 1392 op naam van HEEM nv naar het rekeningnummer van de stad Vilvoorde BE83 0910 0019 2615.

-op heden, een bedrag van [REDACTED]

[REDACTED] door overschrijving van rekeningnummer BE12 0018 2742 1392 op naam van de vennootschap naar de derdenrekening van ondergetekende notaris.

WAARVAN KWIJTING EN ONTLASTING, wordt gegeven door de financieel directeur van de stad Vilvoorde, met name mevrouw DEPREZ Nele die alhier tussenkomt.

Artikel 4. Staat

Het goed wordt aan de erfpachter ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bekende en onbekende, voordelige en nadelige rechten eraan verbonden en met alle bekende en onbekende, voordelige en nadelige passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, wegens en andere ongemakken waaraan het zou kunnen onderworpen zijn, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op een wijziging van de canon.

De erfpachtgever verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het hoger beschreven eigendom, en zelf geen kennis te dragen van voordien reeds bestaande erfdienstbaarheden andere dan deze desgevallend vermeld in zijn eigendomstitel, **met uitzondering van de te vestigen erfdienstbaarheid waarvan hierna sprake.**

Vestiging recht van doorgang

De erfpachtnemer verleent ten laste van het perceelnummer 336XP0000 en ten voordele van perceelnummer 327BP0000, een gratis en eeuwigdurend recht van doorgang (erfdienstbaarheid) van de Hoeveweg

tot de Meidoornweg voor wandelaars, hulpdiensten (brandweer, ziekenwagen, ...) en voor de beheerders van de speeltuin (naastliggend perceel 335M) en dit via de gekasseide toegangsweg, gekend als Hoeveweg, die deel uitmaakt van perceel 336X en via de aanpalende Meidoornweg, zoals aangeduid in lichtblauwe kleur op voormeld opmetingsplan van de heer COUCKUYT Thomas, opgemaakt op 26 april 2021.

De toegangsweg paalt in het oosten (zijde speeltuin) aan het grasplein (toekomstige perceelgrens van het nieuw op te maken kadasterperceel van de pachthoeve) en heeft een breedte van 6 meter naar het westen (zijde jachtpaviljoen) toe. De beheerders van het park hebben enkel in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij (weg)werkzaamheden aan de Beukendreef, en dus niet voor het dagelijkse gebruik, recht op deze doorgang.

De erfpachter is gehouden het goed te gebruiken en te onderhouden als een goed huisvader en het geheel in goede staat van onderhoud terug te geven bij het einde van de erfpacht.

Artikel 5. Oppervlakte

Het goed wordt verpacht zonder waarborg vanwege de erfpachtgever wegens onjuistheid van oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de in deze akte opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste.

Artikel 6. Verborgene gebreken

Het goed wordt verpacht zonder verplichting van de erfpachtgever tot vrijwaring van de erfpachter voor de verborgen gebreken waarvan later zou blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de erfpachtgever die verborgen gebreken gekend heeft en aan de erfpachter verzwegen, en met het voor- of het nadeel van alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die op het eigendom betrekking hebben.

Artikel 7. Onderhoud

Alle onderhoudswerken, van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen (eigenaarsonderhoud), vallen uitsluitend ten laste van de Erfpachtnemer, die ertoe gehouden is de goederen als een goede huisvader te onderhouden en ze uiterlijk na afloop van 27 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning daadwerkelijk te exploiteren.

Artikel 8. Ingebruikname, uitvoering werkzaamheden en bijzondere voorwaarden

8.1. Behoudens in gevallen van overmacht, dient de erfpachtnemer het goed uiterlijk 27 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning overeenkomstig de onder punt 2 vermelde bestemming effectief in gebruik te nemen (beëindiging van werken en start van exploitatie).

8.2. De erfpachtnemer verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat het in erfpacht gegeven goed waardevol patrimonium betreft (bouwkundig erfgoed in een beschermd cultuurhistorisch landschap) en derhalve niet kan worden gesloopt.

Bij de naleving van zijn verplichtingen onder deze overeenkomst en de uitvoering van werken aan het goed dient de erfpachtnemer zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plan van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten (voor zover binnen diens beslissingsbevoegdheid gelegen) zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, te schikken.

8.3. Binnen de maand na heden en voor de aanvang van enige werken zal de erfpachtnemer op zijn kosten een staat van bevinding van het goed opstellen.

Telkens na de beëindiging van door de erfpachtnemer op grond van artikel 8.5 uitgevoerde werken, overeenkomstig paragraaf 8.4., zal de erfpachtnemer op zijn kosten een tussenstaat van bevinding opstellen met betrekking tot die werken die aan het goed werden uitgevoerd.

Voor het einde van de erfpacht zal de erfpachtnemer op zijn kosten een uitgaande staat van bevinding opstellen van het Goed.

Hogervermelde staten zullen door ondertekening ervan door de partijen tegensprekelijk gemaakt worden. Elke partij dient een exemplaar te ontvangen.

Voor en na de werken zal de erfpachtnemer op zijn kosten een staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door de bouwwerken van de erfpachtnemer.

8.4. Er kan jaarlijks een controlebezoek plaatsvinden.

Om de tien (10) jaar, te rekenen vanaf de aanvang van de erfpachtovereenkomst kan op vraag van de erfpachtgever bij een controlebezoek een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt, en de kosten van deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de erfpachtgever. Deze controles hebben betrekking op de erfgoedwaarde van het goed (buitenschil, paardenringen, waterpomp in niet-werkende toestand, schandpaal, troggewelven in kelders en gelijkvloers, niet de overige privatieve kavels die in het goed worden ingericht).

Bij verwaarlozing van het onderhoud van het goed (conform artikel 7) of van het herstel van de erfgoedwaarde zal met een onafhankelijke deskundige bepaald worden welke dringende werken dienen opgenomen te worden door de erfpachtnemer om verdere verwaarlozing te voorkomen, voor zover deze werken vallen onder de werkzaamheden waartoe de erfpachtnemer zich contractueel geëngageerd heeft.

De kosten van de deskundige worden gedragen door beide partijen, elk voor de helft.

Door de erfpachtnemer wordt op datzelfde moment een overzicht geleverd van de investeringen van de afgelopen periode.

8.5. Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachtnemer en, behalve voor wat betreft de werken voorzien in het door de erfpachtgever goedgekeurde biedvoorstel zoals gevoegd in bijlage, na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de wet of plaatselijke verordeningen op de bouwpolitie. Die toestemming zal de erfpachtgever niet op onredelijke wijze of ongemotiveerd weigeren.

8.6 De erfpachtgever laat de erfpachtnemer toe om een laadpaal voor een elektrische deelwagen exclusief voor de bewoners van het co-housing project van de Pachthoeve te voorzien aan de openbare parking, langs de weg, vlak voor de Pachthoeve. De deelwagen met laadpaal zal maximum 1 parkeerstrook in beslag nemen.

Artikel 9. Belastingen

De erfpachtnemer zal alle belastingen, taksen met inbegrip van de onroerende voorheffing, vanaf de datum van authentieke akte voor de in erfpacht gekregen goederen geheven, betalen. Taksen en belastingen die betrekking hebben op het volledige jaar worden “pro rata temporis” verdeeld voor het jaar waarin de erfpacht aanvang neemt en het jaar waarin deze wordt beëindigd.

Artikel 10. Schadebeding

10.1 Behoudens in gevallen van overmacht, heeft de erfpachtgever het recht bij overschrijding van de uiterste datum conform artikel 8.1, gesteld voor de effectieve ingebruikname van het goed overeenkomstig de bestemming zoals bepaald onder artikel 2 (beëindiging en voorlopige oplevering van de door de erfpachtnemer voorziene werken + start exploitatie), volgende bedragen te eisen bij wijze van forfaitaire schadevergoeding voor de Erfpachtgever:

- voor de eerste 30 dagen overschrijding: *VIJFENTWINTIG EURO* (€ 25,00) per kalenderdag;
- voor de volgende 30 dagen overschrijding: *VIJFTIG EURO* (€ 50,00) per kalenderdag;
- vanaf de 61 dag van overschrijding: *HONDERD EURO* (€ 100,00) per kalenderdag.

10.2 Behoudens in gevallen van overmacht, heeft de erfpachtgever het recht bij het vaststellen tijdens de looptijd van de overeenkomst dat het goed niet (langer) wordt aangewend zoals voorzien in artikel 2, voor het betreffende jaar een bedrag te eisen bij wijze van schadevergoeding voor de erfpachtgever.

Dit bedrag zal in verhouding zijn tot de schade geleden door het niet

aanwenden van de functie waarvoor het goed overeenkomstig artikel 2 dient te worden aangewend en begroot worden binnen een vork van 40% tot 80% van 1/99^{ste} van de upfront eenmalige canon, (zoals onder andere maar niet limitatief, economische schade voor verminderde economische activiteit op de site, waardevermindering van de site door desgevallende leegstand, morele schade, schade aan het goed door verminderd onderhoud, enz.). Om het bedrag vast te stellen zal een deskundige worden aangesteld in onderling akkoord tussen erfpachtgever en erfpachtnemer, bij gebreke daaraan door de rechtbank.

Artikel 11. Ontbinding

11.1. Buiten de bij de wet voorziene gevallen, en onverminderd hetgeen bepaald onder artikel 10, zal deze overeenkomst en de op basis daarvan gevestigde erfpacht van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen:

- a) indien de Erfpachtnemer de bepalingen van artikel 13 (Verzekering) van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd en de erfpachtnemer, binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling van de erfpachtgever, zijn tekortkoming inzake contractueel verplichte verzekering niet rechtzet,
- b) indien de erfpachtnemer de aard of bestemming overeenkomstig artikel 2 van het goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van de erfpachtgever. Het dient te gaan om substantiële, niet toegelaten bestemmingswijziging van het goed, die de erfpachtnemer niet rechtzet binnen de drie maanden na daartoe vanwege de erfpachtgever een aangetekende ingebrekestelling te hebben ontvangen,
- c) indien de erfpachtgever kan aantonen dat de erfpachtnemer zijn rechten in strijd met artikel 15 van deze overeenkomst heeft overgedragen en de erfpachtnemer, binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling, geen toestemming tot de overdracht bekomt en/of de overdracht intrekt of in een toegelaten overdracht omzet,
- d) indien de exploitatie van een semi-publieke functie door de erfpachtnemer zou worden stilgelegd voor een termijn langer dan 12 maanden en de erfpachtnemer de exploitatie niet herneemt binnen de zes maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling van de erfpachtgever daartoe,
- e) indien het goed (de gebouwen en aanhorigheden) ernstig zouden worden verwaarloosd, vast te stellen en te beoordelen door een onafhankelijk expert, aan te duiden in gezamenlijk akkoord tussen erfpachtgever en erfpachtnemer of bij gebreke daaraan, door de

rechtbank, en de erfpachtnemer die verwaarlozing niet binnen de zes maanden na ontvangst van het definitief verslag van de onafhankelijk expert doet ophouden,

- f) bij ernstige tekortkomingen aan de verplichtingen (andere dan termijnen) uit artikel 8 ('Ingebruikname, uitvoering werkzaamheden en bijzondere voorwaarden'), die de erfpachtnemer niet binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling rechtzet,
- g) in geval van overschrijding met meer dan 12 maanden van de uiterste termijn voor ingebruikname van het goed zoals voorzien in artikel 8.1, in zoverre de erfpachtnemer die ingebruikname niet realiseert binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling daartoe,
- h) bij niet-naleving van de verplichtingen uit artikel 14 ('Tenietgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust'), in zoverre de erfpachtnemer dit niet naleven niet rechtzet binnen de drie maanden na ontvangst van een aangetekende ingebrekestelling vanwege de erfpachtgever,
- i) bij het in falen gaan van de erfpachtnemer.

11.2. In al deze gevallen, zal de datum van ontvangst van de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de termijn van 3 maanden zoals voorzien in artikel 11.1.

De van rechtswege ontbinding kan slechts gevolg ressorderen indien de ingebrekestelling van de erfpachtgever vermeldt dat de erfpachtgever, bij uitblijven van gunstig gevolg aan de ingebrekestelling, de intentie heeft om bij voortdurend in gebreke blijven zich op de sanctie van de van rechtswege ontbinding van de erfpachtovereenkomst te beroepen. Verder, indien de erfpachtgever zich na ingebrekestelling op een van rechtswege ontbinding beroept, dan kan die ontbinding pas intreden na een stand still periode van één maand.

Indien de erfpachtnemer in de loop van die maand een procedure voor de bevoegde rechter tot aanvechting van de rechtswege ontbinding inleidt, dan kan de ontbinding pas intreden na een definitieve rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde die de ontbinding van de erfpachtovereenkomst als sanctie bevestigt.

De ontbinding wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de erfpachtnemer aangezegd. Vanaf dan loopt de hoger vermelde stand-still periode van één maand.

De rechter zal, indien gevorderd, dienen vast te stellen of de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene grond tot ontbinding al dan niet vervuld is.

Binnen de maand na vaststelling van de ontbinding, of in voorkomend geval, binnen de maand na een definitieve rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde die de ontbinding van de erfpachtovereenkomst als

sanctie bevestigt, zullen de gronden en gebouwen vrij en onbelast, met uitzondering van de zakelijke zekerheidsrechten zoals bepaald in artikel 11.4 van de overeenkomst, terug beschikbaar gesteld worden aan de erfpachtgever en zal de erfpachtnemer op zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

Indien de erfpachtnemer n.a.v. de ontbinding van de erfpacht nog gelden dient te ontvangen of terug te krijgen, heeft hij een retentierecht op het goed tot deze gelden betaald en door de erfpachtnemer ontvangen zijn.

11.3. De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de erfpachtnemer en de bedragen betaald als eenmalige canon blijven in deze gevallen definitief verworven zijn door de erfpachtgever.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in erfpacht gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de erfpachtgever een forfaitaire en vaste vergoeding van VIJFTIG EURO (€ 50,00) verschuldigd zijn door de erfpachtnemer.

11.4 Indien de erfpachtgever overgaat tot ontbinding van deze overeenkomst, voor het verloop van de termijn bepaald in artikel 1, verbindt de erfpachtgever zich ertoe om alle zakelijke zekerheden die zijn gesteld door de erfpachtnemer en/of diens ondererfpachters op het goed te erkennen, te aanvaarden en te respecteren.

Artikel 12. Beëindiging

Bij het beëindigen van de erfpacht, hetzij na verloop van de termijn bepaald in artikel 1, hetzij in de gevallen voorzien in artikel 11, zullen al de opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen, in perfecte staat van onderhoud, eigendom worden van de erfpachtgever, **zonder dat deze gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook, zonder afbreuk te doen aan artikel 11.4 van de overeenkomst.**

De erfpachtgever behoudt evenwel het recht de wegruiming te vorderen van werken en opstallen door en op kosten van de erfpachter indien die werken of opstallen naar zijn oordeel niet beantwoorden aan de hoger in deze akte vermelde bestemming. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoeken van de meest gerede partij.

De zakelijke of persoonlijke rechten die de erfpachtnemer zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, na verloop van de termijn bepaald in artikel 1, niet door de erfpachtgever worden gerespecteerd.

Artikel 13. Verzekering

De erfpachtnemer verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van de erfpacht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= nieuwwaarde), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de

risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

De erfpachtgever moet opgenomen worden als (mede)verzekerde partij. De verzekeringspolis dient te voorzien dat alle uitkeringen aan de verzekeringnemer op grond van de verzekering zullen gebeuren op een hiertoe afzonderlijk door de erfpachtnemer geopende rekening waarvan de gegevens onmiddellijk worden overgemaakt aan de erfpachtgever.

De erfpachtgever beschikt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachtnemer opgenomen onder artikel 14 ('Tenietgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust') over een eerste pandrecht op de rechten van de erfpachtnemer tot uitbetaling van het saldo zoals aanwezig op deze rekening.

De erfpachtnemer mag slechts beschikken over een op deze rekening ontvangen bedrag voor zover de erfpachtnemer vooraf aantoonst dat dit bedrag daadwerkelijk en op redelijke wijze zal worden aangewend voor herstel van schade aan de verzekerde goederen. De erfpachtgever doet in dat geval afstand van zijn pandrechten op het desbetreffende bedrag. Indien op het ogenblik van de beëindiging van de erfpachtovereenkomst een bedrag wordt aangehouden op voormelde rekening en de schade aan het goed niet volledig werd hersteld, komt het saldo tot maximaal het bedrag noodzakelijk voor het volledig herstel van de schade vermeerderd met nog eventuele andere door de erfpachtnemer aan de erfpachtgever verschuldigde bedragen, ten goede aan de erfpachtgever.

Deze regeling dient ter kennis gebracht te worden aan de verzekeraar evenals aan de kredietinstelling bij wie voormelde rekening wordt aangehouden.

De erfpachtnemer moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Stad Vilvoorde.

Tevens dient de erfpachtnemer jaarlijks bewijs te leveren van betaling van de laatste vervallen premie.

Ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, is het de erfpachtgever geoorloofd de polis over te nemen alsmede de premies of bijdragen te betalen in naam van de erfpachtnemer of zijn rechtsopvolger en deze sommen van de erfpachtnemer terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag van voorlegging van kwitanties tot de dag der betaling wettelijke intresten opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 11.

Artikel 14. Tenietgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust

Ingeval van gehele of minstens een substantiële vernieling van het goed waarop de erfpacht rust, heeft de erfpachtnemer de keuze tussen het

heropbouwen ervan of de beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtnemer zal evenwel de erfpacht enkel kunnen beëindigen:

- als hij aantoonst dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= nieuwwaarde) verzekerd zijn, geen clausule bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen, EN

- mits hij de erfpachtgever subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw/het goed.

De voormelde keuze zal door de erfpachtnemer bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de erfpachtgever binnen de 3 maanden na het voorval.

Bij stilzwijgen van de erfpachtnemer zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw, de installaties en de uitrusting, is de erfpachtnemer verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten binnen een termijn van 36 maanden en weder samen te stellen waartoe hij de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

In geval van een slechts gedeeltelijke en beperkte vernieling van het goed is de erfpachtgever verplicht tot de heropbouw van het beschadigde gedeelte van het goed binnen een redelijke tussen partijen overeen te komen termijn.

Artikel 15. Overdracht

De erfpachtnemer kan zijn erfpachtrecht in zijn geheel overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de erfpachtgever te hebben bekomen.

Een gedeeltelijke of opgesplitste overdracht van het erfpachtrecht is niet mogelijk, **behoudens wat hierna bepaald wordt inzake ondererfpacht.**

De erfpachtnemer mag het Goed in ondererfpacht geven alsook mag hij verschillende opgesplitste ondererfpachten toestaan die elk als voorwerp een deel van het goed hebben.

De overdracht is niet toegelaten voorafgaandelijk aan het voltooid zijn (voorlopige oplevering) van de door de erfpachtnemer in zijn biedvoorstel voorziene werken teneinde het goed in te richten en in gebruik te nemen conform de in artikel 2 bedoelde bestemming.

Huidige alinea geldt niet voor een overdracht door HEEM NV aan Pachthoeve vzw, met maatschappelijke zetel te 2920 Kalmthout, Noordeind 97, bus 2, ondernemingsnummer BE xxx, waarvan HEEM NV een oprichtend lid is, alsook voor de hiervoor en hierna vermelde

(onder)erfpachten.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachtnemer zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de erfpachtgever gemeld worden.

De erfpachtgever zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

III. ADMINISTRATIEF

1) Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

Aangezien dat de Stad Vilvoorde beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering in datum van 15 mei 2009, reeds volledig van toepassing.

Dienvolgens verklaart ondergetekende geassocieerde notaris-minuuthouder dat:

Voor perceelnummer 336SP0000, 336WP0000, 336ZP0000:

- er voor voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning “publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang werd afgeleverd:

- ***vellen hoogstammige bomen**, dossiernummer 23088_2005_174, gemeentelijk dossiernummer 2005/00285, de dato 31 januari 2006.

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: **parkgebieden**;

- het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

- er op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- voor voormeld goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

Voor perceelnummer 336XP0000:

- er voor voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning “publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang werd afgeleverd:

- ***vellen hoogstammige bomen**, dossiernummer 23088_2005_174, gemeentelijk dossiernummer 2005/00285, de dato 31 januari 2006.

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: **parkgebieden**;

- het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor

het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

- er op het onroerend goed **geen** voorkeursrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- voor voormeld goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

Voor perceelnummer 336YP0000:

- er voor voorschreven onroerend goed **geen** stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd.
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed de volgende is: **parkgebieden**;
- het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is
- er op het onroerend goed **geen** voorkeursrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- voor voormeld goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

Voor perceelnummer 327BP0000:

volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

-Bouwen woonhuis, de dato 17 oktober 1977, dossiernummer 23088_1977_29, intern nummer 23088_1977_37.

-Nog te bepalen, de dato 17 oktober 1977, dossiernummer 23088_1977_190, intern nummer 23088_1977_3004.

-Het vellen van bomen in het Domein Drie Fonteinen, de dato 31 januari 2006, dossiernummer 23088_2005_174, intern nummer 2005/00285.

-Oeverversteving vijvers park Drie Fonteinen, de dato 22 maart 2007, dossiernummer 23088_2007_4, intern nummer 2007/00003.

-Het rooien van bomen, de dato 5 maart 2007, dossiernummer 23088_2007_8, intern nummer 2007/00007.

-De integratie van die dierenweide en parking, en de aanleg van een wandelpad in het park Drie Fonteinen, de dato 30 juni 2008, dossiernummer 23088_2007_304, intern nummer 2007/00278.

-Heraanleg rotonde en dreef en aanleg van speelweide met schuilhut en zichtas, de dato 1 oktober 2008, dossiernummer 23088_2008_306, intern nummer 2008/00266.

-Het kappen van bomen op de oever van het Zeekanaal Brussel-

Schelde ter hoogte van Drie Fonteinen, de dato 6 juni 2014, dossiernummer 23088_2014_116, intern nummer 2014/00058.

-Het plaatsen van een voetgangersbrug over vijverarm en omgevingswerken Domein Drie Fonteinen, de dato 25 augustus 2014, dossiernummer 23088_2014_203, intern nummer 2014/00135.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **deels woongebied, deels parkgebied** is;

volgende omgevingsvergunningen werden afgeleverd:

***Het aanleggen van een fietssnelweg (Kanaalroute Noord)**, de dato 12 oktober 2018, voorwaardelijk vergund, gemeentelijk dossiernummer 2018/00094.

***Brabantnet Ringtrambus: aanpassingen aan de wegenis, het plaatsen van infrastructuur en terreinaanleg werken ter hoogte het traject Rubensstraat – Vuurkruisenlaan – Heldenplein – Stationlei – Hanssenslaan (Benoit) Vlaamse overheid**, de dato 8 juli 2019, vergunning, gemeentelijk dossiernummer 2018/00391.

***Het plaatsen van ondergrondse vuilniscontainers**, de dato 15 april 2019, voorwaardelijk vergund, gemeentelijk dossiernummer 2019/00030.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, 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** voorkooprecht 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 volgende verkavelingsvergunningen werden afgeleverd:

*dossiernummer 23088_2002_358, intern nummer 150, de dato 12 november 1962.

*dossiernummer 23088_2002_359, intern nummer 150A, de dato 30 december 1966.

*dossiernummer 23088_2002_578, intern nummer 150B, de dato 9 maart 1970.

*dossiernummer 23088_2002_579, intern nummer 150C, de dato 28 januari 1974.

*dossiernummer 23088_2002_580, intern nummer 150D, de dato 5 juli 1976.

6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De partijen verklaren dat zij voor heden de stedenbouwkundige inlichtingen en het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen dewelke op **3 augustus 2021** voor beschreven goed werd verleend, hetzij

minder dan één jaar vóór heden.

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag verrichten.

De eigenaar verklaart in dat verband overigens dat hij over alle benodigde vergunningen en toelatingen beschikte, steeds wanneer hij vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd aan voorschreven goederen, en dat hij de werken steeds conform deze vergunningen heeft uitgevoerd. Hij verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding betreffende voorschreven goederen, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

De stedenbouwkundige inlichtingen van 9 juli 2021 maken verder nog melding van het volgende gegevens:

Het **perceelnummer 336SP0000**:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming parkgebieden.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict.

Het **perceelnummer 336WP0000**:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming parkgebieden.
- is opgenomen in een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict.

Het **perceelnummer 336XP0000**:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming parkgebieden.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed – relict

Het **perceelnummer 336YP0000**:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming parkgebieden.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.
- is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict

Het **perceelnummer 336ZP0000**:

- is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met bestemming parkgebieden.
- is gelegen in een voorlopig of definitief cultuurhistorisch beschermd landschap.

-is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed – relict

Het **perceelnummer 327BP0000**:

-Het onroerend goed is gelegen in de **zuiveringszone centraal gebied**.

-Het onroerend goed is gelegen in een **voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap**.

-Het onroerend goed is opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed relict**.

-Het onroerend goed is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, de dato 7 maart 1977, **met bestemming deels woongebieden, deels parkgebieden**.

-Het onroerend goed is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg Domein Drie Fonteinen, de dato 9 december 2002, **met bestemming deels gebied voor stedelijke recreatie deels bestemming bestaande gebouwen**.

2) Splitsing

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende geassocieerd notaris bij aangetekende brief van **7 juli 2021** naar het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Vilvoorde het plan van de verdeling gestuurd, waarbij hij de aard van onderhavige akte en de bestemming van de kavels heeft geattesteerd.

De stad Vilvoorde heeft per brief van **23 juli 2021** het volgende geantwoord:

Geachte

Het stadsbestuur heeft geen opmerkingen te formuleren bij de vraag om bovenvermelde percelen te verdelen en/of er een erfpacht op te vestigen en dit zoals voorgesteld.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief aarzel dan niet ons te contacteren.

Vriendelijke groet

N opdracht:

De algemeen directeur Vera Boudru (getekend)

Namens de burgemeester opdracht van 27-05-2019 schepen voor mobiliteit, ruimtelijke ordening, milieu en natuur Barbara de Bakker, i.o. Tine Paredis

Voor de verdeling waartoe onderhavige akte aanleiding heeft gegeven, werd geen verkavelings- of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op voorbeschreven goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die

niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mag verrichten.

3) Vlaams Bodemdecreet

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

2. De erfpachter verklaart, voor het geval bij het afsluiten van onderhavige overeenkomst en voor het verlijden van de notariële akte de verplichtingen die opgelegd zijn door artikel 101, §1 en 2 van genoemd Decreet, niet of niet volledig zouden nageleefd zijn, hij uitdrukkelijk verzaakt aan alle nietigheidsvorderingen die hij om die redenen zou kunnen instellen.

Hij bevestigt dat hij in het bezit werd gesteld van de meest recente afgeleverde bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recent afgeleverde bodemattest vooraleer de onderhavige akte ondertekend werd.

3. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op **31 mei 2022** en aan de erfpachter werd meegedeeld luidt telkens als volgt:

""2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden

gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

Te Mechelen, 31.05.2022”

4. De erfpachtgever verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot deze grond verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter 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.

5. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten werden nageleefd.

4) Risicozones overstromingen

De ondergetekende notaris heeft de aandacht van de partijen gevestigd op het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de wet op de verzekeringen van 4 april 2014.

De erfpachtgever verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een risicozone overstroming.

5) Overstromingsgevoelig gebied

In uitvoering van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid deelt de instrumenterende notaris mede, op basis van de opzoeken op Geo-Vlaanderen, dat de onroerende goederen **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen zijn :

1° in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

6) Onroerend erfgoed

De erfpachtgever verklaart dat het **goed sub 1 en 2 en 3** zijn opgenomen in de inventaris van **vastgesteld bouwkundig erfgoed Domein Drie Fonteinen**, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014.

De URI-link is: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/46947>

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De erfpachtgever verklaart dat het **goed sub 1 en 2 en 3** gelegen zijn in een **definitief beschermd cultuurhistorisch landschap**, Domein Drie Fonteinen, beschermd bij besluit van 9 juni 1976.

De URI-link is <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Partijen werden erover ingelicht dat deze overdracht door ondergetekende notaris wordt gemeld aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

7) Elektrische installatie

Niet van toepassing

8) Voorkooprechten

Niet van toepassing op erfpacht

9) Postinterventiedossier

De erfpachtgever verklaart dat zij na 1 mei 2001 werken heeft laten uitvoeren die vallen onder de wet van 4 augustus 1996 houdende welzijn van werknemers bij de uitvoering van hun werk en het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 houdende tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

De erfpachtgever verklaart evenwel enkel in het bezit te zijn van een **beperkt postinterventiedossier** waarvan de erfpachtnemer verklaart een kopie te hebben ontvangen.

10) Bosdecreet

De erfpachtgever verklaart dat het hierboven vermelde goed **deels** een bos is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

De erfpachtgever verklaart dat hij, overeenkomstig artikel 91, §2 van het Bosdecreet, de erfpachthouder voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte heeft gebracht van alle verplichtingen die op het hierboven vermelde goed rusten op grond van het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten en verklaart hem, in voorkomend geval, de nodige stukken te hebben overgedragen.

Ondergetekende notaris heeft de erfpachthouder erop gewezen dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig art. 91, §4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na heden de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

IV. FISCALE VERKLARINGEN

1) Verklaring pro fisco

De partijen verklaren ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris dat een prijsbewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde, leidt tot een belastingsverhoging van 100% registratiebelasting overeenkomstig de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Ondergetekende notaris verklaart lezing te hebben gegeven van de artikelen 3.4.7.0.6. en 3.18.0.0.14 VCF.

Met het oog op de heffing van de registratierechten worden de lasten van

de erfpachter geschat op TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00).

2) Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de erfpachter .

3) Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun voormelde zetel.

4) Ontslag van ambtshalve inschrijving

De minuuthoudende notaris heeft de erfpachtgever erop gewezen dat op basis van de Hypotheekwet de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, kantoor rechtszekerheid Vilvoorde, bij de overschrijving van deze akte ambtshalve inschrijving zal nemen tot zekerheid van de betaling van de verschuldigde canon; dit onroerend voorrecht zou voorrang hebben op later door de erfpachter te vestigen zakelijke rechten of aan derden te verlenen hypotheekrechten.

Ondergetekende notaris heeft de erfpachtgever gewezen op de mogelijkheid en de gebeurlijke gevolgen van het verzaken aan dergelijk voorrecht; hierover ingelicht verklaart de erfpachtgever desalniettemin de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, kantoor rechtszekerheid Vilvoorde, te ontslaan van zijn verplichting ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van akte.

V. SLOTVERKLARINGEN

1. De instrumenterende notaris bevestigt de identiteit van comparanten te hebben nagezien op zicht der stukken door de wet vereist; deze gegevens werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken; hoger vermelde gegevens uit het rijksregister werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van betrokkenen.

2. Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende minuuthoudende notaris. Partijen bevestigen dan ook, overeenkomstig artikel 19 van de wet tot regeling van het Notarisambt, dat deze vroegere akten samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en uitvoerbaar te zijn.

3. Het ontwerp van deze akte werd voor heden aan partijen overgemaakt. Comparanten verklaren vóór het verlijden van deze akte van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen. Zij verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden ervan zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

4. Comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar

behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

5. De comparanten erkennen dat de werkende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

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

6. Een recht op geschriften van vijftig euro (€ 50,00) wordt betaald door ondergetekende geassocieerd notaris te Vilvoorde ingevolge de bepalingen van artikel 6, 3° van het uitvoeringsbesluit houdende uitvoering van het Wetboek Diverse rechten en taksen.

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na toelichting, en na integrale of gedeeltelijke voorlezing van akte zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte, hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte getekend, evenals de notaris.

dossier : AVP/19074-003

Addendum bij de erfpachtaakte van 1 juni 2022 – Vilvoorde, Pachthoeve 3 Fontein

Het jaar tweeduizend drieëntwintig,

***, op ***,

[AANVULLEN door de notaris]

ZIJN VERSCHENEN:

ENERZIJD:

A) De **STAD VILVOORDE**, met administratieve zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt en met ondernemingsnummer 0207.514.474, alhier vertegenwoordigd door de gemeenteraad overeenkomstig artikel 279, §1, eerste lid Decreet Lokaal Bestuur door:

[AANVULLEN door de notaris]

Hierna genoemd “de Erfpachtgever”

ANDERZIJD:

B)

Hierna genoemd “de Erfpachter”.

Hierna samen “partijen” genoemd.

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

[AANVULLEN door de notaris]

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. Erfpachtaakte van 1 juni 2022

De Erfpachter, zijnde de naamloze vennootschap [REDACTED], heeft ingevolge akte verleden voor notaris ABBELOOS Jo te Vilvoorde (hierna “de Erfpachtaakte”), op 1 juni 2022 van de Erfpachtgever, zijn de Stad Vilvoorde, het erfpachtrecht verkregen van de volgende onroerende goederen:

GOED SUB 1:

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

De gebouwen op en met grond en aanhorigheden gelegen Beneluxlaan 33-34 en Koningslosteenweg 75, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van

nummer 336SP0000, 336WP0000, 336XP0000, 336YP0000, 336ZP0000, aangeduid als **lot A** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van éénentwintig are zevenenvijftig centiare (21a 57ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449AP0000

GOED SUB 2

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een perceel grond, ter plaatse genaamd “Drie Fonteinen”, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 327BP0000, aangeduid als **lot B** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van negen are tien centiare (9a 10ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449BP0000

GOED SUB 3

STAD VILVOORDE – VIJFDE AFDELING

Een gebouw (bergplaats) op en met grond en aanhorigheden, gelegen Koningslosteenweg 73, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel, minder dan één jaar geleden afgeleverd, sectie C, deel van nummer 336ZP0000, aangeduid als **lot C** op het hierna vermeld opmetingsplan en met een oppervlakte volgens meting van vier are en vier centiare (4a 04ca)

Gereserveerd perceelidentificatienummer : C449CP0000

Hierna samengenoomd “het goed”.

Voormeld erfpachtrecht onder de Erfpachtaakte zal een einde nemen op 1 juni 2121.

2. Commercialisatie van het project loopt moeizaam

De Erfpachter zal op het goed een project realiseren met als bestemming een mengeling van co-housing en (in het jachtpaviljoen) semi-publieke functies (hierna “**het project**”). De Erfpachter is momenteel bezig met de commercialisatie van het project. Hiervoor tracht de Erfpachter onder meer ondererfpachters aan te trekken om een woning in het co-housingproject te verwerven in ondererfpacht.

Het aantrekken van ondererfpachters loopt moeizaam. Potentiële ondererfpachters haken af aangezien zij slechts tijdelijke ondererfpachtrechten kunnen verkrijgen.

Om de commercialisatie en aantrekkelijkheid van het project te vergroten, zijn de Erfpachtgever en de Erfpachter in overleg getreden om oplossingen te zoeken die de bezorgdheden bij potentiële ondererfpachters kunnen wegnemen en de drempel kunnen verlagen om in het project mee te stappen.

Hiertoe zijn de Erfpachtgever en de Erfpachter een aantal wijzigingen aan de Erfpachtaakte van 1 juni 2022 overeengekomen, die zij thans in dit addendum willen vastleggen.

II. VOORWERP VAN HET ADDENDUM

1. Samenlezing met de Erfpachttakte

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende voorwaarde en/of bepaling uiteengezet in dit addendum, erkennen en aanvaarden de Erfpachtgever en de Erfpachter dat de voorwaarden en bepalingen uiteengezet in de Erfpachttakte van 1 juni 2022 onverminderd van toepassing blijven. Het addendum maakt een integraal deel uit van de Erfpachttakte.

In geval van strijdigheid tussen de voorwaarden en bepalingen uiteengezet in dit addendum, en de voorwaarden en bepalingen uiteengezet in de Erfpachttakte van 1 juni 2022, erkennen en aanvaarden partijen dat de voorwaarden en bepalingen uiteengezet in dit addendum voorrang genieten boven de voorwaarden en bepalingen uiteengezet in de Erfpachttakte.

2. Artikel 1

Partijen komen overeen dat op de datum van de ondertekening van dit addendum een artikel 1bis wordt toegevoegd aan de Erfpachttakte met de hiernavolgende bewoordingen:

“Artikel 1bis. Optie tot het vestigen van een nieuwe erfpachtovereenkomst

1bis.1

Enerzijds : De Erfpachter verleent aan de Erfpachtgever, om niet, de optie om een nieuwe erfpachtovereenkomst te vestigen m.b.t. het goed voor een duurtijd van 99 jaar, conform de hieronder vermelde voorwaarden.

Anderzijds : De Erfpachtgever verleent aan de Erfpachter, om niet, de optie om een nieuwe erfpachtovereenkomst te vestigen m.b.t. het goed voor een duurtijd van 99 jaar, conform de hieronder vermelde voorwaarden.

Het lichten van de voormelde opties zal betrekking hebben op het volledige goed (incl. al de tijdens het erfpacht opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen), voorwerp van de overeenkomst.

Zowel de Erfpachter als Erfpachtgever kunnen hun respectievelijke optie tot het sluiten van een nieuwe erfpachtovereenkomst ten vroegste lichten negentig (90) jaar na de inwerkingtreding van de erfpacht, en uiterlijk vijf (5) maanden voor het einde van de erfpacht.

Indien één van de partijen deze optie wil lichten, dient deze de andere partij hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen tijdens de bovenvermelde periode. De datum van afstempeling van het aangetekend schrijven zal gelden als de datum waarop de optie werd gelicht.

Bij tijdige en geldige lichting van de optie (i) komt de huidige

*erfpachtovereenkomst van rechtswege ten einde en (ii) komt er op voormelde datum een nieuwe erfpachtovereenkomst tot stand (hierna “**de nieuwe erfpachtovereenkomst**”).*

De voorwaarden van de nieuwe erfpachtovereenkomst zullen identiek zijn aan de voorwaarden van de huidige overeenkomst, zoals aangevuld met addendum/addenda, met uitzondering van:

- *artikel 3 van de oorspronkelijke overeenkomst, waarbij partijen uitdrukkelijk verklaren dat noch de Erfpachter noch zijn rechtsopvolgers een canon verschuldigd zullen zijn bij het vestigen van of tijdens de nieuwe erfpachtovereenkomst. Hierop gelden twee volgende uitzonderingen.*

Ten eerste kan er in geval van ernstige verwaarlozing van de gemeenschappelijke delen van het goed bij optielichting, vast te stellen en te beoordelen door een onafhankelijke expert, bij de totstandkoming van de nieuwe erfpachtovereenkomst een canon aan de Erfpachtgever verschuldigd zijn gelijk aan de herstellkosten om het goed in normale staat te brengen met een maximum van 400.000,00 EUR.

Ten tweede kan de Erfpachtgever in geval er bij optielichting ernstige slijtage aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, hetgeen niet onder ernstige verwaarlozing zoals hierboven uiteengezet in de eerste uitzondering valt, aan de Erfpachter vragen om renovatiewerken uit te voeren met een maximum van 400.000,00 EUR.

Beide hierboven vermelde uitzonderingen zijn niet cumuleerbaar door de Erfpachtgever, deze kan zich bij optielichting maar op één van beide uitzonderingen beroepen. Deze uitzonderingen zijn van toepassing zowel indien de Erfpachter als indien de Erfpachtgever de optie licht.

Indien de Erfpachtgever conform dit artikel een canon dan wel renovatiewerken wil bekomen van de Erfpachter bij aanvang van de nieuwe erfpachtovereenkomst, dan dient de Erfpachtgever dit op te nemen in de optielichting (indien de Erfpachtgever de optie licht) dan wel binnen de maand per aangetekende brief na optielichting door de Erfpachter.

- *de regeling opgenomen in artikel 1bisI, waarbij partijen zichzelf en hun rechtsopvolgers er wel toe verbinden om in de eventuele (na het eventueel lichten van één van voormelde opties) nieuwe erfpachtovereenkomst de verplichting op te nemen om een jaar voor het einde van de duurtijd van de eventuele nieuwe erfpachtovereenkomst in onderling overleg en te goeder trouw te onderhandelen over de mogelijke toekenning en de voorwaarden*

voor het sluiten van een eventueel bijkomend nieuwe erfpachtovereenkomst.

Partijen verbinden zich ertoe om de nieuwe erfpachtovereenkomst notarieel te verlijden uiterlijk vier (4) maanden na het lichten van de optie.

Ibis.2

De Erfpachter zal zijn optie, zoals vermeld in artikel Ibis1, niet kunnen uitoefenen indien de Erfpachtgever binnen de voormelde optietermijn een ingebrekestelling heeft verstuurd naar de Erfpachter conform artikel 11 van de overeenkomst waaraan er geen tijdig gunstig gevolg is aan verleend waardoor de erfpacht ontbonden zou kunnen worden conform artikel 11 van de overeenkomst.

Ibis.3

Partijen verbinden zich er uitdrukkelijk toe om bij discussies over de toepassing en / of uitvoering van Ibis van de overeenkomst te goeder trouw te onderhandelen om een oplossing te bewerkstelligen.

Artikel 2:

Partijen komen overeen dat op de datum van de ondertekening van dit addendum de bewoordingen van artikel 7 van de Erfpachtakte integraal worden geschrapt en vervangen door de hiernavolgende bewoordingen:

“Artikel 7. Onderhoud

Alle onderhoudswerken, van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen (eigenaarsonderhoud), vallen uitsluitend ten laste van de Erfpachter, die ertoe gehouden is de goederen als een voorzichtig en redelijk persoon te onderhouden en ze uiterlijk na afloop van 35 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning daadwerkelijk te exploiteren.”

Artikel 3:

Partijen komen overeen dat op de datum van de ondertekening van dit addendum de bewoordingen van artikel 8.1 van de Erfpachtakte integraal worden geschrapt en vervangen door de hiernavolgende bewoordingen:

“8.1. Behoudens in gevallen van overmacht, dient de Erfpachter het goed uiterlijk 35 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning overeenkomstig de onder punt 2 vermelde bestemming effectief in gebruik te nemen (beëindiging van werken en start van exploitatie).”

Artikel 4:

Partijen komen overeen dat op de datum van de ondertekening van dit addendum de volgende bewoordingen van artikel 11.1 van de Erfpachtakte “Buiten de bij de wet voorziene gevallen, en onverminderd hetgeen bepaald onder artikel 10, zal deze overeenkomst en de op basis daarvan gevestigde erfpacht van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen” integraal worden geschrapt en vervangen door de

hiernavolgende bewoordingen:

“Buiten de bij de wet voorziene gevallen, en onverminderd hetgeen bepaald onder artikel 10, kan de Erfpachtgever deze overeenkomst en de op basis daarvan gevestigde erfpacht ontbinden in de volgende gevallen”.

Artikel 5:

Partijen komen overeen dat op de datum van de ondertekening van dit addendum de bewoordingen van artikel 12 van de Erfpachtaakte integraal worden geschrapt en vervangen door de hiernavolgende bewoordingen:

“Artikel 12. Beëindiging

12.1 Bij het beëindigen van de erfpacht na verloop van de termijn, zullen al de opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen, in perfecte staat van onderhoud, eigendom worden van de Erfpachtgever. Erfpachtgever betaalt aan de Erfpachter een vergoeding die gelijk is met de waarde van al de gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen op het goed op het moment van het eindigen van het erfpachtrecht. De Erfpachtgever is geen vergoeding verschuldigd aan de Erfpachter voor de grondwaarde. Partijen komen deze regeling onderling en conventioneel overeen.

Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de omvang van de vergoeding. Partijen komen overeen dat het niet-afgeschreven gedeelte van de door de Erfpachter ontvangen subsidies van Agentschap Onroerend Erfgoed in mindering moet worden gebracht van de vergoeding verschuldigd door de Erfpachtgever. Indien partijen er niet in slagen om binnen een termijn van twee (2) maanden voorafgaand aan het einde van de erfpacht in onderling overleg een akkoord te bereiken over de omvang van deze vergoeding, zullen partijen in onderling overleg een deskundige aanstellen die op definitieve en bindende wijze de omvang van de vergoeding zal bepalen. Indien partijen er niet in slagen, binnen een termijn van één (1) maand na het verzoek van één partijen om gezamenlijke deskundige aan te stellen, een akkoord te bereiken over de identiteit van de gezamenlijk aan te stellen deskundige, zullen zij ieder hun eigen deskundige aanstellen die samen een onafhankelijke deskundige zullen aanduiden. De kosten van de deskundige worden gedragen door beide partijen, elk voor de helft.

*12.2 Voorgaande vergoedingsregeling is niet van toepassing indien de erfpacht wordt ontbonden conform **artikel 11** van de overeenkomst. Hierop geldt de volgende uitzondering: in het geval de erfpacht uitsluitend wordt ontbonden op grond van artikel 11.1, d) van de overeenkomst, zal de Erfpachtgever aan de Erfpachter een vergoeding betalen zoals bepaald in artikel 12.1, verminderd met de waarde van de opstallen die deel uitmaken van het jachtpaviljoen zoals vermeld in artikel 2 van de overeenkomst. Vooraleer deze uitzondering van toepassing is, zal de Erfpachter voldoende initiatieven dienen te*

ondernemen om, rekening houdend met de marktomstandigheden, een nieuwe exploitant van de semi-publieke functie te vinden. Indien de Erfpachter binnen de twee maanden na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling van de Erfpachtgever zoals vermeld in artikel 11.1, geen nieuwe exploitant heeft gevonden, zal de Erfpachter dit melden aan de Erfpachtgever. Vervolgens zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen en in overleg treden om samen een nieuwe exploitant te zoeken. De Erfpachtgever kan zelf exploitanten voordragen aan de Erfpachter. Enkel indien het niet vinden van een nieuwe exploitant te wijten is aan een kennelijke onredelijk houding van de Erfpachter, geldt voormelde uitzondering en aldus de vergoedingsregeling uit artikel 12.1 niet.

*12.3 Voorgaande vergoedingsregeling is tevens niet van toepassing indien er een nieuwe erfpachtovereenkomst wordt afgesloten **conform artikel 1bis** van de overeenkomst.*

12.4 De Erfpachtgever behoudt evenwel het recht de wegruiming te vorderen van werken en opstallen door en op kosten van de Erfpachter indien die werken of opstallen naar zijn oordeel niet beantwoorden aan de hoger in deze akte vermelde bestemming. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoeken van de meest gerede partij.

12.5. De zakelijke of persoonlijke rechten die de Erfpachter zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, na verloop van de termijn bepaald in artikel 1, niet door de Erfpachtgever worden gerespecteerd.”

III. BIJKOMENDE VERBINTENISSEN

Artikel 1

De Erfpachter engageert zich om het nodige te doen om in de statuten van de Vereniging van mede-eigenaars De Pachthoeve op te nemen dat de Erfpachtgever toegang krijgt tot de boekhouding van voormelde Vereniging van mede-eigenaars in het kader van de vergoedingsregeling conform artikel 12.1. Partijen komen overeen dat de Erfpachter hiervoor niet speciaal een wijziging van de statuten dient door te voeren maar dat het volstaat dat voorgaande wordt opgenomen bij de eerstvolgende statutenwijziging waartoe de Vereniging van mede-eigenaars De Pachthoeve beslist.

Artikel 2

Partijen zullen afspraken maken en te goeder trouw in overleg treden omtrent het plaatsen van één elektriciteitsmeter van de Erfpachtgever in de opstallen van de Erfpachter, indien dit nodig zou blijken.

Artikel 3

De Erfpachter zal, afwijkend van de omgevingsvergunning van 10 januari

2022, één kavel met een grootte van 196,00 m² splitsen in twee kavels met telkens een grootte van ongeveer 100,00 m² met in acht name van de geldende regelgeving. De Erfpachtgever is akkoord met deze opsplitsing. De Erfpachter zal hiertoe nog een regularisatievergunning aanvragen om voorgaande te formaliseren.

IV. FISCALE VERKLARINGEN

[AANVULLEN door de notaris]

V. SLOTVERKLARINGEN

[AANVULLEN door de notaris]

8) Informatievraag omgevingsrapport

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-0393777	Datum opzoeking:	18/04/2025
Referentienummer:	VE25004 Jachtpaviljoen -1	Zoekdata:	23645C0449/00D000
Perceel:	23645C0449/00D000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Vilvoorde afdeling VILVOORDE 5 AFD, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 [23645C0449/00D000]

Geluidsbelasting dag en nacht

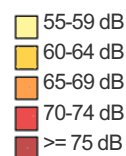
Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Informatief:
 - Wegverkeer: Nee
 - Spoorverkeer: Nee
 - Luchtverkeer: Nee

Legende



Geluidsbelasting nacht | 23u00 - 07u00

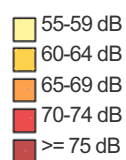
Indicatieve kaartweergave



Resultaat

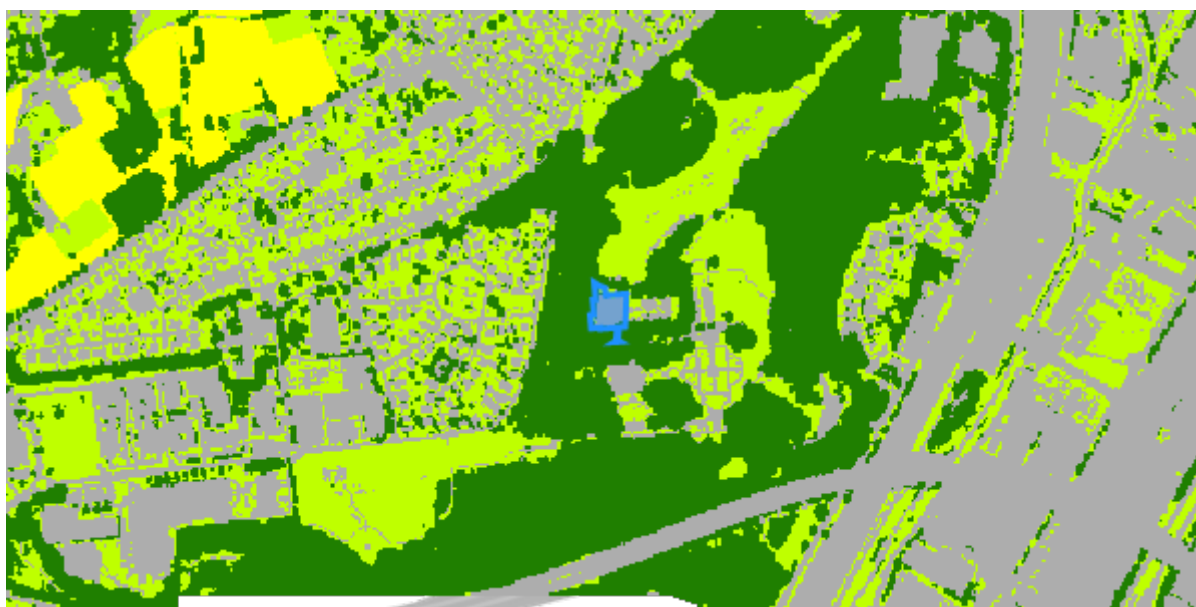
- Informatief:
 - Wegverkeer: Nee
 - Spoorverkeer: Nee
 - Luchtverkeer: Nee

Legende



Groenkaart Vlaanderen

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Informatief: Niet groen

Legende





Resultaat

- Informatief:
 - Geen informatie beschikbaar

Legende

- Oriënterend bodemonderzoek (OBO)
- Beschrijvend bodemonderzoek (BBO)
- Bodemsaneringsproject (BSP)
- Eindevaluatieonderzoek (EEO)
- ▬ Evaluatierapport schadegeval
- ▬ Vaststelling schadegeval
- ▬ Melding schadegeval
- ▬ Melding bodemverontreiniging

DOV

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

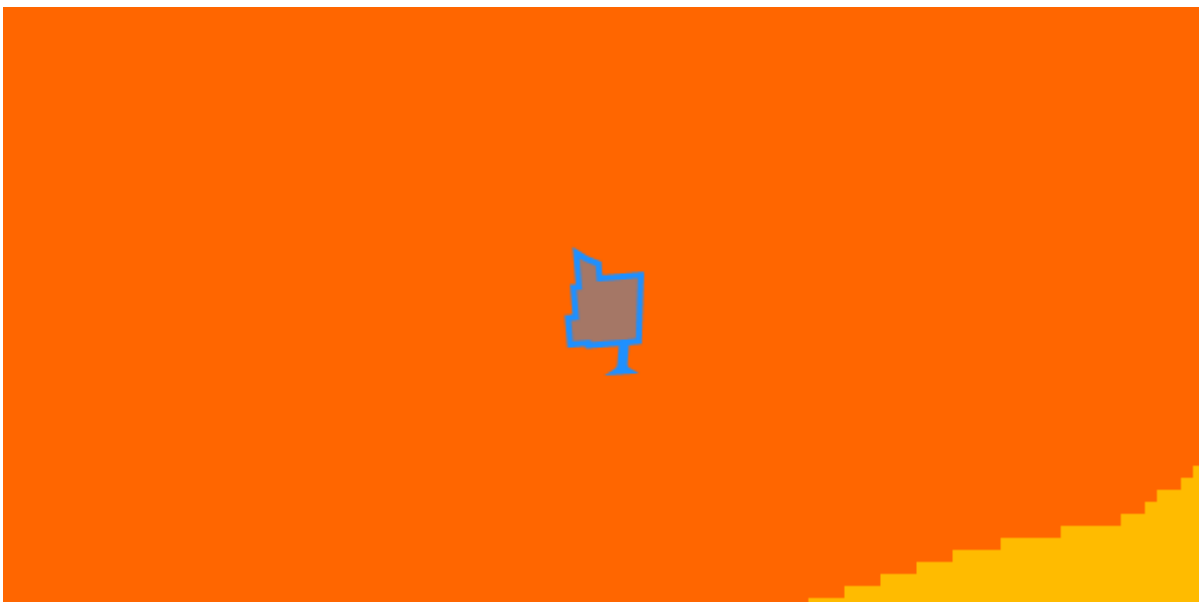
- Geen informatie beschikbaar

Legende

- Bodemverontreiniging vraagt verder onderzoek
- Bodemverontreiniging vraagt geen verder onderzoek
- Er is een oriënterend bodemonderzoek nodig
- Geen bodemverontreiniging
- Grondinformatieregister bevat geen info
- Geen specifieke informatie door gegevensbescherming
- Resultaten van een bodemonderzoek nog niet verwerkt

Luchtkwaliteit - ozon

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Gemeten waarde: 47.75

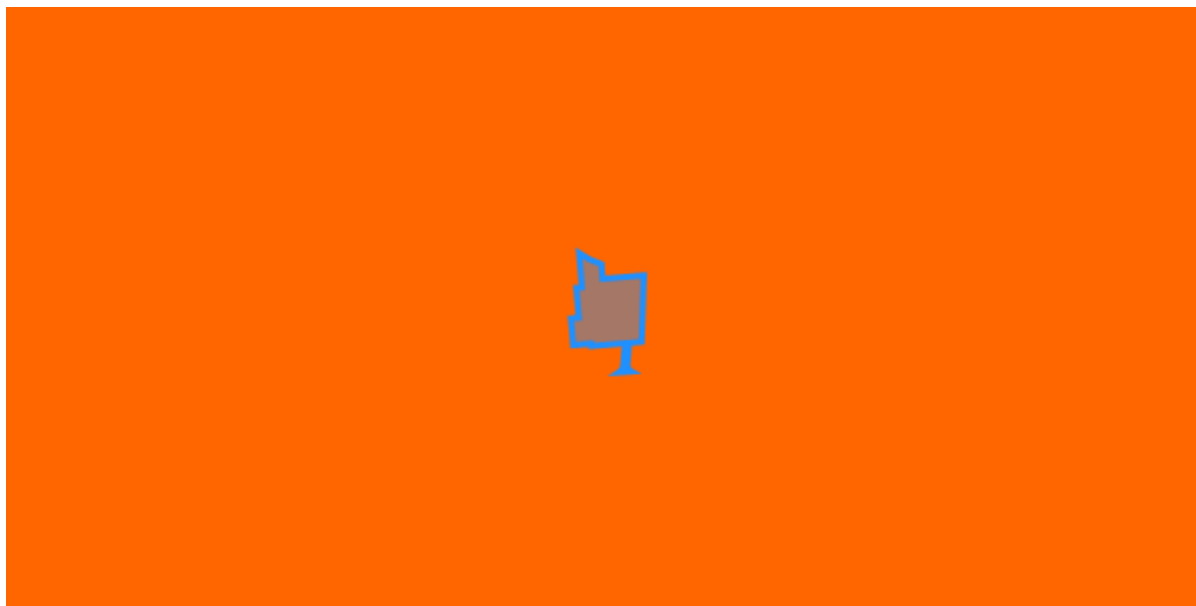
Legende

Overschrijdingsdagen

- | | | |
|---------|---------|----------|
| 0 - 10 | 36 - 40 | 51 - 55 |
| 11 - 20 | 41 - 45 | 56 - 60 |
| 21 - 30 | 46 - 50 | 61 - MAX |
| 31 - 35 | | |

Luchtkwaliteit – fijn stof

Indicatieve kaartweergave

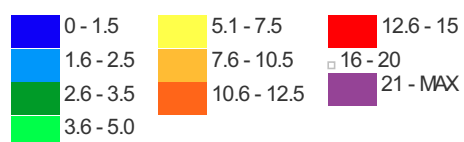


Resultaat

- Gemeten waarde: 11.44

Legende

$\mu\text{g}/\text{m}^3$

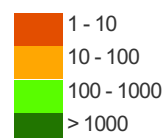


Ruimte & groen – Open ruimte

Indicatieve kaartweergave



Legende



Straling - Zendantennes

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Geen informatie beschikbaar

Legende

Goedgekeurd attest

Licht – Lichtemissies

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- - Geen informatie beschikbaar

Legende

E-9 Watt/cm²/steradiaal

< 1	4 - 8	32 - 64
1 - 2	8 - 16	> 64
2 - 4	16 - 32	

Mobiliteit – Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- - Geen informatie beschikbaar

Legende

Beperkt
Matig
Goed
Zeer goed

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Strategische geluidsbelastingskaart - Vlaanderen

Geluidsbelastingskaarten worden opgemaakt in uitvoering van de Europese richtlijn omgevingslawaaier. Deze kaarten geven aan wat de geluidsbelasting is in de omgeving van de belangrijkste wegen, spoorwegen, luchthavens en agglomeraties in Vlaanderen.

De geluidsbelasting wordt op de kaarten aangegeven met twee indicatoren de Lden (dag) en de Lnight (nacht).

De geluidsbelasting op een punt is het resultaat van een modelberekening op basis van verschillende parameters zoals: verkeersintensiteit, type verkeer, type wegdek, type trein, enz.

Groenkaart Vlaanderen

De groenkaart Vlaanderen is een overzichtkaart van het Agentschap Natuur en Bos die een overzicht biedt van het groen in Vlaanderen.

Grondeninformatieregister (OVAM)

Het grondinformatieregister (GIR) is uniek in de wereld. Nergens anders registreert de overheid gegevens over een grond zo gedetailleerd. Van zodra OVAM beschikt over een eerste rapport van bodemonderzoek, een schadegeval wordt gemeld of van zodra het perceel door de gemeente wordt opgenomen in de Gemeentelijke inventaris van risicogronden, wordt het perceel opgenomen in het GIR. Opgelet: het register is nog niet volledig, er worden nog altijd gronden onderzocht!

Kaarten Leefkwaliteit Vlaanderen

Leefkwaliteit Vlaanderen biedt een selectie kaarten aan die de toestand van het milieu weergeven.

Meer info

www.wegenenverkeer.be
www.brusselsairport.be
www.natuurenbos.be
www.ovam.be
www.leefkwaliteitvlaanderen.be

Bron vastgoedinfo

- Kaart geluidsbelasting gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van Agentschap Wegen en verkeer – Afdeling Wegenbouwkunde, Olympiadeaan 10, 1140 Brussel en Brussels Airport Company n.v., Luchthaven Brussel-Nationaal, 1930 Zaventem.
- Groenkaart Vlaanderen gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van het Agentschap voor Natuur en Bos, Koning Albert II-Laan 20 8, 1000 Brussel
- Kaart Grondeninformatieregister gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen.
- Kaart Luchtkwaliteit, Ruimte & Groen, Straling, Licht en Mobiliteit gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van Leefkwaliteit Vlaanderen, Koning Albert II-laan 20 bus 8 / 1000 Brussel.

Document gegenereerd op basis van gegevens van Agentschap voor Natuur en bos, Agentschap Wegen en verkeer en OVAM en Leefkwaliteit Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

9) Vergunningen

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING



Ondertekend door Vera Boudry (Signature)
Datum: 2022.01.21 10:58:41 CET
Functie: De algemeen directeur
Locatie: VILVOORDE



Ondertekend door Barbara de Bakker (Signature)
Datum: 2022.01.26 12:26:33 CET
Functie: Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke
ordening, milieu en natuur
Locatie: VILVOORDE

De algemeen directeur

Namens de burgemeester
opdracht van 8 april 2019
Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke ordening,
milieu en natuur

Referentie omgevingsloket: OMV_2021095719
Referentie gemeente: 2021/00273
Projectnaam omgevingsloket: 2019.56 Pachthoeve Vilvoorde - HEEM
Projectnaam gemeente: het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak
Ligging: Beneluxlaan 33 en 34; 1800 Vilvoorde
Kadastrale ligging: afdeling 5 sectie C nrs. 336Z, 336X, 336Y, 336S en 336W
Inrichting: 20210623-0086
Contactpersoon: Willem Geens

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout werd voorwaardelijk verleend door het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 10 JANUARI 2022 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen levert de **voorwaardelijke vergunning** af op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de website van de stad Vilvoorde (<https://www.vilvoorde.be/openbaaronderzoek>) gedurende 30 dagen vanaf de dag na de aanplakking van de bekendmaking.

Dossiernummer: 2021/00273

Referentie omgevingsloket: OMV_2021095719

Inrichtingsnummer: 20210623-0086

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout, werd ingediend op 9 juli 2021

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12 augustus 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Beneluxlaan 33 en 34; 1800 Vilvoorde, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie C nrs. 336Z, 336X, 336Y, 336S en 336W

Het betreft een aanvraag tot het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse goedgekeurd op 7 maart 1977

bestemming: parkgebieden

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemming en met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het project is volgens de geldende bestemming gelegen in parkgebied (gewestplan Halle-Vilvoorde, 1977) en voorziet in een functiewijziging die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften horende bij de bestemming parkgebied, namelijk naar meergezinswoning (11 woonentiteiten), restaurant/café, kantoor en gastenverblijf.

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer
- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant
- Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Planologische bestemming en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

De aanvrager beroept zich op artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en artikel 10 van het bijhorende uitvoeringsbesluit, Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen van 28 november 2003, voor een afwijking op de geldende bestemming en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (parkgebied, gewestplan Halle-Vilvoorde, 1977) voor wat betreft de functie van het gewenste project.

VCRO Artikel 4.4.23.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen Artikel 10.

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Stedenbouwkundige verordeningen en andere wettelijke bepalingen

Het gewenste project wijkt af op de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald door de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde. Het project voorziet in een afwijking op de parkeernormering zoals bepaald door art. 4 'Parkeren'. Voor deze afwijking beroept de aanvrager zich op art. 4.4.6. van de VCRO.

VCRO Art. 4.4.6.

In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.

2. Historiek

Er zijn geen vergunningen bekend voor de bestaande constructies op het perceel. Het bestaande gebouw komt in aanmerking conform art. 5.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) om als vergund geacht te worden beschouwd.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Stedenbouwkundige handelingen

Omgeving

Het projectgebied is gelegen in het park Drie Fontein en dat deel uitmaakt van de stadswijk Hoog Kassei, welke zich situeert tussen de Rubensstraat (N211) in het noorden, het kanaal Brussel-Willebroek in het

oosten, de Ring (R0) in het zuiden en de Tangebeekvallei in het westen. De site bevindt zich meer specifiek op circa 1,6 kilometer ten zuidwesten van de Grote Markt in vogelvlucht. De buurt wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woongelegenheden, voornamelijk eengezinswoningen, en het park. Verspreid komen ook meergezinswoningen en andere functies voor waaronder gemeenschapsvoorzieningen, horeca en vrije beroepen. Het park Drie Fontein is landschapspark in Engelse stijl en vormt een van de belangrijkste groene longen van de stad Vilvoorde. Het park kent een waardevolle biodiversiteit en wordt gekenmerkt door reliëf dat afhelt richting het kanaal. Het domein omvat tevens sportinfrastructuur en een aantal historische gebouwen van de voormalige kasteeldomeinen (o.a. orangerie). Het voorzieningenniveau is relatief gemiddeld. De gebouwen in de buurt zijn zowel in open, halfopen als gesloten bebouwing en hebben tussen 1 en 8 bouwlagen met een plat- of zadeldak. De bestaande gebouwen worden gekenmerkt door een divers materiaalgebruik en vormgeving.

Het gebouw zelf is gelegen in het westelijke gedeelte van het park en wordt omgeven door hoogstammige bomen en een speeltuin aan oostelijke zijde.

Bestaande toestand

In zijn bestaande toestand is de site bebouwd met een voormalige pachthoeve die gebruikt wordt als gemeenschapsvoorziening (groendiensten) en woning (conciërge woning) in het jachtpaviljoen. De gebouwen zijn een U vormige neotraditionele pachthoeve van het bouwjaar 1879-1894 en is een voormalig landbouwbedrijf. De gebouwen zijn opgericht rondom een verhard plein en berstaan uit een jachtpaviljoen, stallen, en voormalige woongedeelten (neerhoeve).



Gewenste ontwikkeling

Voorliggende aanvraag beoogt het herbestemmen en omvormen van de bestaande gebouwen naar woonproject voor collectief wonen met 11 wooneenheden, een restaurant/cafe, een gastenverblijf en een coworking plaats. De bestaande gebouwen worden gerenoveerd en verbouwd, met uitzondering van een fietsenstalling worden er geen nieuwe constructies opgericht. Het gebouwencomplex bestaat uit 4 delen die zijn opgebouwd rondom een centraal plein, namelijk een jachtpaviljoen, een zuidelijk vleugel, westelijke vleugel en een noordelijke vleugel van de neerhoeve. Aan de noordelijke zijde tenslotte wordt een fietsenberging voorzien.

Jachtpaviljoen

Het jachtpaviljoen is het meest oostelijke gebouw. Dit gebouw heeft een breedte van 13,34 meter, een bouwdiepte van 12,06 meter en een maximale hoogte van 11,70 meter hoogte (nokhoogte, gemeten van normaal maaiveldniveau ter plaatse). Het gebouw omvat één volwaardige bouwlaag en twee onder het zadeldak.

In zijn gewenste toestand omvat het gebouw op het gelijkvloers een restaurant/café bestaande uit zitruimte, circulatieruimte, een keuken, en sanitair. De eerste verdieping omvat een co-working bestaande uit twee kantoorruimte en sanitair, en twee gastenverblijven (duplexen). De tweede verdieping omvat vides en de bovenverdiepingen van de twee gastenverblijven.

Zuidelijke vleugel

De zuidelijke vleugel bestaat uit twee delen, een hoofdgebouw met een volwaardige bouwlaag en een verdieping onder een zadeldak, en een bijgebouw bestaande uit een smaller en lager volume met één bouwlaag en beperkt zadeldak. De vleugel heeft een maximale breedte van 36,43 meter en een bouwdiepte van 8,81 meter. De maximale hoogte van het gebouw bedraagt 9,73 meter (nokhoogte), gemeten van het normaal maaiveld ter plaatse.

In zijn gewenste toestand omvat de zuidelijk vleugel op de kelder verdieping 11 kelders die als individuele bergingen functioneren voor de 11 woongelegenheden, een technische ruimte en circulatieruimte. Het gelijkvloers en de eerste verdieping omvatten 4 woongelegenheden, namelijk een gelijkvloers 4-slaapkamer appartement (unit 6: 126,9m²), een 2-slaapkamer appartement (unit 10: 86,1m²) op de eerste verdieping en twee duplex 2-slaapkamer appartementen (unit 7: 86,6m², unit 8: 65,2m²).

Westelijk vleugel

De westelijke vleugel bestaat uit een hoofdgebouw met een bouwlaag en een verdieping onder een zadeldak. De voorgevel heeft een breedte van 24,38 meter en de achtergevel 27,96 meter. De breedte bedraagt maximaal 8,37 meter. De maximale hoogte bedraagt circa 9,76 meter (nokhoogte), gemeten van het normaal maaiveldniveau ter plaatse.

De westelijke vleugel omvat geen kelderverdieping. Het gelijkvloers en de eerste verdieping omvat 4 woongelegenheden, namelijk 2 1-slaapkamer appartementen (unit 4: 56,7m² en unit 9: 69,1m²), een duplex 2-slaapkamer appartement (unit 3: 80,2m²) en een duplex 3-slaapkamer appartement (unit 5: 120,3m²).

Noordelijk vleugel

De noordelijke vleugel bestaat een hoofdgebouw uit twee delen met twee volwaardige bouwlagen en een verdieping onder een zadeldak. De bouwdiepte is maximaal 14,81 meter en de maximale breedte van de vleugel bedraagt 25,4 meter. De maximale hoogte is circa 11,68 meter (nokhoogte) gemeten van het normaal maaiveld niveau ter plaatse.

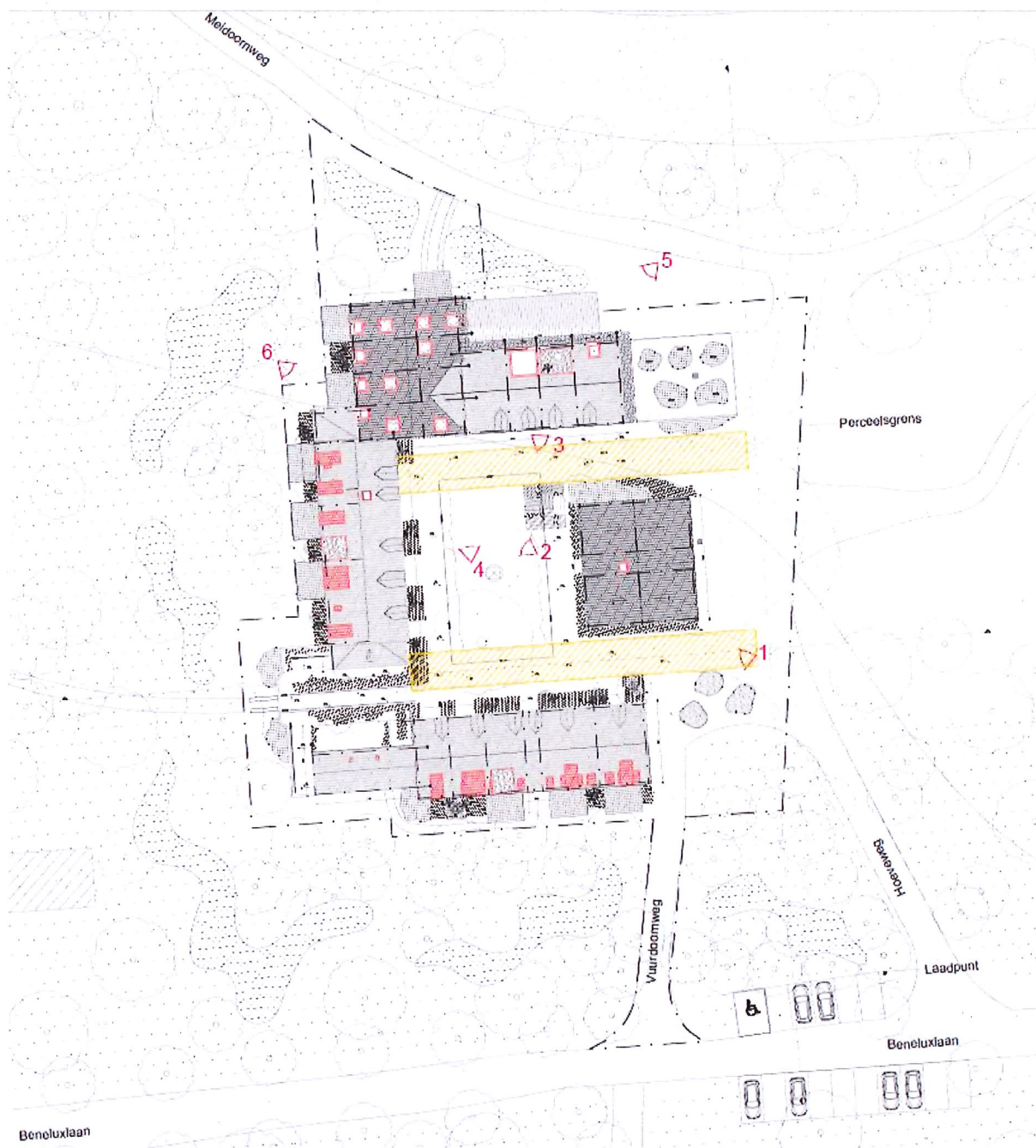
De noordelijke vleugel omvat op de kelderverdieping technische ruimten voor een zwembad. Het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdiepingen omvatten 3 woongelegenheden en gemeenschappelijke ruimten, namelijk een zwembad, een sauna, een badkamer, een tuinberging, een polyvalente gemeenschappelijke ruimte, een triplex appartement met 4 slaapkamers (unit 1: 135,9m²), een triplex appartement met 3 slaapkamers (unit 2: 103m²), en een 2 slaapkamer appartement op de eerste verdieping (unit 11: 103,4m²).

Fietsenberging

Te noorden van de noordelijke vleugel wordt een fietsenstalling voorzien, deze wordt ingeplant op 1 meter van deze vleugel. De fietsenberging heeft een maximale breedte van 4,50 meter en een diepte van 14,20 meter. Het gebouw wordt voorzien van een schuin dak dat afhelt naar het noorden. Het hoogte punt is 2,7 meter hoog, gemeten van het normaal maaiveldniveau ter plaatse. De fietsenberging biedt plaats aan 33 fietsen, waarvan 3 buitenmaatse.

Materiaalgebruik

Aan de buitenzijde wordt enkel het glas en schrijnwerk vervangen. Voor het overige wordt de bestaande afwerking behouden, namelijk rood-bruin gevelmetselwerk met plinten uit blauwe hardsteen en accenten in witte natuursteen. Het nieuwe schrijnwerk bestaat uit donkergroen geschilderd hout, net als de nieuwe dakkapellen die voorzien worden. Het dak behoudt zijn bestaande natuurleien, waar nieuwe dakbedekking wordt voorzien bestaat deze eveneens uit natuurleien. De regenwaterafvoer bestaat uit zink en wordt behouden. De fietsenberging tenslotte wordt voorzien van een gevelafwerking uit zwart gebrand hout.



Ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten

Het betreft de aanvraag van een renovatie van een bestaande historische Pachthoeve tot elf woon entiteiten met gemeenschappelijke ruimtes voor gebruik van alle bewoners, en een kleine horeca functie met werkruimte en twee kamers voor verblijf voor externe bezoekers.

Er wordt een warmtepomp voorzien.

Deze omvatten volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2021 t.e.m. 20 september 2021. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Het tweede openbaar onderzoek naar aanleiding van een wijzigingsverzoek werd gehouden van 13 november 2021 t.e.m. 13 december 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op werd advies gevraagd aan AQUAFIN NV
- Op werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed - adviezen@onroenderfgoed.be
- Op werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT)
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed - adviezen@onroenderfgoed.be
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant - aves.vbr.anb
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT)
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan AQUAFIN NV
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan PROXIMUS
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening - adviesverlening@dewatergroep.be
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vilvoorde - Erfgoedcel
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vilvoorde - Wonen & Ondernemen
- Op 12 augustus 2021 werd advies gevraagd aan Vilvoorde - Openbaar domein en Mobiliteit

6. Project-MER

///

7. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

Planologische bestemming en bijhorende voorschriften

- Gewestplan origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse goedgekeurd op 7 maart 1977

bestemming: parkgebieden

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met de planologische bestemming en voorschriften / afwijkingsbepalingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemming en met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het project is volgens de geldende bestemming gelegen in parkgebied (gewestplan Halle-Vilvoorde, 1977) en voorziet in een functiewijziging die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften horende bij de bestemming parkgebied, namelijk naar meergezinswoning (11 woonentiteiten), restaurant/café, kantoor en gastenverblijf.

Tevens wordt een afwijking voorzien in een afwijking op de parkeernormering zoals bepaald door de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde.

Voor deze afwijkingen beroept de aanvrager zich op art. 4.4.23 van de VCRO, Art. 10 van het uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen en art. 4.4.6. van de VCRO. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten om in aanmerking te komen voor vermelde uitzonderings- en afwijkingsbepalingen. Bijgevolg is er een wettelijke basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt geen nieuwe wegenis voorzien. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft ingrepen die mogelijks een effect hebben op het watersysteem.

Er wordt echter voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 5 juli 2013 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 11 september 2014 door het voorzien van hemelwaterputten met een volume van 63 000 liter en een infiltratievoorzieningen met een volume van 29 475 liter en een infiltratieoppervlakte van 47,16m², waardoor er geen significant negatief effect wordt verwacht.

Bijkomend is er voor de watertoets advies ingewonnen bij Aquafin NV, het eerste advies, afgeleverd op 24 september 2021, is ongunstig. Op 4 november 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat aanpassingen voorziet die inspelen op de motivatie van het ongunstig advies. Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek, goedgekeurd op 5 november 2021, werd een tweede advies ingewonnen bij Aquafin NV, het advies afgeleverd op 6 december 2021 is voorwaardelijk gunstig:

"Het dossier wordt gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- *Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.*
- *De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.*
- *De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekratten. Het gebruik van infiltratiekratten wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.*
- *Het project is gelegen in niet infiltratiegevoelig gebied en bovendien worden er ondergrondse infiltratiekratten voorzien. Er wordt aangeraden om voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en periodieke grondwaterpeilmetingen uit te voeren om aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie.*
- *De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden."*

Dit advies vormt een gedegen evaluatie van de watertoets en wordt gevolgd, het is aangewezen dat de vermelde voorwaarden strikt moeten worden nageleefd en dat de opmerking wat betreft de infiltratiekratten wordt meegenomen als een aanbeveling.

Bijgevolg is het project voorwaardelijk in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid. De aanvraag is wat betreft de watertoets voorwaardelijk aanvaardbaar.

Mer-screening

Uit de toegevoegde m.e.r.-screening blijkt dat aanvraag afdoende werd getoetst aan de relevante selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM. Er wordt vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er op basis van de gegevens in de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten. Bijgevolg diende er voor onderhavige aanvraag geen milieueffectenrapport te worden opgemaakt.

Natuurtoets

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in de nabijheid van of in een speciale beschermingszone, noch in de nabijheid van of in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied. Er treedt geen direct ruimtebeslag op en er worden geen indirecte effecten verwacht. Bijgevolg is de opmaak van een natuurtoets niet noodzakelijk.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project is zijn bestaande toestand bebouwd met een pachthoeve. Het gebouwencomplex zelf maakt deel uit van het bouwkundige element Domein Drie Fonteinen (ID:70578 URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/70578>) en het landschappelijk element Domein Drie Fonteinen (ID:134143 URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134143>). Het bouwkundig element is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (inventaris bouwkundig erfgoed) (ID: 116304 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/116304>) en het landschappelijk element is een beschermd cultuurhistorisch landschap (ID: 1624 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>) Voorliggende aanvraag voorziet aanpassingen die mogelijks een impact hebben op de erfgoedwaarden van de gebouwen en de site. Hiervoor is advies gevraagd aan de Erfgoedcel van de stad Vilvoorde en het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE). Voor de evaluatie van deze adviezen wordt verwezen naar de cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening.

De projectsite is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. Gelet op de ligging en de oppervlakte van het projectgebied is een archeologienota vereist. Er maakt een archeologienota deel uit van voorliggende aanvraag, hiervan werd op 19 juli 2021 akte genomen door AOE. Het bijhorende programma van maatregelen stelt dat er geen bijkomende maatregelen vereist zijn en dat er bijgevolg geen programma van maatregelen is.

Mobiliteit

Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag zijn een mobiliteitstoets en/of MOBER (Mobiliteitseffecten Rapport) niet vereist.

Toegankelijkheid

Gezien het project in de aanvraag publiek toegankelijke ruimten omvat met een oppervlakte groter dan 150 m², is de regelgeving inzake toegankelijkheid niet van toepassing. Hiervoor werd advies gevraagd aan Toegankelijkheid Vlaanderen (Inter), voor de bespreking van dit advies wordt verwezen naar de bespreking van de externe adviezen en het aspect 'Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag dient niet te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod gezien de aanvraag geen werken omvat die vallen onder artikel 4.1.8 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Scheidingsmuren

Er worden in voorliggende aanvraag geen wijzigingen aan bestaande, noch het oprichten van nieuwe, scheidingsmuren voorzien.

Milieuaspecten

Geluid en trillingen

Tijdens de werf- of uitvoeringsfase zullen er voor bepaalde handelingen (afbraakwerken, grondboringen, warmtepompen,...), beperkt trillingen of geluid waarneembaar zijn, maar niet van die aard dat dit schadelijk zou zijn voor de nabije omgeving. Er is bovendien een zekere afstand van de volumes van de Pachthoeve t.o.v. naburige panden. Enkel voor bezoekers van het park, zou dit tijdelijk als storend kunnen ervaren worden, tijdens de werkuren van de aannemers. Echter, deze geluiden en/of trillingen zullen ook steeds tijdelijk zijn van aard, en zullen geen continu storing betekenen.

Zwaardere werf activiteiten die voor meer overlast zouden kunnen zorgen, worden door het bouwteam nauwkeurig en slim ingepland dat dit zo weinig mogelijk storing geeft in het Park.

Verder zal de uitvoerder te werk gaan volgens 'de regels van de kunst' en zal dus telkens geprobeerd worden zo weinig mogelijk lawaai hinder te veroorzaken door de nodige beschermingsmaatregelen en apparatuur te hanteren.

De effecten van het geluid en/of trilling zijn tijdelijk van aard van horen bij een normale gang van zaken van werf activiteiten. indien er alsnog luidere activiteiten zouden plaatsvinden, zal het bouwteam er naar streven de omgeving tijdig in te lichten. Er zal wel aandacht moeten besteed worden aan het geluidsniveau van de warmtepompen en de luchtgroepen.

Lucht

Voor de warmtepompen wordt er gebruik gemaakt van koelmiddel. Deze moet conform de Europese regelgeving inzake uitfasering zijn. Bij een correcte toepassing van de vlarem-wetgeving en de regelgeving rond koelgassen zal het negatieve effect verwaarloosbaar zijn.

Brandveiligheid, zware ongevallen of rampen

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen moet gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

Algemene beoordeling milieuaspecten

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde

exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en wijzigen van functie van een voormalige pachthoeve tot meergezinswoning met 11 woonentiteiten (type samenhuizen/co-wonen), restaurant/café, kantoor en gastenverblijven. Het wordt als positief beschouwd dat de bestaande historische waardevolle gebouwen een nieuwe invulling krijgen. Het advies van de dienst Lokale Economie van de stad Vilvoorde wordt gevolgd. Het voorzien van het restaurant/café met samenwerken kantoor en de twee gastenverblijven vormen een goede aanvulling op de bestaande functies en voorzieningen niveau van de omgeving. Gelet op de ligging in het stedelijk park Drie Fontein en in de wijk Hoog Kassei en de aard van de aanvraag, is het gewenste project functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag voorziet in een verbouwing en functiewijziging van een voormalige pachthoeve naar meergezinswoning met 11 woonentiteiten (type samenhuizen/co-wonen), restaurant/café, kantoor en gastenverblijven. Er worden in de aanvraag geen autoparkeerplaatsen voorzien maar wel een fietsenstalling die plaats geeft voor het stallen van 33 fietsen, waarvan 3 buitenmaatse.

Volgens art. 4 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde moeten er 23 autostaanplaatsen en 23 fietsenstallingen voorzien worden.

De aanvraag voorziet in 33 fietsstallplaatsen en voldoet bijgevolg ruim aan de vereiste qua fietsenstallingen. Het wordt als positief beschouwd dat er plaats wordt voorzien voor 3 buitenmaatse fietsen.

De aanvrager beroept zich op art. 4.4.6. van de VCRO voor een afwijking voor de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft het aantal autostaanplaatsen. Er worden in voorliggende aanvraag geen parkeerplaatsen voorzien. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten om beroep te kunnen doen op de afwijkingsmaatregel bepaald door art. 4.4.6. (gunstig advies Agentschap Onroerend Erfgoed), bijgevolg is er een wettelijke basis voor de afwijking. Bovendien is het omwille van de ligging in een zowel biologische waardevol en beschermd cultuurhistorisch landschap niet wenselijk om nieuwe verhardingen voor parkeerplaatsen te voorzien. Bovendien zijn er in de onmiddellijke nabijheid van het project parkings met meerdere autostaanplaatsen, namelijk een 100-tal parkeerplaatsen op respectievelijk <50m en <150m van het projectgebied. Deze parkingplaatsen worden eveneens door de aanwezige andere functies in het parkdomein gebruikt. Voorliggende aanvraag is naar mobiliteit echter grotendeels complementair met de bestaande functies in het park. De meeste bewoners en gebruikers van het project zullen van de parkeerplaatsen gebruik maken van de avond tot de ochtend, wanneer de meeste activiteiten van het parkdomein een lage dynamiek kennen. Het valt niet uit te sluiten dat er een aantal piekmomenten kunnen zijn waarbij de parkeercapaciteit wordt bereikt (bijvoorbeeld tijdens evenementen in het park), deze worden echter verwacht steeds beperkt te zijn in tijd. Bovendien is het gewenste project beperkt in omvang naar verkeersintensiteit en parkeerdruk, wordt er sterk ingezet op duurzame transportmiddelen zoals de fiets (ruime en comfortabele fietsenberging) en wordt de site relatief goed ontsloten door openbaar vervoer (meerder bushaltes van buslijnen op <500m, o.a. de Ringtrambus, en het nationaal treinstation Vilvoorde op < 2km). Bijgevolg wordt de gevraagde afwijking als aanvaardbaar beschouwd, net als de mobiliteitsimpact van het project in het algemeen.

Schaal

Het gewenste project voorziet in een verbouwing met beperkte volume wijziging. De voornaamste volumewijzigingen zijn het voorzien van een aantal dakkappen, dakterrassen en een fietsenberging. Voor het overige blijft het bestaande gebouwencomplex behouden en krijgt deze een nieuwe invulling. De fietsenstalling is t.o.v. het bestaande gebouw beperkt in omvang, zowel in hoogte als breedte en

bouwdiepte. De impact ervan wordt bijkomend beperkt door de ligging aan de noordzijde van het project. De bestaande schaal wordt bijgevolg slechts beperkt aangepast, de impact van voorliggende aanvraag is voor dit aspect nagenoeg verwaarloosbaar.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Door het voorzien van een nieuwe fietsenberging verhoogt de bouwdichtheid ter plaatse. De bering is echter beperkt in omvang en door de specifiek inplanting aan de noordzijde van het bestaande gebouwen complex is de impact beperkt. Bovendien is het omwille van mobiliteitsredenen wenselijk dat er een fietsenberging voorzien wordt. Gelet op het voorgaande is de toename aan bouwdichtheid aanvaardbaar.

De omgevingsaanleg wordt in voorliggende aanvraag gewijzigd. Een gedeelte van de bestaande verhardingen van het binnenplein en het oostelijk voorplein worden opgebroken, aangepast of voorzien van verhoogde moestuinbakken. Tevens worden er beperkt nieuwe verhardingen voorzien. De naar erfgoed waardevolle verhardingen (o.a. de Balegemse kassei) worden in de mate van het mogelijke behouden en onder meer gebruikt als terras bij de horeca voorziening. In het algemeen hebben de wijzigingen omwille van een vermindering van de verhardingsgraad van het terrein een positieve impact op de waterhuishouding en beleving van het terrein wat als positief wordt beschouwd. De omgevingsaanleg is passend bij de historische context en heeft een gunstig effect op de woonkwaliteit.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag naar Ruimtegebruik en Bouwdichtheid aanvaardbaar.

Visueel-vormelijke elementen

Het materiaalgebruik voorzien in voorliggende aanvraag is kwalitatief en duurzaam. Uit de aanvraag en de adviezen van AOE en de Erfgoedcel van de stad Vilvoorde blijkt dat de materiaalkeuze voor de aanpassingen passend zijn bij de historische context, wat een positief is voor de visueel-vormelijke kwaliteit van de gebouwen. Het betreft immers een historische maar ook visueel-vormelijk waardevol gebouwencomplex. De gebruikte materialen, en vormgeving zorgt voor een harmonisch geheel met een positief effect op het bestaande straatbeeld. Bijgevolg is de aanvraag naar visueel-vormelijke elementen aanvaardbaar.

Cultuurhistorische aspecten

Het project is zijn bestaande toestand bebouwd met een pachthoeve. Het gebouwencomplex en de site zijn bouwkundige en landschappelijke elementen die beschermd zijn als bouwkundig erfgoed (inventaris onroerend erfgoed) en cultuurhistorische landschap (zie erfgoed-/archeologietoets). Het advies van de Erfgoedcel van de stad Vilvoorde is voorwaardelijk gunstig:

"De bouwheer wenst de bestaande pachthoeve van het park Drie Fonteynen te herbestemmen en om te vormen tot elf wooneenheden met collectieve ruimten en horeca. Voor de beschrijving, bouwhistorie en waardering verwijzen we naar de studie opgemaakt door Erfgoed&Visie. Het ontwerp werd bij de voorbereiding al afgetoetst met het agentschap Onroerend Erfgoed. Voor ons advies hebben we ons dan ook beperkt tot het aftoetsen van de ingediende bouwvergunning aan het pre-advies dat door het agentschap werd geformuleerd.

De impact van de voorgestelde werken op de gevels langs de binnenkoer en de gevels van het jachtpaviljoen is beperkt en kunnen positief geadviseerd worden. We sluiten ons wel aan bij het advies van agentschap Onroerend Erfgoed om het gekasseide binnenplein te behouden, met eventueel een beperkte graszone met solitaire notelaar.

De verbouwing tot wooneenheden heeft vooral een grote impact op de buitengevels van het complex. Vooral in de westgevel van de langsschuur en stalling en de zuidgevel van de woning en varkensstal zijn er heel veel nieuwe muuropeningen om daglicht te voorzien in de woonruimtes. De impact van deze ingreep op het uitzicht en de erfgoedwaarden van het gebouw is aanzienlijk. We volgen het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dat oplegt dat de grote dakkapellen in beide gevels steeds boven de dakrand dienen te beginnen. De toelating tot het realiseren van inpanidige terrassen is o.i. al een zeer ruime tegemoetkoming aan de ontwerpers om nieuwe architectuur te introduceren. Het aantal nieuwe muuropeningen in de achtergevel van de woning en varkensstallen is verdedigbaar, aangezien daar vandaag al (beperkt) muuropeningen zijn. Maar voor wat de achtergevel van de langsschuur en stalling volgen we de mening van het agentschap

Onroerend Erfgoed om het aantal muuropeningen te herbekijken. In het bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Erfgoed&Visie worden de structuur en het bouwvolume van deze onderdelen als zeer waardevol aangeduid. De geslotenheid van deze achtergevel is zoals het Agentschap Onroerend Erfgoed terecht aanhaalt zeer herkenbaar voor de typologie van dergelijke hoeves. In het ontwerp wordt de gesloten achtergevel van de langsschuur bijna volledig opengewerkt. We sluiten ons daarom aan bij het advies van het agentschap m.b.t. de gevels van de langsschuur en stalling: "Belangrijk is om een evenwicht te zoeken tussen open en gesloten muurvlakken. De grote ramen op het gelijkvloers kunnen, als de raampartijen op het verdiep kleiner zijn en vice versa. Boven een groot raam kan zich op het verdiep (deel grote schuur) geen raam met dezelfde afmetingen bevinden omdat de beglaasde oppervlakte in één zone de geslotenheid dan te veel doorbreekt. Als er zich op het gelijkvloers een groot raam bevindt, dient het vlak hier boven op het verdiep gesloten te zijn of een raam kleiner van formaat, niet tot op vloerniveau te hebben. De grote dakkapellen kunnen, maar dienen zoals in de noordgevel boven de dakrand te starten." Bovendien bestaat er voor de achtergevel ook geen noodzaak om én een deur én een schuifraam te voorzien voor toegang tot het terras. Dit kan het aantal muuropeningen in deze achtergevel al aanzienlijk beperken.

Voor de werken kan een voorwaardelijk positief advies gegeven worden indien rekening gehouden wordt met de opmerkingen van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) inzake de muuropeningen en omgevingsaanleg; het herbekijken van de grote kapellen langs de achtergevel van de woning en de

stalling, het beperken van de muuropeningen langs de achtergevel van de stalling en langsschuur en het behoud van de gekasseide binnenkoer."

Het advies verwijst naar het advies van AOE. Het advies van de erfgoedcel vormt een gedegen evaluatie van de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden en wordt gevolgd. Het tweede advies van AOE, naar aanleiding van wijzigingen op basis van het eerste advies van AOE (zie evaluatie adviezen), is gunstig:

"Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: De historische hoeve bestaat uit vier vrijstaande volumes, dit maakt dat er op elk van deze afzonderlijke onderdelen een zicht vanuit het park is. Dit is een belangrijk gegeven bij het afwegen van de invloed van de ingrepen op het architecturale karakter van de hoeve.

Het zicht op de gevels aan de koerzijde wordt conform de afspraken maximaal behouden. Plaatselijk wordt schrijnwerk gerestaureerd, voorzien van hedendaags comfort en waar nodig vervangen naar oorspronkelijk model. Het schrijnwerk van oorspronkelijk vrije muuropeningen en nieuwe openingen wordt uitgevoerd in een resoluut hedendaagse vormgeving, passend binnen de beschermde context. Zo worden de kenmerkende bogen van het voormalige karrenhuis ingevuld met een hedendaags schrijnwerk. Dit open karrenhuis wordt gesloten en wordt ingevuld als ontspanningsruimte met zwembad. De historische geveldelen in baksteenmetselwerk worden gerestaureerd, houten delen worden op basis van historisch onderzoek geschilderd naar historisch voorbeeld. Zowel in de gevels als de bedaking (koer en buitengevels) worden nieuwe openingen voorzien die de leefbaarheid van de gebouwen grotendeels positief beïnvloeden. De dakkapellen en inpandige terrassen hebben een impact op de beleving van hoeve maar doen door hun vormgeving en zorgvuldig gekozen materialisatie eerder beperkt afbreuk aan de erfgoedwaarden.

De locatie en vormgeving van de fietsenstalling is passend op de site. Het betreft een sobere vormgeving die ondergeschikt is aan de historische gebouwen."

Ook dit advies vormt een gedegen evaluatie van de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden en wordt gevolgd. Het wordt als positief gezien dat een waardvol erfgoedgebouw een passende functionele invulling krijgt.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag voor cultuurhistorische aspecten aanvaardbaar.

Bodemreliëf

Er worden nagenoeg geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht. Alle voorziene reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en zijn aanvaardbaar.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het advies en brandpreventieverslag van de hulpverleningszone Vlaams-Brabant West is voorwaardelijk gunstig. Dit advies wordt gevolgd.

Art. 7 van de stedenbouwkundige verordening voorziet in vereisten naar woonkwaliteit voor de woonentiteiten voorzien in het project. Er wordt een goede diversiteit aan woontypologieën voorzien wat positief is (art. 7.2.5.). Er wordt echter niet voor alle woonentiteiten voldaan aan art. 7.2.1 'Minimale comforteisen', namelijk voor:

"Minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woonentiteit, en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken;"

De woonentiteiten 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, voldoen niet aan deze vereisten. Het is aangewezen dat alle woonentiteiten voldoen aan deze verplichting. Voor het overige wordt voldaan aan de vereisten. Bijkomend wordt het als positief gezien dat er ruime gemeenschappelijke ruimten voorzien worden en is het positief dat er ruimte wordt gegeven aan een voor de stad Vilvoorde relatief nieuwe woonvorm van co-wonen.

De constructies voorzien in de aanvraag geven geen aanleiding tot abnormale hinder of inzichten naar de omgeving toe. De bouwheer dient zelf rekening te houden met eventuele andere wetgeving (burgerlijk wetboek etc.).

Resultaten Openbaar Onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2021 tot en met 20 september 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften ontvangen.

Beschrijving bezwaarschriften

De bezwaren geformuleerd in de 3 bezwaarschriften kunnen samengevat worden tot volgende aspecten:

- Geluidsoverlast: In de aanvraag wordt beschreven dat er een restaurant/**dancing**/horeca etablissement zal voorzien worden. Dit kan leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast voor de omgeving.
- Verkeersimpact: De aanvraag zal leiden tot bijkomende verkeersbewegingen met een onaanvaardbare mobiliteitsimpact, gelet op uitrusting van de straten die de site ontsluiten. Vandaag gebeuren er reeds heel wat niet toegestane verkeersbewegingen (negeren verbodsborden). Er wordt gevraagd om het verkeersplan van de wijk te herbekijken in het licht van deze nieuwe ontwikkeling.
- Parkeerdruk: Door het gewenste project zal de parkeerdruk op niet aanvaardbare wijze verhogen. Er wordt gevraagd naar de realisatie van bijkomende parkeerplaatsen.
- Precedentswaarde voor toekomstige ontwikkelingen in het park: Door het voorzien van een residentiële ontwikkeling met horeca gelegenheid wordt een precedent geschept om meer vastgoed ontwikkelingen te voorzien in het parkgebied. Dit is niet wenselijk gelet op waarde van het park voor natuur- en bosbehoud.
- Overlast ten gevolge van commerciële uitbating van het zwembad en sauna: Er is bezorgdheid over de impact naar de omgeving wanneer het aanwezige zwembad en sauna commercieel zouden worden uitgebaat.
- Communicatie: Waarom werd het project niet beter toegelicht aan buurtbewoners? Een facultatieve buurtvergadering was op zijn plaats.
- Impact op de erfgoedwaarde: er word omwille van de formule van uitbating via erfpacht door de stad en invulling van de site met de voorziene functies een onaanvaardbare impact verwacht op de aanwezige erfgoedwaarden van het gebouw en de site.

Evaluatie bezwaarschriften

- Geluidsoverlast: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspecten 'Schaal' en 'Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen'

bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er wordt gelet op de afstand tot omliggende bewoning en de functies die voorzien worden in het project geen onaanvaardbare geluidsoverlast voor de omgeving verwacht. Tevens wordt verduidelijkt dat het project enkel in een café/restaurant voorziet en niet in een dancing. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.

- Verkeersimpact: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspect '*mobiliiteitsimpact*' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De mobiliteitsimpact wordt als aanvaardbaar beschouwd. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Parkeerdruk: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspect '*mobiliiteitsimpact*' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De impact op de parkeerdruk wordt als aanvaardbaar beschouwd. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Precedentswaarde voor toekomstige ontwikkelingen in het park: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de uitzonderingsbepalingen die van toepassing zijn. Dit project heeft een uitzonderlijke wettelijke basis omwille van de vermelde afwijkingsbepalingen waaraan het voldoet (voornamelijk de beschermde erfgoedwaarden). Er wordt bijgevolg geen precedentswaarde geschept voor nieuwbouw vastgoedontwikkelingen binnen het parkgebied van Drie Fonteinen. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Overlast ten gevolge van commerciële uitbating van het zwembad en sauna: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspecten '*Schaal*' en '*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er wordt bijkomend gewezen dat de aanvraag het zwembad en sauna voorziet als gemeenschappelijke delen van het project en niet voorzien worden als commerciële uitbating. Er is geen aanleiding om te vermoeden dat een commerciële uitbating voorzien wordt. Omwille van de specifieke inplanting wordt een dergelijke uitbating als weinig waarschijnlijk geacht. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Communicatie: De openbare onderzoeken werd gehouden volgens de wettelijke bepalingen. Bijkomende facultatieve buurtvergaderingen zijn de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Het stadsbestuur als vergunningverlenende overheid heeft hierin geen bijkomende verantwoordelijkheden. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.
- Impact op de erfgoedwaarden: Voor de evaluatie van dit bezwaar wordt verwezen naar de beoordeling van het aspect '*Cultuurhistorische aspecten*' bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van van 12 november 2021 tot en met 12 december 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 13 november 2021 tot en met 13 december 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de volgende adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van AQUAFIN NV, afgeleverd op 3 december 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Onroerend Erfgoed, afgeleverd op 17 december 2021 is gunstig.
- Het advies van HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT), werd niet tijdig aangeleverd en zal in die zin als gunstig beschouwd worden.
- Het advies van Onroerend Erfgoed, afgeleverd op 1 oktober 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant, afgeleverd op 28 september 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van FOD Binnenlandse Zaken, afgeleverd op 17 augustus 2021 is gunstig.
- Het advies van HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT), afgeleverd op 6 december 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van AQUAFIN NV, afgeleverd op 24 september 2021 is ongunstig.

- Het advies van Fluvius System Operator, werd niet tijdig aangeleverd en zal in die zin als gunstig beschouwd worden.
- Het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 25 augustus 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, afgeleverd op 16 augustus 2021 is ongunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen, afgeleverd op 2 september 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Vilvoorde - Erfgoedcel afgeleverd op 1 oktober 2021 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Vilvoorde - Wonen & Ondernemen afgeleverd op 16 augustus 2021 is gunstig.
- Het advies van Vilvoorde - Openbaar domein en Mobiliteit afgeleverd op 23 augustus 2021 is voorwaardelijk gunstig.

Evaluatie adviezen

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Erfgoedcel van de stad Vilvoorde, afgeleverd op 1 oktober 2021 wordt gevolgd. De gestelde voorwaarde, namelijk dat er rekening moet gehouden worden met de opmerkingen geformuleerd in het eerste gedeeltelijk gunstig met voorwaarden en gedeeltelijk ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) van 1 oktober 2021, werd gevolgd mits het wijzigingsverzoek van 4 november 2021 (goedgekeurd op 5 november 2021). Gelet op het tweede, ditmaal gunstige, advies van AOE, afgeleverd op 17 december 2021, wordt er geacht te voldaan aan de voorwaarden vermeld in het advies van de Erfgoedcel. Bijgevolg wordt dit advies geacht gunstig te zijn.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde, afgeleverd op 23 augustus 2021, wordt gevolgd. De gestelde voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - De riolering van het project moet zodanig aangelegd worden dat aansluiting naar de openbare riolering vlot en met een natuurlijke helling gerealiseerd kan worden overeenkomstig de aangeleverde plannen van Aquafin.
 - Er dienen duidelijk richtlijnen toegevoegd worden met betrekking tot de postbedeling en de huisvuilophaling.
 - De poort naar de fietsenberging dient uit te geven op de grindverharding.
 - Indien de laadpaal enkel voor eigen particulier gebruik is, dient deze aan een privaatieve parking geplaatst te worden en niet aan een openbare parkeerplaats.
 - Er dienen bijkomende maatregelen genomen te worden om het verkeer van en naar de pachthoeve te regelen, zoals het afsluiten van ongewenste bewegingen, maar ook een voorstel van verkeersregeling, waardoor de toestand gehandhaafd kan worden en desgevallend kan opgetreden worden tegen foutparkeerders.
- Het gunstig advies van de dienst Wonen en Ondernemen, afgeleverd op 16 augustus 2021 wordt gevolgd.

“De dienst Wonen en Ondernemen heeft geen fundamentele bezwaren aangaande de woonentiteiten en ondersteunende functies, voor zover de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening. Wel zijn er een aantal opmerkingen.

Zo stellen we ons de vraag in hoeverre de bewoners voldoende parkeermogelijkheden zullen hebben op drukke zomerdagen als het park en de brasserie druk bezocht worden. Doorgaans is er doorheen het jaar en in de week inderdaad voldoende parkeergelegenheid in de Canadadreef en op de parking van de brasserie, maar op drukke dagen heerst er een grote parkeerdruk. We zijn geen vragende partij om private parkeerplaatsen voor bewoners te voorzien op het terrein van het voorliggende project, maar er dient opgemerkt te worden dat er op bepaalde dagen een grote parkeerdruk is en de bewoners niet altijd vlot een parkeerplaats zullen vinden, in tegenstelling tot wat in de beschrijvende nota wordt geopperd. Of dat op zich een groot probleem is, spreken we ons niet over uit.

De horecazaak die in het Jachtpaviljoen voorzien wordt, kan inderdaad een versterkende functie hebben voor het park en de nabije speeltuin. Zeker omdat men vanop het terras zicht zal hebben op de speeltuin, laat het ouders toe om iets te consumeren terwijl de kinderen spelen. Zoals steeds bij de aanvraag voor een horeca-functie, dient opgemerkt dat de uitbating van een horecazaak in Vilvoorde steeds vergunningsplichtig is. Er dient een exploitatievergunning (en indien van toepassing een drankvergunning) te worden aangevraagd en bekomen vooraleer de zaak uitgebaat mag worden.

Tot slot merken we op dat het Jachtpaviljoen niet alleen een horecazaak zal herbergen, maar op de verdiepingen ook twee gastenkamers en een coworkingruimte zal bevatten. In de beschrijvende nota is men niet erg duidelijk hoe dit concept concreet opgevat wordt en hoe het praktisch zal worden uitgewerkt. Wordt één exploitant gezocht die zowel de horecazaak als de coworkingruimte en de gastenkamers uitbaat? Heeft men hiervoor al een exploitant op het oog? Hoewel de drie concepten in principe best complementair kunnen zijn - zeker de combinatie van een coworkingruimte met een koffiebar, kan men zich anderzijds ook afvragen of elke kandidaat-exploitant van een koffiebar bereid is ook de exploitatie van een coworkingruimte en gastenkamers op zich te nemen. Men dient te voorkomen dat het gebouw geheel of gedeeltelijk leeg zou komen te staan bij gebrek aan geschikte exploitant.

- Het eerste advies van Aquafin NV, afgeleverd op 24 september 2021, is ongunstig. Op 4 november 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat aanpassingen voorziet die inspelen op de motivatie van het ongunstig advies. Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek, goedgekeurd op 5 november 2021, werd een tweede advies ingewonnen bij Aquafin NV, het advies afgeleverd op 6 december 2021 is voorwaardelijk gunstig. Dit tweede voorwaardelijk gunstig advies wordt gevolgd. De gestelde voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.
 - De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
 - De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekragen. Het gebruik van infiltratiekragen wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoelig voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
 - Het project is gelegen in niet infiltratiegevoelig gebied en bovendien worden er ondergrondse infiltratiekragen voorzien. Er wordt aangeraden om voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en periodieke grondwaterpeilmetingen uit te voeren om aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie.
 - De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden.
- Het gunstig advies van de FOD Binnenlandse Zaken – ASTRID veiligheidscommissie, afgeleverd op 18 augustus 2021 wordt gevolgd.
- Het tweede voorwaardelijk gunstig advies (naar aanleiding van het wijzigingsverzoek van 4 november 2021) van de Hulpverleningszone Vlaams-Brabant West, afgeleverd op 6 december 2021 wordt gevolgd. Volgende voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - De logies die aanwezig zijn in het jachtpaviljoen dienen te beschikken over twee evacuatie mogelijkheden: Het raam op de eerste verdieping moet aan de binnenzijde via een gemakkelijk trede bereikbaar zijn voor de bewoners.
- Het eerste advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE), afgeleverd op 1 oktober 2021 is gedeeltelijk gunstig met voorwaarden en gedeeltelijk ongunstig. Op 4 november 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat aanpassingen voorziet die inspelen op de motivatie van dit advies. Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek, goedgekeurd op 5 november 2021, werd een tweede

advies ingewonnen bij AOE. Het tweede advies, afgeleverd op 17 december 2021 is gunstig. Dit tweede advies wordt gevolgd.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos, afgeleverd op 28 september 2021, wordt gevolgd. De gestelde voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - De bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - De werfzone rondom de pachthoeve dient langs de west- en zuidzijde beperkt te worden tot niet beboste zone van 3m (te rekenen vanaf de buitengevel van de gebouwen). De werfzone moet voorafgaand aan de start van de werken volledig worden afgebakend met werfnetten die gedurende de volledige werkperiode aanwezig blijven (en gecontroleerd worden), zodat geen misverstanden mogelijk zijn.
 - Niet te kappen bomen in of aan de rand van de werfzone moeten beschermd worden tegen wortel- en stamschade.
 - Stockage van materiaal en materieel gebeurt enkel op zones die reeds (half)verhard zijn en een gebruik kennen door voertuigen.
 - Sensibilisering van de uitvoerder: de arbeiders die de werken op het terrein zullen uitvoeren dienen op voorhand gebriefd te worden over de kwetsbaarheid van het terrein en de te nemen milderende maatregelen, zodat ze er zelf bij de uitvoering rekening mee kunnen houden.
 - Op 3m afstand van de west- en zuidgevels van de pachthoeve dient, in het eerste plantseizoen na het aanleggen van de terrassen een haagbeukenhaag aangeplant te worden. Dit over de volledige lengte van de gevelgedeelten die palen aan het bos. De haag dient te bestaan uit: 4 spijlen per meter, het plantformaat 100/120 wordt gehanteerd, de aanplant wordt ondersteund met houten palen waartussen gladde draden of een ursusdraad worden gespannen, bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld.
 - Nieuwe aanplantingen in het bos mogen enkel uitgevoerd worden na toestemming van het Agentschap voor Natuur en Bos.
 - Het voorzien pad door het bos, langs de westzijde van de pachthoeve, wordt niet aangelegd.
 - De regenwater-, septische- en infiltratieputten en de bijbehorende leidingen dienen buiten het bos en de parkinfrastructuur voorzien te worden. Dit geldt eveneens voor andere nutsleidingen.
 - Het aspect buitenverlichting dient in samenspraak met het Agentschap voor Natuur en Bos nader uitgewerkt te worden. Er mag pas buitenverlichting op de site aangebracht worden wanneer het Agentschap voor Natuur en Bos hiervoor zijn toestemming gegeven heeft.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus, afgeleverd op 25 augustus 2021 wordt gevolgd. De gestelde voorwaarden moeten strikt worden nageleefd en de vermelde kosten zijn ten laste van de aanvrager.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Toegankelijk Vlaanderen, afgeleverd op 2 september 2021, wordt gevolgd. De gestelde voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:
 - Bij een niveauverschil van meer dan 18cm dient er een helling in combinatie met een lift of trap voorzien te worden. In voorliggende plannen is er te weinig informatie voor handen over de exacte hellingsgraad van de voorziene mobiele helling t.h.v. de horecavoorziening. Er dient een niveauverschil van 48cm overbrugd te worden. Het hellingspercentage mag bijgevolg max. 6,25% bedragen. De afmetingen en het type van de mobiele helling voldoen niet aan de geldende richtlijnen. Bovenaan de helling dient er een vrije en vlakke draairuimte voorzien te worden voor de deur.
 - Naast de krukzijde van deuren dient er een vrije en vlakke zijdelingse opstelruimte van min. 45cm aanwezig te zijn. Dit is niet zo bij volgende deuren:
 - Toegangsdeur horeca aan mobiele helling.
 - Voor en na deuren moet er een vrije en vlakke draaicirkel met een diameter van min. 150cm beschreven kunnen worden, rakend aan het draaivlak van de deur. Dit is niet zo bij volgende deuren:

- Toegangsdeur horeca aan mobiele helling.
 - De toegangsdeuren tot het gebouw dienen drempelloos te zijn. Het niveauverschil tussen de binnen- en buitenruimte mag max. 2cm bedragen.
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (De Watergroep), afgeleverd op 16 augustus 2021 is ongunstig. Het wijzigingsverzoek van 4 november 2021, goedgekeurd op 5 november voorziet aanpassingen die inspelen op de motivatie van het advies. Er is namelijk een tellerlokaal voorzien in de kelderverdieping van de zuidelijke vleugel. Bijgevolg wordt er voldaan aan de vereisten van dit advies.

Besluit advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Gelet op voorgaande motivatie geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een **voorwaardelijk gunstig** advies.

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten

- Alle woonentiteiten moeten voldoen aan art. 7.2.1, er moet namelijk minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woonentiteit, en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken voorzien worden. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken. Dit is van toepassing voor de entiteiten 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11.
- Volgende voorwaarden van het advies van de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde, afgeleverd op 23 augustus 2021 moeten strikt worden nageleefd:
 - Er moet grindverharding ter hoogte van de poort fietsenberging met een breedte van 2,00 meter voorzien worden, Zie aangepast plan fietsenberging (BA_HEEM Pachthoeve Vilvoorde_P_N_00_F_AANGEPAST.pdf).
 - De laadpaal die voorzien wordt buiten de projectsite wordt geschrapt uit de vergunning. Indien men toch een laadpaal wenst moet deze publiek zijn en worden aangevraagd bij het stadsbestuur.
 - Gemotoriseerd vervoer (auto's, vrachtwagens,...) mag enkel toegang hebben tot het gebouwencomplex via de Hoeveweg. De toegang voor gemotoriseerd vervoer via de Vuurdoornweg moet verhinderd worden doormiddel van het plaatsen van een breekpaal.
- Volgende voorwaarden van het tweede advies Aquafin NV, afgeleverd op 6 december 2021, moeten strikt worden nageleefd:
 - Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolerings in de straat.
 - De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
 - Er moet voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en tevens periodieke grondwaterpeilmetingen worden uitgevoerd die aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie. Deze metingen moeten bezorgd worden aan de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde.
 - De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden.
- Volgende voorwaarde van het tweede advies van de Hulpverleningszone Vlaams-Brabant West,

afgeleverd op 6 december 2021 moet strikt worden nageleefd:

- De logies die aanwezig zijn in het jachtpaviljoen dienen te beschikken over twee evacuatie mogelijkheden: Het raam op de eerste verdieping moet aan de binnenzijde via een gemakkelijk trede bereikbaar zijn voor de bewoners.
- Volgende voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos, afgeleverd op 28 september 2021 moeten strikt worden nageleefd:
 - De bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - De werfzone rondom de pachthoeve dient langs de west- en zuidzijde beperkt te worden tot niet beboste zone van 3m (te rekenen vanaf de buitengevel van de gebouwen). De werfzone moet voorafgaand aan de start van de werken volledig worden afgebakend met werfnetten die gedurende de volledige werkperiode aanwezig blijven (en gecontroleerd worden), zodat geen misverstanden mogelijk zijn.
 - Niet te kappen bomen in of aan de rand van de werfzone moeten beschermd worden tegen wortel- en stamschade.
 - Stockage van materiaal en materieel gebeurt enkel op zones die reeds (half)verhard zijn en een gebruik kennen door voertuigen.
 - Sensibilisering van de uitvoerder: de arbeiders die de werken op het terrein zullen uitvoeren dienen op voorhand gebriefd te worden over de kwetsbaarheid van het terrein en de te nemen milderende maatregelen, zodat ze er zelf bij de uitvoering rekening mee kunnen houden.
 - Op 3m afstand van de west- en zuidgevels van de pachthoeve dient, in het eerste plantseizoen na het aanleggen van de terrassen een haagbeukenhaag aangeplant te worden. Dit over de volledige lengte van de gevelgedeelten die palen aan het bos. De haag dient te bestaan uit: 4 spillen per meter, het plantformaat 100/120 wordt gehanteerd, de aanplant wordt ondersteund met houten palen waartussen gladde draden of een ursusdraad worden gespannen, bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld.
 - Nieuwe aanplantingen in het bos mogen enkel uitgevoerd worden na toestemming van het Agentschap voor Natuur en Bos.
 - Het voorzien pad door het bos, langs de westzijde van de pachthoeve, wordt niet aangelegd.
 - De regenwater-, septische- en infiltratieputten en de bijbehorende leidingen dienen buiten het bos en de parkinfrastructuur voorzien te worden. Dit geldt eveneens voor andere nutsleidingen.
 - Het aspect buitenverlichting dient in samenspraak met het Agentschap voor Natuur en Bos nader uitgewerkt te worden. Er mag pas buitenverlichting op de site aangebracht worden wanneer het Agentschap voor Natuur en Bos hiervoor zijn toestemming gegeven heeft.
- De voorwaarden vermeld in het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus, afgeleverd op 25 augustus 2021, moeten strikt worden nageleefd en de vermelde kosten worden ten laste gelegd aan de aanvrager.
- De brievenbussen moeten geplaatst worden bij toegang van het complex. Toekomstige huis- en busnummering (deze nummering dient strikt nageleefd te worden met vermelding ervan in de verkoopsakte en notariële akte, evenals deze nummering op een goed zichtbare plaats vermelden op de brievenbussen, de verschillende individuele toegangsdeuren en de deurbellen):
 - Jachtpaviljoen met restaurant/café, gastenverblijf, kantoor voor samenwerken (unit 12, 13, 14 en 15): Beneluxlaan 33, 1800 Vilvoorde
 - Unit 8: Beneluxlaan 34/00/1
 - Unit 7: Beneluxlaan 34/00/2
 - Unit 6: Beneluxlaan 34/00/3
 - Unit 5: Beneluxlaan: 34/00/4
 - Unit 4: Beneluxlaan: 34/00/5
 - Unit 9: Beneluxlaan: 34/00/6

- Unit 3: Beneluxlaan: 34/00/7
- Unit 2: Beneluxlaan: 34/00/8
- Unit 1: Beneluxlaan: 34/00/9
- Unit 11: Beneluxlaan: 34/00/10
- Unit 10: Beneluxlaan 34/01/1

Aanbevelingen

- De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekragen. Het gebruik van infiltratiekragen wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Voor eventueel bijkomende afspraken en maatregelen inzake ontsluiting van het terrein en maatregelen tegen foutparkeren dient er contact te worden opgenomen met de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de Stad Vilvoorde (openbaar.domein.mobiliteit@vilvoorde.be – 02 255 47 73).
- Voor afspraken inzake huisvuilophaling en postbedeling dient er respectievelijk met Incovo en Bpost contact te worden opgenomen.
- Een exploitatie- en drankvergunning is noodzakelijk voor de uitbating van de horecazaak en dient te worden aangevraagd bij het stadsbestuur, dienst Lokale Economie.

Algemene milieuvoorwaarden

- Algemeen: hoofdstukken 4.1 (algemene voorschriften), 4.6 (licht), 4.7 (beheersing van asbest), 4.9 (energieplanning en energieaudits)
- Oppervlaktewater: hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging) en bijlagen 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4
- Bodem, lozingen in grondwater: hoofdstuk 4.3 (beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging)
- Geluid: hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder) en bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6
- Lucht: hoofdstukken 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging), 4.10 (emissies van broeikasgassen) en bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5 en 4.4.6

Sectorale milieuvoorwaarden

- Hoofdstuk 5.16 – behandelen van gassen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de EMIS Navigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be>.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en het advies zoals opgebouwd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

Het getekend advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar is toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

BESLUIT IN ZITTING VAN 10 JANUARI 2022

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist in de zitting van **10 januari 2022** de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Joeri Bal namens HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout, voor **het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak**, gelegen Beneluxlaan 33 en 34; 1800 Vilvoorde (kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nrs. 336Z, 336X, 336Y, 336S en 336W) **voorwaardelijk te vergunnen**.

De plannen gevoegd als bijlagen bij dit besluit maken er een integraal deel van uit.

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten

- Alle woonentiteiten moeten voldoen aan art. 7.2.1, er moet namelijk minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woonentiteit, en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken voorzien worden. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken. Dit is van toepassing voor de entiteiten 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11.
- Volgende voorwaarden van het advies van de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde, afgeleverd op 23 augustus 2021 moeten strikt worden nageleefd:
 - Er moet grindverharding ter hoogte van de poort fietsenberging met een breedte van 2,00 meter voorzien worden, Zie aangepast plan fietsenberging (BA_HEEM Pachthoeve Vilvoorde_P_N_00_F_AANGEPAST.pdf).
 - De laadpaal die voorzien wordt buiten de projectsite wordt geschrapt uit de vergunning. Indien men toch een laadpaal wenst moet deze publiek zijn en worden aangevraagd bij het stadsbestuur.
 - Gemotoriseerd vervoer (auto's, vrachtwagens,...) mag enkel toegang hebben tot het gebouwencomplex via de Hoeveweg. De toegang voor gemotoriseerd vervoer via de Vuurdoornweg moet verhinderd worden doormiddel van het plaatsen van een breekpaal.
- Volgende voorwaarden van het tweede advies Aquafin NV, afgeleverd op 6 december 2021, moeten strikt worden nageleefd:
 - Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.
 - De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
 - Er moet voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en tevens periodieke grondwaterpeilmetingen worden uitgevoerd die aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie. Deze metingen moeten bezorgd worden aan de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde.
 - De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden.
- Volgende voorwaarde van het tweede advies van de Hulpverleningszone Vlaams-Brabant West, afgeleverd op 6 december 2021 moet strikt worden nageleefd:
 - De logies die aanwezig zijn in het jachtpaviljoen dienen te beschikken over twee evacuatie mogelijkheden: Het raam op de eerste verdieping moet aan de binnenzijde via een gemakkelijk trede bereikbaar zijn voor de bewoners.
- Volgende voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos, afgeleverd op 28 september 2021

moeten strikt worden nageleefd:

- De bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- De werfzone rondom de pachthoeve dient langs de west- en zuidzijde beperkt te worden tot niet beboste zone van 3m (te rekenen vanaf de buitengevel van de gebouwen). De werfzone moet voorafgaand aan de start van de werken volledig worden afgebakend met werfnetten die gedurende de volledige werfperiode aanwezig blijven (en gecontroleerd worden), zodat geen misverstanden mogelijk zijn.
- Niet te kappen bomen in of aan de rand van de werfzone moeten beschermd worden tegen wortel- en stamschade.
- Stockage van materiaal en materieel gebeurt enkel op zones die reeds (half)verhard zijn en een gebruik kennen door voertuigen.
- Sensibilisering van de uitvoerder: de arbeiders die de werken op het terrein zullen uitvoeren dienen op voorhand gebriefd te worden over de kwetsbaarheid van het terrein en de te nemen milderende maatregelen, zodat ze er zelf bij de uitvoering rekening mee kunnen houden.
- Op 3m afstand van de west- en zuidgevels van de pachthoeve dient, in het eerste plantseizoen na het aanleggen van de terrassen een haagbeukenhaag aangeplant te worden. Dit over de volledige lengte van de gevelgedeelten die palen aan het bos. De haag dient te bestaan uit: 4 spullen per meter, het plantformaat 100/120 wordt gehanteerd, de aanplant wordt ondersteund met houten palen waartussen gladde draden of een ursusdraad worden gespannen, bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opgevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld.
- Nieuwe aanplantingen in het bos mogen enkel uitgevoerd worden na toestemming van het Agentschap voor Natuur en Bos.
- Het voorzien pad door het bos, langs de westzijde van de pachthoeve, wordt niet aangelegd.
- De regenwater-, septische- en infiltratieputten en de bijbehorende leidingen dienen buiten het bos en de parkinfrastructuur voorzien te worden. Dit geldt eveneens voor andere nutsleidingen.
- Het aspect buitenverlichting dient in samenspraak met het Agentschap voor Natuur en Bos nader uitgewerkt te worden. Er mag pas buitenverlichting op de site aangebracht worden wanneer het Agentschap voor Natuur en Bos hiervoor zijn toestemming gegeven heeft.
- De voorwaarden vermeld in het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus, afgeleverd op 25 augustus 2021, moeten strikt worden nageleefd en de vermelde kosten worden ten laste gelegd aan de aanvrager.
- De brievenbussen moeten geplaatst worden bij toegang van het complex. Toekomstige huis- en busnummering (deze nummering dient strikt nageleefd te worden met vermelding ervan in de verkoopsakte en notariële akte, evenals deze nummering op een goed zichtbare plaats vermelden op de brievenbussen, de verschillende individuele toegangsdeuren en de deurbellen):
 - Jachtpaviljoen met restaurant/café, gastenverblijf, kantoor voor samenwerken (unit 12, 13, 14 en 15): Beneluxlaan 33, 1800 Vilvoorde
 - Unit 8: Beneluxlaan 34/00/1
 - Unit 7: Beneluxlaan 34/00/2
 - Unit 6: Beneluxlaan 34/00/3
 - Unit 5: Beneluxlaan: 34/00/4
 - Unit 4: Beneluxlaan: 34/00/5
 - Unit 9: Beneluxlaan: 34/00/6
 - Unit 3: Beneluxlaan: 34/00/7
 - Unit 2: Beneluxlaan: 34/00/8
 - Unit 1: Beneluxlaan: 34/00/9
 - Unit 11: Beneluxlaan: 34/00/10

- Unit 10: Beneluxlaan 34/01/1

Aanbevelingen

- De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekratten. Het gebruik van infiltratiekratten wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Voor eventueel bijkomende afspraken en maatregelen inzake ontsluiting van het terrein en maatregelen tegen foutparkeren dient er contact te worden opgenomen met de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de Stad Vilvoorde (openbaar.domein.mobiliteit@vilvoorde.be – 02 255 47 73).
- Voor afspraken inzake huisvuilophaling en postbedeling dient er respectievelijk met Incovo en Bpost contact te worden opgenomen.
- Een exploitatie- en drankvergunning is noodzakelijk voor de uitbating van de horecazaak en dient te worden aangevraagd bij het stadsbestuur, dienst Lokale Economie.

Algemene milieuvoorwaarden

- Algemeen: hoofdstukken 4.1 (algemene voorschriften), 4.6 (licht), 4.7 (beheersing van asbest), 4.9 (energieplanning en energieaudits)
- Oppervlaktewater: hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging) en bijlagen 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4
- Bodem, lozingen in grondwater: hoofdstuk 4.3 (beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging)
- Geluid: hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder) en bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6
- Lucht: hoofdstukken 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging), 4.10 (emissies van broeikasgassen) en bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5 en 4.4.6

Sectorale milieuvoorwaarden

- Hoofdstuk 5.16 – behandelen van gassen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de EMIS Navigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be>.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending

een afschrift van het beroepsschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het

voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

RICHTLIJNEN VOOR DE AANPLAKKING

Op 10 januari 2022 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele A2-affiche ontvangt u per post. Deze dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst ruimtelijke ordening en/of milieu van de gemeente.

college van burgemeester en schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 10 januari 2022
dienst Omgeving

2022_CBS_00138

Verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten – 2021/00273.

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Hans Bonte, burgemeester; de heer Jo De Ro, schepen; mevrouw Barbara de Bakker, schepen; de heer Moad El Boudaati, schepen; mevrouw Katrien Vaes, schepen; de heer Didier Cortois, schepen; mevrouw Tine Paredis, schepen; mevrouw Vera Boudry, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Fatima Lamarti, schepen

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

Door HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout, werd een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten ingediend voor het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak.

Het betreft een perceel, gelegen in de Beneluxlaan 33 en 34 te Vilvoorde en met als kadastrale omschrijving: afdeling 5 sectie C nrs. 336Z, 336X, 336Y, 336S en 336W.

Toetsing aan de parkeerreglementering: reglementering niet van toepassing.

Het verslag van de stedelijke omgevingsambtenaar opgesteld op 31 december 2021 is voorwaardelijk gunstig.

De uiterste beslissingsdatum van dit dossier is: 24 januari 2021.

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met al zijn wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.
- Omgevingsdecreet van 25 april 2014 en het bijhorend besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.
- Stedelijke stedenbouwkundige verordening van 23 december 2011.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikels 56 en 57 van het decreet lokaal bestuur.

Besluit

Artikel 1

Er wordt kennis genomen van het verslag van de stedelijke omgevingsambtenaar. Het verslag maakt deel uit van dit besluit.

De aanvraag tot omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak, gelegen in de Beneluxlaan 33 en 34 te Vilvoorde (met als kadastrale omschrijving: afdeling 5 sectie C nrs. 336Z, 336X, 336Y, 336S en 336W), aangevraagd door HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout, wordt vergund onder voorwaarden.

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten

- Alle woonentiteiten moeten voldoen aan art. 7.2.1, er moet namelijk minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woonentiteit, en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken voorzien worden. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken. Dit is van toepassing voor de entiteiten 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11.
- Volgende voorwaarden van het advies van de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde, afgeleverd op 23 augustus 2021 moeten strikt worden nageleefd:
 - Er moet grindverharding ter hoogte van de poort fietsenberging met een breedte van 2,00 meter voorzien worden, Zie aangepast inplantingsplan.
 - De laadpaal die voorzien wordt buiten de projectsite wordt geschrapt uit de vergunning. Indien men toch een laadpaal wenst moet deze publiek zijn en worden aangevraagd bij het stadsbestuur.
 - Gemotoriseerd vervoer (auto's, vrachtwagens,...) mag enkel toegang hebben tot het gebouwencomplex via de Hoeveweg. De toegang voor gemotoriseerd vervoer via de Vuurdoornweg moet verhinderd worden doormiddel van het plaatsen van een breekpaal.
- Volgende voorwaarden van het tweede advies Aquafin NV, afgeleverd op 6 december 2021, moeten strikt worden nageleefd:
 - Gezien de ligging van het project in collectief te optimaliseren buitengebied dient ook het grijs water tijdelijk aangesloten te worden op de septische putten, tot na aanleg van de nieuwe afvalwaterriolering in de straat.
 - De diameter van de afvalwater -en hemelwateraansluiting staan niet op het rioleringsplan. Deze moeten groter zijn dan 125 mm en kleiner zijn dan 200 mm en elk voorzien te worden van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
 - Er moet voor de aanvang van de werken infiltratieproeven en tevens periodieke grondwaterpeilmetingen worden uitgevoerd die aan te tonen dat er effectief 100% kan ingezet worden op infiltratie. Deze metingen moeten bezorgd worden aan de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde.
 - De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken. De overlopen van de infiltratievoorzieningen dienen zich te allen tijde boven de gemiddelde hoogte grondwaterstand te bevinden.

Aanbevelingen

- De beide infiltratievoorzieningen zullen uitgevoerd worden onder de vorm van infiltratiekratten. Het gebruik van infiltratiekratten wordt echter afgeraden. Deze zijn gevoeliger voor aanslibbing en moeilijk te onderhouden en inspecteren. Bovendien infiltreren bovengrondse voorzieningen, zoals infiltratiekommen en wadi's, effectiever. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Voor eventueel bijkomende afspraken en maatregelen inzake ontsluiting van het terrein en maatregelen tegen foutparkeren dient er contact te worden opgenomen met de dienst Openbaar Domein en Mobiliteit van de stad Vilvoorde (openbaar.domein.mobiliteit@vilvoorde.be – 02 255 47 73).
- Voor afspraken inzake huisvuilophaling en postbedeling dient er respectievelijk met INCOVO en Bpost contact te worden opgenomen.
- Een exploitatie- en drankvergunning is noodzakelijk voor de uitbating van de horecazaak en dient te worden aangevraagd bij het stadsbestuur, dienst Wonen en Ondernemen.

Algemene milieuvoorwaarden

- Algemeen: hoofdstukken 4.1 (algemene voorschriften), 4.6 (licht), 4.7 (beheersing van asbest), 4.9 (energieplanning en energieaudits).
- Oppervlaktewater: hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging) en bijlagen 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4
- Bodem, lozingen in grondwater: hoofdstuk 4.3 (beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging).
- Geluid: hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder) en bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6.
- Lucht: hoofdstukken 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging), 4.10 (emissies van broeikasgassen) en bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5 en 4.4.6.

Sectorale milieuvoorwaarden

- Hoofdstuk 5.16 – behandelen van gassen.

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in VLAREM II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijziging van VLAREM II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is te raadplegen op de EMIS Navigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be>.

Artikel 2

De aanvrager en/of de architect worden, via het "Omgevingsloket", van dit besluit in kennis gesteld.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het college van burgemeester en schepenen

Algemeen directeur
Vera Boudry

Burgemeester
Hans Bonte

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

De algemeen directeur

Namens de burgemeester
opdracht van 8 april 2019
Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke ordening,
milieu en natuur

Referentie omgevingsloket: OMV_2024052942
Referentie gemeente: 2024/00178
Projectnaam omgevingsloket: Pachthoeve Vilvoorde- Regularisatie van 2021095719-opsplitsing van woonentiteit
Projectnaam gemeente: Regularisatie van verbouwing tot woonunits en horeca
Ligging: Beneluxlaan 33, 34, /01/1, /00/2, /00/3, /00/1, /01/1, /00/2, /00/3, /00/1, 35/00/6, /00/1, /00/4, /00/7, /00/2, /00/5, /00/3, /00/6, /00/1, /00/4, /00/7, /00/2, /00/5 en /00/3; 1800 Vilvoorde
Kadastrale ligging: afdeling 5 sectie C nrs. 327G, 335M, 336E2 en 449D
Inrichting: 20210623-0086
Contactpersoon: Quinten Cormenier

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout werd gedeeltelijk voorwaardelijk verleend door het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 2 SEPTEMBER 2024 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen levert de **gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning** af op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de website van de stad Vilvoorde (<https://www.vilvoorde.be/openbaaronderzoek>) gedurende 30 dagen vanaf de dag na de aanplakking van de bekendmaking.

Dossiernummer: 2024/00178
Referentie omgevingsloket: OMV_2024052942
Inrichtingsnummer: 20210623-0086

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout, werd ingediend op 13 mei 2024
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 juni 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Beneluxlaan 33, 34, /01/1, /00/2, /00/3, /00/1, /01/1, /00/2, /00/3, /00/1, 35/00/6, /00/1, /00/4, /00/7, /00/2, /00/5, /00/3, /00/6, /00/1, /00/4, /00/7, /00/2, /00/5 en /00/3; 1800 Vilvoorde, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie C nrs. 327G, 335M, 336E2 en 449D

Het betreft een aanvraag tot regularisatie van verbouwing tot woonunits en horeca.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp (Nieuw)	15,2 kW	3

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan Koninklijk besluit houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (origineel gewestplan) goedgekeurd op 7 maart 1977

bestemming: parkgebieden

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemming en met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer
- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant
- Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening mobiliteit

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Het project staat in het teken van de herbestemming van De Pachthoeve als cultuurhistorisch element, waarvan de functiewijziging reeds werd vergund in 2021.

Huidige aanvraag past bijgevolg binnen de zonevreemde basisrechten van een hoofdzakelijk vergund gebouw (VCRO art. 4.4.10-19).

2. Historiek

Volgende dossiers zijn gekend:

- Omgevingsvergunning 2021/00273/OMV_2021095719 voor het renoveren en verbouwen van een historische pachthoeve met het voorzien van 11 woonentiteiten en een horeca-zaak goedgekeurd 10/01/2022.

De aanvraag betreft een regularisatie (en beperkte wijzigingen) aan de vergunde herbestemming van De Pachthoeve. (OMV_2021095719).

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Omgeving

Het projectgebied is gelegen nabij de stadswijk Hoog Kassei, die zich situeert tussen de Rubensstraat (N211) in het noorden, het kanaal Brussel-Willebroek in het oosten, de Ring (R0) in het zuiden en de Tangebeekvallei in het westen.

De site bevindt zich meer specifiek op circa 2 kilometer ten zuidwesten van de Grote Markt in vogelvlucht, langs het parkgebied Drie Fonteinen. De Beneluxlaan is een goed uitgeruste gemeenteweg, met ontsluiting via Medialaan of de Rubensstraat richting Grimbergen.

Voorzieningen zijn beschikbaar binnen de kernen Kassei, Koningslo en centrum Vilvoorde.

Bestaande toestand

De site betreft de historische Pachthoeve, binnen het cultuurhistorisch landschap Domein Drie Fonteinen. De bestaande gebouwen werden, onder aanvraag tot vergunning in 2021, herbestemd tot multifunctioneel

woonproject. Binnen het vergunde volume werden wijzigingen aangebracht aan de vergunde woonentiteiten. Deze aanvraag betreft deze regularisatie. Tevens worden beperkte aanpassingen aan gevel- en dakopeningen aangevraagd.

Gewenste ontwikkelingen

De aanvraag betreft de regularisatie van unit 1 (met 4 woonlagen) naar 2 duplexwoningen. De verticale opsplitsing resulteert in unit 1 met 2 slaapkamers (90m²), en unit 12 met 1 slaapkamer (63m²). De initiële private traphal wordt omgevormd tot gemeenschappelijke traphal naar de toegang van unit 12. Unit 2 (144m²) en 11 (107m²) werden licht gewijzigd om een volwaardige bijkomende wooneenheid te realiseren.

Naast deze regularisatie worden in de aanvraag enkele gevel- en dakopeningen gewijzigd:

- Wijziging buitenschrijnwerk langs de boszijde: donkergroen hout naar antraciet aluminium
- Dakkers: afgewerkt met vergrijsd hout en leien
- Langsschuur
 - o Opschuiven van vergunde raamopening
 - o Dakkapel vervangen door inpandig terras
 - o Dakramen aan de boszijde schrappen en dakraam aan de koerszijde toevoegen
- Koetshuis
 - o Zwembad gewijzigd naar overdekt, ipv binnen
 - o Buitentrap als toegang naar unit 12
 - o Toevoeging rookluik boven gemeenschappelijke traphal
- Dakdoorvoeren
 - o Aanpassing in functie van de warmtepompen

De aanvraag omvat een nieuw ingedeelde inrichting of activiteit met name het plaatsen van een warmtepomp, waarvoor volgende indelingsrubriek van toepassing is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp	15,2 kW	3

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juni 2024 t.e.m. 12 juli 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT)
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan Agentschap Onroerend Erfgoed
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan ASTRID veiligheidscommissie
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan PROXIMUS
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan De Watergroep
- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen

- Op 3 juni 2024 werd advies gevraagd aan Aquafin

6. Project-MER

///

7. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

1) Planologische bestemming en bijhorende voorschriften

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in parkgebied;

Overwegende dat in dit gebied de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

2) Overeenstemming met de planologische bestemming en voorschriften/ afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming en voorschriften hiermee niet in overeenstemming zijn;

In de eerdere vergunning van 2021 werden reeds de functiewijziging en een eerste ontwerp van een meergezinswoning, kantoor en horecavoorziening vergund. In huidige vergunning wordt de verbouwing van de meergezinswoning (incl. vermeerderen van het aantal woongelegenheden) aangevraagd.

De betreft een wijziging van de vergunning uit 2021, en valt bijgevolg niet onder de regelgeving van de zonevreemde basisrechten, maar onder de zonevreemde functiewijziging, in functie van het behoud van onroerend erfgoed (VCRO art. 4.4.23). Het aantal woongelegenheden is hierdoor niet gelimiteerd door het bestaande aantal, zoals beschreven volgens VCRO art. 4.4.12.

Verder betreft de aanvraag geen volume-uitbreiding, louter wijzigingen binnen de bestaande gevels en daken. Hiertoe primeert het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies sluit specifiek enkele werken uit. Deze elementen worden behandeld binnen de cultuurhistorische aspecten bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt beschouwd dat er een juridische grond is voor het verlenen van een vergunning.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt geen nieuwe wegenis voorzien. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Overeenkomstig art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet gelegen in een pluviaal, fluviaal of vanuit de zee overstromingsgevoelig gebied.

Het project voorziet niet in bijkomende dakoppervlakte of verhardingen. In de vergunde toestand wordt reeds voorzien in 63'000 liter aan hemelwaterputten (800 liter voor het jachtpaviljoen, 11x 5'000 liter per wooneenheid). Aangezien huidige aanvraag een aanpassing van de initiële functiewijziging behelst, en niet zozeer een verbouwing, dient voor de bijkomende wooneenheid een bijkomende compensatie met een hemelwaterput voorzien te worden. Op deze wijze wordt maximaal hergebruik voorzien op de site.

Aangezien er geen bijkomende dakoppervlakken zijn voorzien, is bijkomende infiltratievoorziening niet noodzakelijk.

De niet-waterdoorlatende verhardingen die niet worden aangesloten op de hemelwaterput en infiltratievoorziening, kunnen maar infiltreren naast de verharding als de vrije omtrek van de verharding voldoende groot is, vergeleken met de oppervlakte (minimaal 1/4^{de} van de totale oppervlakte). Voorliggend project voldoet aan deze vereiste. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023.

De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen is van toepassing. Dit wil zeggen dat hemelwater dat valt op verhardingen en constructies steeds volledig gescheiden dienen gehouden te worden van afvalwater en het niet is toegestaan om deze aan te sluiten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein.

Het voorliggende project voorziet in volledige in het volledig gescheiden houden van het afvalwater en het hemelwater, bovendien wordt het hemelwater volledig op eigen terrein geïnfiltreerd. Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, vastgesteld bij besluit van de provincieraad op 26 september 2023.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, rekening houdend met bijkomende voorwaarde.

Mer-screening

Uit de toegevoegde m.e.r.-screening blijkt dat aanvraag afdoende werd getoetst aan de relevante selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM. Er wordt vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er op basis van de gegevens in de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten. Bijgevolg diende er voor onderhavige aanvraag geen milieueffectenrapport te worden opgemaakt.

Natuurtoets

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in de nabijheid van of in een speciale beschermingszone, noch in de nabijheid van of in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrichtlijngebied. Er treedt geen direct ruimtebeslag op en er worden geen indirecte effecten verwacht. Bijgevolg is de opmaak van een natuurtoets niet noodzakelijk.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project is zijn bestaande toestand bebouwd met een pachthoeve. Het gebouwencomplex zelf maakt deel uit van het bouwkundige element Domein Drie Fonteinen (ID:70578 URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/70578>) en het landschappelijk element Domein Drie Fonteinen (ID:134143 URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134143>). Het bouwkundig element is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (inventaris bouwkundig erfgoed) (ID: 116304 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/116304>) en het landschappelijk element is een beschermd cultuurhistorisch landschap (ID: 1624 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>) Voorliggende aanvraag voorziet aanpassingen die mogelijks een impact hebben op de erfgoedwaarden van de gebouwen en de site. Hiervoor is advies gevraagd aan de Erfgoedcel van de stad Vilvoorde en het

Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE). Voor de evaluatie van deze adviezen wordt verwezen naar de cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening.

De projectsite is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. Gelet op de ligging en de oppervlakte van het projectgebied is een archeologienota vereist. Er maakt een archeologienota deel uit van voorliggende aanvraag, hiervan werd op 19 juli 2021 akte genomen door AOE. Het bijhorende programma van maatregelen stelt dat er geen bijkomende maatregelen vereist zijn en dat er bijgevolg geen programma van maatregelen is.

Mobiliteit

Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag zijn een mobiliteitstoets en/of MOBER (Mobiliteitseffecten Rapport) niet vereist.

Toegankelijkheid

De aanvraag betreft geen wijzigingen aan de bestaande publiek toegankelijke ruimten. Bovendien is het advies van Inter gunstig, zonder bijkomende voorwaarden. Er wordt echter steeds verwacht dat de algemene normen, zoals bepaald door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid, worden gerespecteerd.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag dient niet te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod gezien de aanvraag geen werken omvat die vallen onder artikel 4.1.8 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Scheidingsmuren

Er worden in voorliggende aanvraag geen wijzigingen aan bestaande, noch het oprichten van nieuwe, scheidingsmuren voorzien.

Milieuaspecten

Geluid en trillingen

Tijdens de werf- en uitvoeringsfase zullen bepaalde handeling (afbraakwerken, grondboringen warmtepompen,...) geluid en trillingen veroorzaken. Zwaardere werf activiteiten die voor meer overlast zouden kunnen zorgen, worden door het bouwteam nauwkeurig en slim ingepland dat dit zo weinig mogelijk storing geeft in het Park. Verder zal de uitvoerder te werk gaan volgens 'de regels van de kunst' en zal dus telkens geprobeerd worden zo weinig mogelijk lawaai hinder te veroorzaken door de nodige beschermingsmaatregelen en apparatuur te hanteren. Door deze bovengenoemde maatregelen, doordat de Pachthoeve heeft geen onmiddellijke burens en doordat de werken van tijdelijke aard zijn, zal het effect op de omgeving tot een aanvaardbaar niveau zal blijven.

Gezien de warmtepompen niet onder het dak worden opgesteld, zullen er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot geluidsoverlast zijn. Warmtepompen die hun warmte uit de buitenlucht halen, hebben een buitenunit met ventilator die geluid maakt. De dB(A) waarden aangegeven in bijlage 4.5.4 en 4.5.5 van VLAREM II gelden als richtwaarden waaraan het specifieke geluid in open lucht van een inrichting moet aan voldoen.

Emissies

Lekkage van koelmiddel in warmtepompen kunnen een broeikaseffect veroorzaken. Artikel 5.16.3.3 van de sectorale milieuvorwaarden in VLAREM II stelt dat de installatie, het onderhoud, de reparatie of de buitendistelling van warmtepompen met van gefluoreerde broeikasgassen of ozonlaag afbrekende stoffen uitgevoerd moet worden door een erkende koeltechnicus zoals. De warmtepompen moeten regelmatig onderzocht worden door een bevoegd koeltechnicus. De resultaten van de onderhoudsonderzoeken worden ingeschreven in een register dat ter inzage is van de toezichthouder. Daarnaast moet er bij vermoede van lekkage een nieuwe controle op lek Dichtheid worden uitgevoerd. Hierbij moet er zowel een gedetailleerde beschrijving als de resultaten en bevindingen van die controles met vermelding van de datum in het logboek worden geregistreerd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De wijziging van de aanvraag tot de herbestemming van De Pachthoeve is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en bijgevolg functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Er wordt verwezen naar de behandeling van de mobiliteitsimpact van de vergunning van de herbestemming van De Pachthoeve (2021):

Voorliggende aanvraag voorziet in een verbouwing en functiewijziging van een voormalige pachthoeve naar meergezinswoning met 11 woonentiteiten (type samenhuizen/co-wonen), restaurant/café, kantoor en gastenverblijven. Er worden in de aanvraag geen autoparkeerplaatsen voorzien maar wel een fietsenstalling die plaats geeft voor het stallen van 33 fietsen, waarvan 3 buitenmaatse.

Volgens art. 4 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde moeten er 23 autostaanplaatsen en 23 fietsenstallingen voorzien worden.

De aanvraag voorziet in 33 fietsstalplaatsen en voldoet bijgevolg ruim aan de vereiste qua fietsenstallingen. Het wordt als positief beschouwd dat er plaats wordt voorzien voor 3 buitenmaatse fietsen.

De aanvrager beroept zich op art. 4.4.6. van de VCRO voor een afwijking voor de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft het aantal autostaanplaatsen. Er worden in voorliggende aanvraag geen parkeerplaatsen voorzien. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten om beroep te kunnen doen op de afwijkingsmaatregel bepaald door art. 4.4.6. (gunstig advies Agentschap Onroerend Erfgoed), bijgevolg is er een wettelijke basis voor de afwijking. Bovendien is het omwille van de ligging in een zowel biologische waardevol en beschermd cultuurhistorisch landschap niet wenselijk om nieuwe verhardingen voor parkeerplaatsen te voorzien. Bovendien zijn er in de onmiddellijke nabijheid van het project parkings met meerdere autostaanplaatsen, namelijk een 100-tal parkeerplaatsen op respectievelijk <50m en <150m van het projectgebied. Deze parkingplaatsen worden eveneens door de aanwezige andere functies in het parkdomein gebruikt. Voorliggende aanvraag is naar mobiliteit echter grotendeels complementair met de bestaande functies in het park. De meeste bewoners en gebruikers van het project zullen van de parkeerplaatsen gebruik maken van de avond tot de ochtend, wanneer de meeste activiteiten van het parkdomein een lage dynamiek kennen. Het valt niet uit te sluiten dat er een aantal piekmomenten kunnen zijn waarbij de parkeercapaciteit wordt bereikt (bijvoorbeeld tijdens evenementen in het park), deze worden echter verwacht steeds beperkt te zijn in tijd. Bovendien is het gewenste project beperkt in omvang naar verkeersintensiteit en parkeerdruk, wordt er sterk ingezet op duurzame transportmiddelen zoals de fiets (ruime en comfortabele fietsenberging) en wordt de site relatief goed ontsloten door openbaar vervoer (meerder bushaltes van buslijnen op <500m, o.a. de Ringtrambus, en het nationaal treinstation Vilvoorde op < 2km). Bijgevolg wordt de gevraagde afwijking als aanvaardbaar beschouwd, net als de mobiliteitsimpact van het project in het algemeen.

Huidige aanvraag splitst een van de wooneenheden verder op, zodat 12 wooneenheden wordt gerealiseerd. Deze toename is beperkt, en voldoet nog steeds aan de afwijkingsmogelijkheid van art. 4.4.6. De 33 aanwezige fietsparkeerplaatsen compenseren tevens de bijkomende wooneenheid.

Er wordt niet verwacht dat er negatieve mobiliteitsimpact wordt gecreëerd door de wijziging van het project.

Schaal

Er zijn geen volume-uitbreidingen van toepassing op het project. De aanvraag is in overeenstemming met de schaal van de ruimere omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De creatie van een bijkomende wooneenheid heeft verdere implicaties op de omliggende wooneenheden en de gemeenschappelijke traphal. Deze zijn echter nog steeds voldoende kwalitatief uitgevoerd, met voldoende oppervlakte aan leefruimtes en voorzieningen. Bovendien bundelt het cohousingproject

bijkomende ruimte, zoals atelier, keuken en zwembad. Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de onmiddellijke omgeving.

Cultuurhistorische aspecten – Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag betreft een beschermd cultuurhistorisch landschap, waarvoor advies werd ingewonnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. Uit dit advies blijkt dat volgende elementen niet in overeenstemming zijn met de verwachtingen voor erfgoedbehoud:

- Rookluiken: De uitvoering kan niet gebeuren in de vorm van een dakvlakraam, doch dient gesloten uitgevoerd te worden, of bekleed worden met leien of zink.
- Het extra raam achter het in pandige terras van unit 11 kan niet worden voorzien. Deze dient afgewerkt te worden volgens de vergunde plannen, met een volle muur.

Bodemreliëf

Het bestaande reliëf wordt niet gewijzigd net zo min als de bodemsamenstelling.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag voorziet geen bijkomende hinder, met uitzondering van eventuele geluids- en trillingsemissies tijdens de afbraakwerken en bouwwerken. Deze zijn echter slechts tijdelijk van aard en zullen zich enkel overdag voordoen.

De vergunningverlenende overheid kan er dan ook in alle redelijkheid van uitgaan dat het gezondheidsaspect voldoende onder controle is en het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg staat.

Resultaten Openbaar Onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juni 2024 tot en met 12 juli 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennisgenomen van de volgende adviezen en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT), afgeleverd op 12 juni 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, afgeleverd op 24 juni 2024 is ongunstig.
- Het advies van ASTRID veiligheidscommissie, afgeleverd op 11 juni 2024 is gunstig.
- Het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 5 juni 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 11 juli 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 3 juni 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van De Watergroep, afgeleverd op 4 juni 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen, afgeleverd op 10 juni 2024 is gunstig.
- Het advies van Aquafin, afgeleverd op 21 juni 2024 is voorwaardelijk gunstig.

Evaluatie adviezen

De adviezen van Aquafin, Fluvius, Proximus, De Watergroep en Wyre, met betrekking tot de aansluiting op de nutsvoorziening, zijn gunstig, met eventuele algemene technische opmerkingen. Er volgen geen stedenbouwkundige voorwaarden uit deze adviezen.

De adviezen van Hulpverleningszone West en ASTRID Veiligheidscommissie, met betrekking op (brand)veiligheid van de (publieke) ruimtes, zijn voorwaardelijk gunstig. Hiernaar wordt verwezen in de stedenbouwkundige voorwaarden bij de vergunning.

Het advies van Inter, met betrekking tot de toegankelijkheid, is gunstig, zonder bijkomende voorwaarden.

Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, met betrekking op de erfgoedwaarden, is gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig. Het advies steunt zich op de directe normen van het actief en passief behoudsbeginsel binnen het Onroerend Erfgoeddecreet. De onderhevige werken worden uitgesloten uit de vergunning, zoals specifiek vermeld in de rubriek Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Besluit advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Gelet op voorgaande motivatie geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies

- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, met betrekking op de erfgoedwaarden, is gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig. Het advies steunt zich op de directe normen van het actief en passief behoudsbeginsel binnen het Onroerend Erfgoeddecreet. De onderhevige werken worden uitgesloten uit de vergunning, zoals specifiek vermeld in de rubriek Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.
- De bijkomende wooneenheid dient gecompenseerd te worden met de aansluiting van een bijkomende hemelwaterput van 5000 liter, conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp	15,2 kW	3

Dit gunstig advies is afhankelijk van de strikte naleving van volgende vergunningsvoorwaarden:

- **Algemene voorwaarden:**
 - Hoofdstuk 4.1 (algemene voorschriften)
 - Hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging)
 - Hoofdstuk 4.3 (beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging)
 - Hoofdstuk 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging)
 - Hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder)
 - Hoofdstuk 4.6 (beheersing van hinder door licht)
- **Sectorale voorwaarden:**
 - Hoofdstuk 5.16 (Behandelen van gassen)
- **Bijzondere voorwaarden:**
 - De technische fiche van de warmtepomp moet binnen 1 maand na het afleveren van de vergunning bezorgd worden aan de toezichthoudende overheid (gemeente Vilvoorde).

Stedenbouwkundige voorwaarde

- Overeenkomstig het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed worden volgende stedenbouwkundige handelingen uitgesloten uit de vergunning:
 - Rookluiken: De uitvoering kan niet gebeuren in de vorm van een dakvlakraam, doch dient gesloten uitgevoerd te worden, of bekleed worden met leien of zink.
 - Het extra raam achter het inpandige terras van unit 11 kan niet worden voorzien. Deze dient afgewerkt te worden volgens de vergunde plannen, met een volle muur.
- De voorwaarden uit de externe adviezen dienen gerespecteerd te worden.

- Nieuw gerealiseerde unit 12 dient aangesloten te worden op een bijkomende volume aan hemelwaterputten van 5000 liter.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en het advies zoals opgebouwd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, met betrekking op de erfgoedwaarden, is gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig. Het advies steunt zich op de directe normen van het actief en passief behoudsbeginsel binnen het Onroerend Erfgoeddecreet. De onderhevige werken worden uitgesloten uit de vergunning, zoals specifiek vermeld in de rubriek Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

BESLUIT IN ZITTING VAN 2 SEPTEMBER 2024

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist in de zitting van **2 september 2024** de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Gert Cowé namens HEEM NV gevestigd te Noordeind 97 te 2920 Kalmthout, voor **regularisatie van verbouwing tot woonunits en horeca**, gelegen Beneluxlaan 33, 34, /01/1, /00/2, /00/3, /00/1, /01/1, /00/2, /00/3, /00/1, 35/00/6, /00/1, /00/4, /00/7, /00/2, /00/5, /00/3, /00/6, /00/1, /00/4, /00/7, /00/2, /00/5 en /00/3; 1800 Vilvoorde (kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nrs. 327G, 335M, 336E2 en 449D) **gedeeltelijk voorwaardelijk te vergunnen**.

De plannen gevoegd als bijlagen bij dit besluit maken er een integraal deel van uit.

Deze vergunning omvat volgende rubrieken:

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid eenheid
16.3.2°a)	Nieuw	Opgenomen vermogen warmtepomp	15,2 kW

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

De geactualiseerde vergunningssituatie van de ingedeelde inrichting omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	Opgenomen vermogen warmtepomp	15,2 kW	3

Dit gunstig advies is afhankelijk van de strikte naleving van volgende vergunningsvoorwaarden:

- **Algemene voorwaarden:**
 - Hoofdstuk 4.1 (algemene voorschriften)
 - Hoofdstuk 4.2 (beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging)
 - Hoofdstuk 4.3 (beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging)
 - Hoofdstuk 4.4 (beheersing van luchtverontreiniging)
 - Hoofdstuk 4.5 (beheersing van geluidshinder)
 - Hoofdstuk 4.6 (beheersing van hinder door licht)

- **Sectorale voorwaarden:**
 - Hoofdstuk 5.16 (Behandelen van gassen)
- **Bijzondere voorwaarden:**
 - De technische fiche van de warmtepomp moet binnen 1 maand na het afleveren van de vergunning bezorgd worden aan de toezichthoudende overheid (gemeente Vilvoorde).

Stedenbouwkundige voorwaarde

- Overeenkomstig het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed worden volgende stedenbouwkundige handelingen uitgesloten uit de vergunning:
 - Rookluiken: De uitvoering kan niet gebeuren in de vorm van een dakvlakraam, doch dient gesloten uitgevoerd te worden, of bekleed worden met leien of zink.
 - Het extra raam achter het inpandige terras van unit 11 kan niet worden voorzien. Deze dient afgewerkt te worden volgens de vergunde plannen, met een volle muur.
- De voorwaarden uit de externe adviezen dienen gerespecteerd te worden.
- Nieuw gerealiseerde unit 12 dient aangesloten te worden op een bijkomende volume aan hemelwaterputten van 5000 liter.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing. De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de

oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota 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 VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindienaar nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindienaar, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindienaar geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindienaar is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse

Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

RICHTLIJNEN VOOR DE AANPLAKKING

Op 2 september 2024 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele A2-affiche ontvangt u per post. Deze dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst ruimtelijke ordening en/of milieu van de gemeente.

10) Gewestinfo

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-0393533	Datum opzoeking:	18/04/2025
Referentienummer:	VE25004 Jachtpaviljoen -1	Zoekdata:	23645C0449/00D000
Perceel:	23645C0449/00D000		

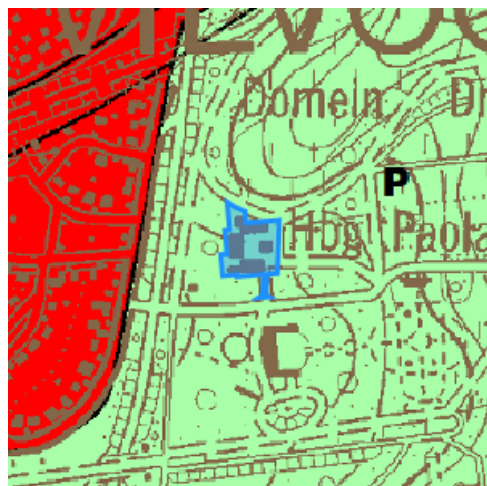
Informatieaanvraag Gewestinfo

Resultaat opvraging perceel gelegen in Vilvoorde afdeling VILVOORDE 5 AFD, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 [23645Co449/00D000]

Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	parkgebieden
Datum goedkeuring gewestplan:	7/03/1977
Gewestplan:	origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse
Categorie:	Overig groen

Indicatieve kaartweergave



Legende

 0100 - Woongebieden	 0700 - Groengebieden
 0105 - Woonuitbreidingsgebieden	 0701 - Natuurgebieden
 0200 - Gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut	 0702 - Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
 0400 - Recreatiegebieden	 0800 - Bosgebieden
 0401 - Gebieden voor dagrecreatie	 0900 - Agrarische gebieden
 0402 - Gebieden voor verblijfsrecreatie	 0901 - Landschappelijke waardevolle agrarische gebieden
 0410 - Gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)	 1000 - Industriegebieden
 0500 - Parkgebieden	 1100 - Ambachtelijke bedrijven en KMO's
 0600 - Bufferzones	 1700 - Landelijke gebieden

Uitgebreide legende <https://www.realsmart.be/gewestplan.pdf>

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Naam:	Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden
Planidentificatienummer:	RUP_02000_212_00124_00001

Indicatieve kaartweergave



Legende

-  Contouren van grondvlakken
-  Contouren van overdrukken (indien geen grondvlak van GewRUP aanwezig, is bestemming op gewestplan ook nog van kracht)
-  Contouren van lijnen

Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG)

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

Indicatieve kaartweergave



Legende

-  Contouren van WORG

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Gewestplan

De Gewestplannen werden opgesteld in uitvoering van Wet op Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw van 1962 en worden op zich sinds 2002 niet meer gewijzigd. Het gewestplan is enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen is door een nieuwer plan. Na 2000 zijn de bestemmingen van het gewestplan op vele plekken gewijzigd door de opmaak van 'ruimtelijke uitvoeringsplannen' (RUP'S). Het gewestplan geeft dus vaak niet de volledige juridische plancontext weer op een plek. Het gaat niet noodzakelijk om de meest actuele stedenbouwkundige bestemming. Dat is enkel het geval wanneer de bestemming sinds de gewestplannen niet meer is gewijzigd. De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht. Noteer tot slot dat indien het gebied door de Vlaamse regering is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied (die info vindt u terug op de laatste kaart in dit rapport) de bestemming sowieso daardoor is 'overschreven'. De meest recente bestemming is dan die van 'watergevoelig openruimtegebied'.

Watergevoelige openruimtegebieden (WORG)

Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. Deze gebieden worden herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG). Binnen deze gebieden worden enkel nog openruimtefuncties toegestaan zoals landbouw, natuur en bos.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordende waarde voor alle overheidsbeslissing. Het Vlaams gewest maakt gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Ook provincies en gemeenten maken ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Raadpleeg de gemeente of provincie voor een overzicht van de plannen op hun grondgebied.

Belangrijke Noot

Wilt u weten welke bestemming geldt op een bepaald perceel, dan vraagt u dit best na bij de gemeente. Zij hebben een overzicht van alle geldende plannen (ruimtelijke uitvoeringsplannen van gewest, provincie of gemeente, maar ook bijzonder plannen van aanleg) die het gewestplan intussen mogelijks hebben vervangen. **Meer info**
www.ruimtelijkeordening.be

* Indien het perceel ingetekend is met meerdere bestemmingen, kan u de andere bestemmingen via de legende afleiden.

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van Ruimte Vlaanderen, Koning Albert II-Laan 19 bus 11, 1210 Brussel, namens het Vlaams Gewest en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Ruimte Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

11) Voorkooprecht

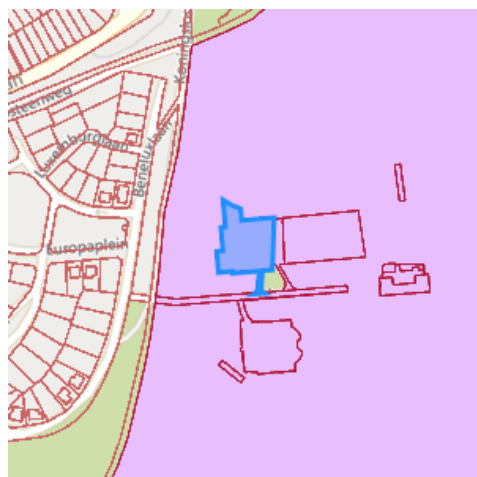
Recht van voorkoop

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-0393699	Datum opzoeking:	18/04/2025
Referentienummer:	VE25004 Jachtpaviljoen -1	Zoekdata:	23645C0449/00D000
Datum opzoeking themabestand:	18/04/2025	Perceel:	23645C0449/00D000

Resultaat opvraging perceel gelegen in Vilvoorde afdeling VILVOORDE 5 AFD, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 [23645Co449/00D000]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Voorkooprecht van toepassing

Legende

- Voorkooprecht van toepassing
- Geen voorkooprecht van toepassing

Partitie	Type Vlaams voorkooprecht	Overzicht begunstigen Vlaams voorkooprecht	VKBO- Nummer	Begindatum bekendmaking	Prioriteit
	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0000	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0001	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0002	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0003	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0004	De Vlaamse	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1

Partitie	Waterweg nv Type Vlaams voorkooprecht	Overzicht begunstigten Vlaams voorkooprecht	VKBO- Nummer	Begindatum bekendmaking	Prioriteit
P0005	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0006	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0007	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0008	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0009	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0010	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0011	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0012	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0013	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0014	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0015	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0016	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0017	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0018	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0019	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0020	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0021	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0022	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1
P0023	De Vlaamse Waterweg nv	De Vlaamse Waterweg nv	0216173309	21/10/2024	1

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

In dit uittreksel worden alle Vlaamse voorkeprchten vermeld. Conventionele voorkeprchten en eventuele federale voorkeprchten vallen buiten het toepassingsgebied van dit uittreksel en moet u opzoeken via andere kanalen.

Datum informatieve vraag

De datum waarvoor de Vlaamse voorkeprchten opgevraagd worden.

Datum opzoeking themabestand

De datum waarop het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeprchten' werd nagegaan of er al dan niet Vlaamse voorkeprchten van toepassing zijn op de gevraagde percelen. De resultaten m.b.t voorkeprchten zijn bijgevolg enkel geldig voor deze datum. Deze datum kan maximum 2 jaar terug in de tijd gaan i.v.m. de datum opzoeking themabestand.

Kolommen

De kolommen type, overzicht, begunstigten, begindatum bekendmaking en prioriteit worden enkel ingevuld indien er een voorkeprrecht van toepassing is en de informatie gekend is.

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Informatie Vlaanderen en op basis van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeprchten', erkend als authentieke geografisch gegevensbron (Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprchten (B.S. 24/07/2007) en Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprchten en houdende de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeprchten' als authentieke geografische gegevensbron (B.S. 10/08/2012)).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Informatie Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

12) Onroerend erfgoed opvraging

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-0393532	Datum opzoeking:	18/04/2025
Referentienummer:	VE25004 Jachtpaviljoen -1	Zoekdata:	23645C0449/00D000
Perceel:	23645C0449/00D000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Vilvoorde afdeling VILVOORDE 5 AFD, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 [23645C0449/00D000]

Informatievraag: Beschermd onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Domein Drie Fonteinen:** (detail zie bijlage)

Legende

- | | |
|---|--|
|  Cultuurhistorische landschappen |  Monumenten |
|  Archeologische sites |  Overgangszones |
|  Stads- en dorpsgezichten | |

Informatievraag: Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Domein Drie Fonteinen:** (detail zie bijlage)

Legende

- | | |
|--|--|
|  Landschapsatlas |  Archeologische zones |
|  Landschapelijk erfgoed |  Bouwkundig erfgoed |

Informatievraag: Erfgoedlandschap (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap

Legende

-  Landschapelijk erfgoed

Informatievraag: Unesco werelderfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Legende

-  Bufferzones
-  Kernzones

Informatievraag: Gebieden geen archeologie (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend erfgoed is niet opgenomen in gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Legende

-  Gewestelijk
-  Gemeentelijk

Informatievraag: Erfgoed plannen (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen

Legende

-  Beheersplannen
-  Onroerenderfgoedrichtplannen

Informatievraag: Wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Domein Drie Fonteinen:** Bouwkundig (detail zie bijlage)
- **Domein Drie Fonteinen:** Landschappelijk (detail zie bijlage)

Legende

-  Archeologische erfgoed elementen
-  Archeologische erfgoed gehele
-  Bouwkundig erfgoed elementen
-  Landschappelijk erfgoed elementen
-  Landschappelijk erfgoed gehele

Informatievraag: Archeologienota's (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen goedgekeurde archeologienota's

Legende

-  Archeologienota's

Informatievraag: Eindverslag archeologie (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen eindverslagen van archeologisch onderzoek

Legende

 Eindverslag archeologie

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Beschermd onroerend erfgoed

De minister bevoegd voor onroerend erfgoed kan een goed beschermen als het door de erfgoedwaarden van algemeen belang is. Het moet minimaal in de staat blijven waarin het zich bevond op het moment van de bescherming.

Is het onroerend goed beschermd, dan gelden er verschillende specifieke juridische (per monument, stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap) gevolgen om het behoud ervan te garanderen. Bovendien kan je beroep doen op verschillende vormen van financiële ondersteuning.

Er zijn vier mogelijke vormen van bescherming: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site. Binnen elk van deze statuten is het mogelijk om een overgangszone in te stellen. Zo'n zone ondersteunt de erfgoedwaarden van het beschermde goed.

Vastgesteld onroerend erfgoed

De vaststelling van een inventaris is één van de instrumenten die de Vlaamse overheid kan inzetten om onroerend erfgoed te behouden. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met rechtsgevolgen. De rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een beschermd erfgoed. Bovendien gelden voor alle vastgesteld bouwkundig en landschappelijk erfgoed in Vlaanderen eenzelfde set rechtsgevolgen.

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet bevoegdheid voor steden en gemeenten voor het inventariseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed. De Vlaamse overheid inventariseert het archeologisch erfgoed, varend erfgoed en de landschappelijke gehelen (Landschapsatlas).

Erfgoedlandschap

Anders dan bij een bescherming of vaststelling van een onroerend goed verloopt de procedure van een erfgoedlandschap via de regelgeving Ruimtelijke Ordening. Als er voor een gebied een RUP wordt opgemaakt, kan de plannende overheid (gemeente, provincie of Vlaanderen) ervoor kiezen om hier ook een erfgoedlandschap in af te bakenen. Zo kunnen er stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan het erfgoedlandschap waarmee ingezet wordt op erfgoedzorg. Wordt je goed erfgoedlandschap, moet je rekening houden met zorgplicht.

Unesco werelderfgoed

De Werelderfgoedconventie van 1972 betracht cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, te bewaren en te ontsluiten voor toekomstige generaties. Meer dan 190 lidstaten hebben deze Conventie ondertekend. België is sinds 1996 ook partij bij het Werelderfgoedverdrag. Zowel cultureel als natuurlijk erfgoed, als erfgoed dat daarvan een gecombineerde vorm is, kan voor de Werelderfgoedlijst worden voorgedragen. Vlaanderen telt momenteel zeven beschermingen op de Werelderfgoedlijst: een serie van 13 begijnhoven en van 26 belforten, het atelier Plantin-Moretus, de woning Giuette, de volledige Brugse binnenstad, het Zoniënwoud, de Wortel-Kolonie en begraafplaatsen en herdenkingsites van WO I.

Gebieden geen archeologie

De kaart wordt sinds 2016 periodiek vastgesteld door het agentschap. Op die manier kunnen percelen of gebieden die beantwoorden aan de criteria voor opname op korte termijn op de kaart opgenomen worden. Dit geeft bouwheren, verkavelaars en ontwikkelaars met plannen voor dergelijke percelen de mogelijkheid om vrijgesteld te worden van een archeologisch vooronderzoek, zonder vertraging en bijkomende kosten.

Plannen

Een goedgekeurd beheersplan legt geen actieve verplichtingen op. Het is en blijft een geconcretiseerde beheersvisie voor een erfgoedplaats. Toch heeft het document in zekere mate een 'dwingend' kader waarbinnen je moet blijven: als je werken wil uitvoeren, moeten ze stroken met de beheersdoelstellingen uit het beheersplan. Zijn de beheersdoelstellingen niet meer passend, dan kan je een aanpassing van het beheersplan aanvragen of een nieuw beheersplan opmaken. De geldigheidsduur van een plan is 24 jaar. In bepaalde gevallen heb je een goedgekeurd beheersplan nodig om een erfgoedpremie aan te vragen.

Geïntervieweerd wetenschappelijk onroerend erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de expliciete opdracht om al het waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen te inventariseren. Door de jaren heen zijn er meerdere wetenschappelijke inventarissen opgemaakt over bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed.

Geïntervieweerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd.

Archeologienota's en nota's

Een bouwheer is in bepaalde gevallen verplicht om een archeologienota toe te voegen aan een vergunningsaanvraag. Hij stelt daarvoor een erkend archeoloog aan om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren en een archeologienota op te stellen. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van: oppervlakte perceel en bodemingreep, ruimtelijke bestemming van perceel en of het terrein zich situeert in een beschermde archeologische site, in een vastgestelde archeologische zone of in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Eindverslag archeologisch onderzoek

Bij bouw- of verkavelingsprojecten maakt een erkend archeoloog verschillende verslagen op om archeologisch erfgoed te documenteren. De bouwheer moet aangeven of er archeologisch erfgoed op het terrein wordt verwacht en hoe hiermee zal worden omgegaan. Een vooronderzoek resulteert in een archeologienota of een nota bij een uitgesteld vooronderzoek. Als uit het vooronderzoek blijkt dat een archeologische site verder onderzocht moet worden, volgt een opgraving, uitgevoerd door een erkend archeoloog. Binnen twee maanden na het veldwerk maakt de archeoloog een archeologierapport met voorlopige bevindingen, dat aantoont dat het werk op het terrein is voltooid en de bouwwerkzaamheden kunnen beginnen. Het definitieve eindverslag, met alle onderzoeksresultaten, wordt binnen twee jaar na de opgraving bezorgd.

Wetgeving

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013 en 15 april 2014). Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Meer info

www.onroerenderfgoed.be

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert-II-Laan 19, bus 5, 1210 Brussel en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het Agentschap Onroerend erfgoed via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Bijlage

Informatieaanvraag Onroerend erfgoed

(Referentienummer: VE25004 Jachtpaviljoen -1)

Resultaat opvraging perceel gelegen in Vilvoorde afdeling VILVOORDE 5 AFD, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 [23645C0449/00D000]

Beschermd onroerend erfgoed

Beschermd cultuurhistorisch landschap: Domein Drie Fonteinen

beschermd cultuurhistorisch landschap

Beknopte karakterisering

Typologies sculpturen, dreven, hekpijlers, hoeven, ijskelders, koetshuizen, omheiningsmuren, oranjeriën, paardenstallen, poorten (bijgebouwen), schandpalen, tuinbruggen, grotten, tuinpaviljoenen, watertorens, kapellen (gebouwen en structuren), paden, tuinvazen, stadsparken, parterretuinen, serpentinevijvers

Betrokken personen

- De Vos, C. (Ontwerper)
- Keilig, Edouard (Ontwerper)
- Walckiers de Gammerages, Jean-Joseph (Ontwerper)

Datering vierde kwart 18de eeuw, vierde kwart 19de eeuw, voor WO I, interbellum

Beschrijving

Sinds 1956 stedelijk park ontstaan uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België, aangelegd rond 1778 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.

Het landgoed Drie Fonteinen wordt beschouwd als één van de oudste landschappelijke, op naturalistische leest geschoeide, 'Engelse' tuinen van België. De eerste landschappelijke tuin in België zou al rond 1765 in Schaarbeek zijn aangelegd door Adrien-Ange Walckiers de Tronchiennes, maar ook vroeger werden al tuinen ontworpen met onregelmatige of 'verwilderde' compartimenten, eerder bedoeld als contrast binnen een formele, barokke of rococo-aanleg, niet zozeer als natuurnabootsing of -verrijking. Later werden deze 'chaotische' compartimenten vaak met de term 'jardin anglais' bedacht. Het ging om vrij kleinschalige, gesloten, welomlijnde tuincompartimenten met een woelige topografie en een overdaad van artefacten en 'fabriekjes'. De echte doorbraak van de Engelse tuin dateert van 1771, toen de hertog van Arenberg het oostelijke gedeelte van zijn domein te Heverlee liet omvormen in 'Engelse' stijl. In 1773-1775 volgden delen van landgoederen in Brugelette, Baudour en Beloeil, in 1778 Heks en Drie Fonteinen te Vilvoorde. Het park van Wespelaar (1797) is de laatste belangrijke landschappelijke creatie van de 18de eeuw.

Historiek

Het sas van Ransbeek en de fonteinen

Het uitzicht van de Zennevallei ten noorden van Brussel werd grondig gewijzigd door de aanleg van de vaart Brussel-Willebroek in 1560-1561. Ter hoogte van Vilvoorde, in het verdwenen gehucht Ransbeek, werd een eerste sluis gebouwd, die aanvankelijk het sas van Ransbeek werd genoemd en die na de plaatsing van een monumentale fontein de naam Drie Fonteinen zou krijgen. In de loop van de 18de eeuw werd de vaart tussen Brussel en Vilvoorde een attractiepool voor de betere standen, niet alleen voor excursies, maar ook voor buitenverblijven. Op Vilvoords grondgebied, bij het sas van Drie Fonteinen, ontstond een gehucht dat verschillende herbergen omvatte, onder meer 'De Wilde Man' en 'Het Vliegend Hert'. Dichter bij Brussel lag het vermelde buitengoed van Walckiers de Tronchiennes, naast het aan het einde van de 17de eeuw aangelegde 'Mon Plaisir' van baron Pierre-Ferdinand Roose. Tussen Laken en Overheembeek werd vanaf 1781 voor de gouverneurs-generaal van de Oostenrijkse Nederlanden, aartshertogin Maria-Christina en hertog Albert, het landgoed Schonenberg aangelegd, de eerste grootschalige landschapstuin van de zuidelijke Nederlanden, nu deel van het koninklijke domein.

Omstreeks 1760 was Jean-Joseph Walckiers de Gammerages (1740-na 1810), neef van voornoemde Walckiers, begonnen met grote stukken landbouwgrond op te kopen op de valleiflank ten westen van het sas van Drie Fonteinen, het Hoogveld genoemd. Rond 1775 vormde zijn eigendom een min of meer aaneengesloten geheel van circa 25 hectare, waarop hij zijn buitengoed kon uitbouwen. Walckiers had van zijn vader de heerlijkheid Galmaarden ('Gammerages') geërfd, leidde gedurende korte tijd de bank de Nettine (de eerste echte bank van de Oostenrijkse Nederlanden) financierde allerlei projecten en ondernemingen en was ook een gewiekste grondspectulant. Hij was eveneens een vennoot van de avonturier Frederik Romberg (1729-1819), die actief was als reder en in de handel op Afrika en Amerika. In 1784 was Walckiers eigenaar van het kasteeldomein van Wespelaar, dat hij in 1789 hypothekeerde en in 1796 doorverkoocht aan de Leuvense brouwer Leonard Artois. Het partnerschap met Romberg had hem grotendeels geruïneerd en de afschaffing van de heerlijke rechten in 1795 was de druppel die de emmer deed overlopen. In 1799 verkocht hij al zijn bezittingen en vertrok met de noorderzon richting Frankrijk.

De Engelse tuin

De door hem rond 1778 aangelegde 'Engelse' tuin, circa 10 hectare groot, wordt voor het eerst uitdrukkelijk én in positieve zin vermeld in 1786 in Charles-Joseph de Lignes 'Coup d'oeil sur Beloeil' en het jaar daarop in de derde uitgave van baron de Poederlès 'Manuel de

l'arboriste et du forestier belgiques'. Uit beide passages kan worden opgemaakt dat de tuin nog niet voltooid was. Walckiers' tuin wordt vervolgens vermeld als "*superbes jardins à l'anglaise*" in een geografisch naslagwerkje uit 1799 of 1800 en wordt voor het eerst afgebeeld op de 'Carte topographique de Bruxelles et de ses environs' – een gegraveerde kaart op ongeveer 1/34.000, gepubliceerd in 1810 door voormalig artilleriekapitein Guillaume De Wautier.

De steilrand die de westflank van de Zennevallei vormt (op een afstand van 300 meter tot 35 meter hoogteverschil) en de daar aanwezige bronnen werden handig benut bij de aanleg. De vijver werd uitgegraven langs de hoogtelijn van 25 meter en met de uitgegraven specie werd het reliëf geaccentueerd. Op een litho van A. Boëns van 1823 wordt het kasteel getoond vanuit het oosten, mogelijk vanaf de houten uitkijktoren bij de weg langs de vaart, die door De Wautier wordt afgebeeld. Deze litho toont een naar het kanaal afhellende grasvlakte, omkaderd door bomen. Rechts in beeld en half verscholen tussen de bomen staat het kasteel, sober met als enige versiering de balustrade waarachter de dakconstructie schuilging, boven de witgepleisterde gevel. Centraal op de litho wordt het bosmassief afgebeeld, duidelijk te situeren op de kaart van De Wautier, gevarieerd qua samenstelling en textuur, vooral bladverliezende soorten met enkele kleinere, zuilvormige bomen op de voorgrond – misschien Ierse taxus (*Taxus baccata* 'Fastigiata') of zuilvormige cipresachtigen (*Chamaecyparis* of *Juniperus*). Links in beeld is het beboste eilandje met vooral naaldbomen zichtbaar. Een hoge, rustieke boogbrug, die ook door De Wautier wordt afgebeeld, verbindt het eiland met het vasteland. Een tweede, kleinere boogbrug, niet afgebeeld op de litho, die de versmallende geul stroomafwaarts van het eilandje overspande, verdween bij de bouw van het viaduct in 1975.

Het spectaculairste onderdeel van de Engelse tuin van Walckiers was een galerijbrug met twee dekken over de noordelijke uitloper van de vijver, een metselwerk van ruwe zandsteenknollen die een onregelmatige bogengaanaderij vormen. Het interieur van de Vilvoordse bruggrot – met nissen en consoles – laat vermoeden dat er ooit beelden in stonden. De plek waar de versmallende vijver eindigt, ligt momenteel aan de andere zijde van het viaduct en wordt gemaskeerd door een tweede, veel kleinere grotconstructie met een aanlegsteiger. De lusttuin was grotendeels ommuurd. Twee paviljoenen leunden aan tegen deze omheiningmuur, onder meer in de zuidoostelijke hoek. De oprijlaan vertrok aan de Vaartdijk, niet ver van het sas, slingerde naar de vijver toe over het bovenste dek van de brugkrocht en mondde uit tussen het kasteel en de dienstgebouwen, waar zich vermoedelijk zoets als een ere-erf bevond. Vanuit een soort van lunette, een halfronde instulping in de omheiningmuur nabij de zuidwestelijke hoek, vertrok een tweede, rechte, met bomen afgezoomde laan. De beslotenheid van het geheel wordt (ondanks de doorkijkjes) nog versterkt door de omheiningmuur, het bewogen reliëf, de kronkelende paden en de ligging van het huis aan de rand van (of in feite naast) de lusttuin. Dit alles beantwoordt aan het vroege, continentale type van de 'jardin anglais'.

In de Primitieve kadastrale legger wordt de samenstelling van het landgoed rond 1831 weergegeven: naast het huis, de stallingen en de lustgrond omvatte het nog een moestuin, een kleine boomkwekerij vlakbij de ingang aan de vaart en twee percelen 'hof'. Deze twee percelen komen niet voor op de vermelde prekadastrale kaart uit 1813; ze hebben zeer onregelmatige contouren en schijnen de lusthof te omkaderen. Op de manuscriptkaart van De Wautier en op een figuratieve kaart van 1837, die hoort bij de verkoopakte van alle goederen van De Wellens, worden die stroken, verborgen achter opgaande beplanting, inderdaad als moestuin voorgesteld. De uitkijktoren bij het kanaal is in 1837 verdwenen, maar een kleine rotonde geeft de plek aan waar hij gestaan heeft.

Fontigny en de ijskelders

Het buitenverblijf van Walckiers werd aan de noordzijde begrensd door dat van graaf Patrice-François de Nény, een belangrijke figuur onder het Oostenrijkse bewind, onder meer voorzitter van de Geheime Raad. Van Walckiers had hij in 1777 de herberg 'Het Vliegend Hert' gekocht. Hij liet deze afbreken en vervangen door een buitenhuis dat hij 'Fontigny' noemde. Het lag tegen de steenweg en de vaart aan, vlakbij het sas. De tuin, circa 3 hectare groot, besloeg de helling achter het huis, omvatte ook paardenstallen, een siertempeltje, waterpartijen, een 'ermitage' en een ijskelder – een configuratie die wijst op het bestaan van een landschappelijke tuin. Op de manuscriptkaart van De Wautier wordt dit goed, eveneens ommuurd, aangeduid onder de naam van de toenmalige eigenaar, een zekere De Beaufort. De in bedden verdeelde moestuin in de zuidwesthoek wordt duidelijk weergegeven, vage kronkelende lijntjes suggereren een aanleg "*à l'anglaise*" en het figuurtje tegen de westelijke muur aan stelt misschien een 'Chinees' tempeltje voor – een pagodedakje met opgekrulde hoeken. De indruk van Fontigny als een 'jardin anglais' wordt nog versterkt door de aankondiging van een openbare verkoop van sierbomen en -struiken in 1784 op het domein. Alleen al de aantallen voor een landgoed van nauwelijks 3 hectare wekken verbazing. De lijst van de te koop gestelde planten omvat enkele oranjerieplanten als olijf, laurier, granaatappel, oleander, sinaasappel en citroenboom, maar bestaat voor de rest uit een bont gezelschap van bomen en struiken, die in een traditionele formele tuin geen plaats zouden vinden. Het gaat soms om mediterrane soorten, maar overwegend om Amerikaanse en Oost-Aziatische soorten. Naalddhoutsoorten nemen een meer bescheiden plaats in. Een bonte verzameling, letterlijk, want in het oog springend zijn de talrijke variëteiten met rood of bruin gekleurde of gepanacheerde bladeren. Zeven bruine beuken (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') kondigen de opmars aan die deze cultivar tijdens de eerste helft van de 19de eeuw dankzij de veralgemening van de landschappelijke stijl te beurt zal vallen. De plantencollectie van graaf de Nény omvatte ook echte zeldzaamheden zoals Cyprische aardbeiboom (*Arbutus andrachne*) en de wintergroene eik (*Quercus hispanica* (x) 'Lucombeana').

Niet ver van de verkaveling Lenterik en binnen het voormalige domein Fontigny bevindt zich een met aarde overdekt gewelf, dat vaak beschouwd wordt als een ijskelder, maar dat gezien het cyclopische metselwerk van ruwe zandsteenblokken totaal atypisch is voor ijskelders. Achter dit parement van ruwe zandstenen zit echter glad baksteenmetselwerk verborgen; het is dus mogelijk dat het gaat om een ijskelder die later tot een pittoreske grot werd heraangekleed. Een duidelijk herkenbare ijskelder komt echter voor in de zuidrand van het domein Walckiers (momenteel bijna onder het viaduct), met gladde baksteen, sporen van een trechtersvormig sas met twee nissen en een bewaar ruimte in de vorm van een ei (4,5 meter horizontale diameter) op zijn dunne kant. Een derde ijskelder (momenteel dichtgemaakt) ligt verborgen in de noordoostelijke hoek van het domein Walckiers, tussen de brugkrocht en de verkaveling Lenterik. Op die plek beeldt De Wautier een heuveltje af, een afgeknotte kegel bekroond met een gebouwtje. Dit 'fabriekje', een tempeltje of een tempelruïne, misschien wel een tholos (een koepeltje op zuilen) wordt expliciet (met vierkant grondplan) weergegeven op de kaart van

1837. Een gecanneleerde zuilstomp, het enige fragment dat bewaard bleef, staat momenteel aan de rand van de vijver.

De burgemeesters

Na de aftocht van Walckiers kwam het landgoed Drie Fonteinen in handen van Pierre-François Stevens, een 'nouveau riche' die zijn rijkdom te danken had aan malafide transacties met de Franse legers. Voor zover kan worden nagegaan heeft hij geen gronden of gebouwen toegevoegd. Hij verkocht het landgoed in 1810 aan Louis Wellens, vanaf 1817 baron de Wellens van ten Meulenberg, burgemeester van Brussel van 1821 tot in 1830, toen hij als orangist tot aftreden werd gedwongen. Zijn zoon werd in 1825 burgemeester van Vilvoorde, maar verdween van het toneel in eigenaardige omstandigheden. Mede door het faillissement van zijn zoon moest Stevens het domein en de inboedel openbaar verkopen. Voor Wellens was Drie Fonteinen een buitenverblijf. Hij kocht talrijke percelen bij; in 1837 was zijn bezit al opgelopen tot 38 hectare. In de jaren 1820 liet hij naast het kasteel een langgerekt gebouw optrekken, zijn 'cabinet d'histoire naturelle', waarin hij zijn collectie naturaliën (opgezette vogels, mineralen...) onderbracht. Later deed dit gebouw dienst als oranjerie; het werd afgebroken rond 1890. Zoals blijkt uit de hogergenoemde kaart van 1837 bleef de door Walckiers bedachte lay-out onaangeroerd op één punt na: de oostelijke arm van de vijver is verdwenen, enkel die met de boogbrug bestaat nog. Er is dus geen eiland meer.

Advocaat Guillaume Van Volxem, kortstondig burgemeester van Brussel en in 1841-1842 ook minister van Justitie, was de volgende eigenaar. Ook hij bracht weinig veranderingen aan, zoals blijkt uit de stafkaarten van 1867 en 1877. Bij zijn overlijden in 1868 erfde zijn tweede echtgenote het domein; zij liet in de moestuin achter het kasteel een serrecomplex bouwen, maar voor de rest bleef alles bij het oude. In 1892 ging het goed over op hun dochter Jeanne-Félicité, die gehuwd was met Alfred Orban, neef van Hubert Frère-Orban (1812-1896), liberaal boegbeeld en tweemaal eerste minister. Dit was het startpunt van een reeks ingrijpende veranderingen, waarbij ook andere eigendommen werden betrokken, in de eerste plaats het 'Château de l'Ecluse'.

Château de l'Ecluse

In 1876 liet Edmond Hanssens, de toenmalige burgemeester van Vilvoorde, een buitenverblijf bouwen op de hoogte ten noorden van het sas. Deze villa – een statig, witgepleisterd, eclectisch gebouw met een hoog mansardedak en oels de boeuf – noemde hij 'Château de l'Ecluse'. Ze stond aan de westrand, op het hoogste punt van zijn eigendom. Het kluwen van lussen van het landschappelijke park dat zich op de helling tussen de villa en de steenweg uitstreckte, circa 5,2 hectare, verschijnt op de stafkaart van 1891 en staat in schril contrast met de veeleer sobere, radiale structuur van de 'jardin anglais' van Walckiers die op dezelfde kaart nog vrijwel ongeschonden wordt afgebeeld. De aanleg bij de villa van Hanssens is representatief voor de 19de-eeuwse landschappelijke stijl in zijn laatste, verstarde fase: brede grintpaden die weidse lussen beschrijven, scherp afgelijnde gazons in ovalen of ellipsen. De huidige vijver (met eilandje) in de laagte aan de oostrand van het gemeentelijke domein maakte deel uit van het park van Hanssens. In dit park werd ook een openbare weg, de Surweg, opgenomen.

De eenmaking

Alfred Orban slaagde erin om 'Fontigny', het 'Château de l'Ecluse' en het goed van Walckiers tot één groot eigendom te verenigen en zijn Vilvoordse eigendommen tot meer dan 200 hectare uit te breiden. Bijna de gehele ruimte tussen de vaart, de Blaesenbergweg-Koningslosesteenweg en de Antoon Van Osslaan (te Nederoverheembeek) werd tot één landschappelijk gestructureerde entiteit van circa 90 hectare samengesmolten. Op de stafkaarten van na de Eerste Wereldoorlog (1930 voor het noordelijke gedeelte, 1924 voor het zuiden) wordt dit in beeld gebracht. Het sobere, classicistische kasteel van Walckiers vormt min of meer het centrum van een complex systeem van lussen, waarin ook de 'vermicelli' van het Château de l'Ecluse wordt opgenomen, zij het in vereenvoudigde vorm. In een beboste laagte bij de steenweg Brussel-Mechelen werd een nieuwe toegang aangelegd, vermoedelijk de meest gebruikte, want het is de kortste weg naar Brussel. De oprijlaan vertakte onmiddellijk in twee armen die in weidse bochten op de kasteelsite toeliepen. Een tweede toegang verscheen in het noordwesten van het domein, aan de Koningslosesteenweg. De geblokte hekpijlers en de neoclassicistische paviljoenen langs weersijden van de ingang bleven bewaard, het hek is verdwenen. Landschappelijk gezien was deze oprit, die langs de rand van een open vallei doorheen de beboste westrand van het domein omhoog slingert, de meest boeiende.

De 'voie triomphale', de ceremoniële toegang, werd aangelegd vanuit het westen. De ruimte tussen het kasteel en de holle Blaesenbergweg werd bebost, maar in een kaarsrechte, 40 meter brede doorsteek werd een dubbele oprijlaan aangelegd. De rijbanen werden gescheiden door een brede strook gazon, met kunststeen afgeboord. Langs de rijbanen stonden borstbeelden van Romeins geklede figuren op pijlers. Het spiegelboogvormige uiteinde van dit gazon is langs de kant van het kasteel nog zichtbaar. Om deze doorsteek aan te leggen werden nivelleringswerken verricht en met de weggeschraapte grond werden langs weersijden over de gehele lengte evenwijdige wallen opgeworpen die elk met een rij bruine beuken (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') werden beplant – momenteel bomen met stamomtrekken tot 3,80 meter. De rijbanen verenigden zich bij de holle, openbare Blaesenbergweg tot één rijweg, die via een platte brug met bakstenen bruggenhoofden linea recta doorheen de akkers verder koerste, evenwijdig met de huidige Beneluxlaan, en na 1 kilometer aanknoopt bij de Koningslosesteenweg, vlakbij het gehucht Koningslo. Ook dit gedeelte werd van decor voorzien: monumentale siervazen en twee rijen witte paardenkastanjes (*Aesculus hippocastanum*) in het verlengde van de beukenrijen in het domein. Bij de brug werden twee entreepaviljoentjes opgesteld, vermoedelijk van hetzelfde model als de vernoemde. Deze indrukwekkende doorsteek, tezelfdertijd oprijlaan en zichtas, bleef bewaard tot aan het VTM-complex, over een afstand van circa 800 meter, maar de paviljoens zijn verdwenen.

In het stadsarchief van Brussel bevindt zich een brief van Alfred Orban gedateerd 6 november 1895 en gericht aan de burgemeester van Brussel, waarin de aanstelling wordt aanbevolen van Eduard Keiligs zoon als 'inspecteur des plantations' in opvolging van zijn overleden vader. Dit laat vermoeden dat Keilig van 1892 tot aan zijn dood in 1895 voor Orban in Drie Fonteinen heeft gewerkt en dat het bovenvermelde complexe systeem van lussen, dat het oorspronkelijke Drie Fonteinen, 'Fontigny' en het 'Château de l'Ecluse' tot één geheel verbindt, door hem is ontworpen. Het is ook mogelijk dat Keilig al voor Van Volxem werkte, of dat zelfs de 'vermicelli' rond het

'Château de l'Ecluse' van zijn hand is.

De Franse tuin

Deze zichtas-oprijiaan vormt de ruggengraat van een 'Franse' tuin, die qua oppervlakte enkel zijn meerdere heeft in Tervuren. De Franse tuin bij het Koloniënpaleis van Tervuren werd ongeveer in dezelfde periode aangelegd naar ontwerp van de Fransman Elie Lainé, die misschien ook in Vilvoorde heeft gewerkt. De door Orban geëngageerde ontwerper liet zich ongetwijfeld inspireren door de revival van de regelmatig-geometrische, op klassieke Franse voorbeelden geïnspireerde tuinstijl aan het einde van de 19de eeuw. Publicaties zoals de 'Traité général de la composition des parcs et jardins' (1879) van Edouard André en het werk van de Franse tuinarchitecten vader (Henri) en zoon (Achille) Duchêne, speelden daarbij een belangrijke rol. De 'style Duchêne' kende talrijke navolgers.

Halverwege tussen de brug en het kasteel en ten noorden van de vista-oprijiaan werd een met beelden afgezoomde rotonde aangelegd, met op- en afrit naar het meest imposante gebouw van het domein: het neoclassicistische koetshuis met bijbehorende paardenstallen en verblijven voor het dienstpersoneel. Een monumentale, arduinen rondboogpoort met een door Dorische driekwartzuilen gestut driehoekig fronton geeft toegang tot een gekasseide binnenplaats. De binnenplaats wordt langs de oostzijde (de tuinkant) afgesloten door een gebogen muurpartij – vanuit de parterretuin gezien een nis of exèdra bedoeld als achtergrond voor een beeld van de worstelende Herakles.

Het grootste deel van de Franse tuin bevindt zich tussen de plaats waar zich het kasteel van Walckiers bevond - het werd in 1944 bij een bombardement vernield – en de neoclassicistische oranjerie volgens sommigen nog uit de tijd van Walckiers, maar op een gevelsteen komt de vermelding "ALFRED ORBAN-VAN VOLXEM 18 AOÛT 1894" voor. Uit de kadastrale mutatieschetsen blijkt dat het gebouw werd opgetrokken op de funderingen van een in 1879 geregistreerde serre. Het gaat om een typische oranjerie, een eenvoudig bepleisterd en geschilderd gebouw van zeven travéeën en één bouwlaag onder gecombineerde en afgeknotte leien schilddaken, met een op het zuiden gerichte rondboogarcade met geprofileerde archivoltten. Het hoofdvolume wordt geflankeerd door aanbouwsels voorzien van een serliana met Ionische zuiltjes.

De Franse parterretuin bestaat uit een rechthoek met een padenkruis en, op drie zijden, halfronde uitstulpingen. Een noord-zuidgerichte as verbond de middentravee van het kasteel met die van de oranjerie. De tweede as, loodrecht op de eerste, vertrekt van het Heraklesbeeld bij het koetshuis, daalt via twee trappenpartijen en twee kleine rotondes af naar de parterretuin en eindigt bij de keermuur met balustrade aan de oostrand ervan. Een rond, stenen waterbekken vormt het kruispunt van de twee assen. Balustrades, siervazen en beelden waren en zijn nog beeldbepalend. De grasparterres (rechthoeken met uitgespaarde zwikken) waren gestoffeerd met beelden, siervazen, in vorm gesnoeide taxus en buxus en – in de zomer – oranjerieplanten zoals in halve bol gesnoeide laurierboompjes. Het broderiewerk was herleid tot enkele eenvoudige figuren, bijvoorbeeld het klaverblad op de voorgrond van één van de oude ansichtkaarten. De patronen werden gevormd door grindstroken en linten van inlegplanten, onder meer begonia's. De Franse tuin werd geïrrigeerd via een ondergronds net van buizen.

In de vier hoeken van de parterretuin staan gietijzeren, allegorische beelden met het inschrift "FONDERIES D'ART DU VAL D'OSNE / 58 BD VOLTAIRE PARIS", een in die tijd bekende fabrikant van min of meer artistiek straat- en parkmeubilair, onder meer straatlantaarns. In de grasperken staan twee stenen beelden, een mannenfiguur met helm en zonnescild (Apollo) en een vrouwenfiguur met de hoorn des overvloeds (Fortuna), beide met signatuur "L.B. NYS 1720". De balustrades werden in 1996 nagenoeg volledig vernieuwd in kunststeen.

Het huidige neerhof in neotraditionele stijl (met onder meer kruiskozijnen en rondboogdeurtjes) vervangt de in 1894 afgebroken dienstgebouwen uit de tijd van Walckiers. Ten westen van het koetshuis staat een watertoren met het jaartal 1903 in de sluitsteen van de rondboogdeur. De metalen vergaarbak van waaruit het water via ingenieuze ondergrondse leidingen verdeeld werd over de verschillende delen van het domein is verdwenen. Orban nam ook het kasteel onder handen, maar die verbouwing veranderde weinig aan het uitzicht. De ruimte achter de oranjerie vormde het nutsgedeelte van het landgoed, met serres, remises, boomgaard en een grotendeels ommuurde moestuin. Deze ruimte sloot aan bij het neerhof en besloeg bijna 8 hectare. De bakstenen tuinmuur bleef gedeeltelijk bewaard.

Campion en Sint-Lendrik

Van 1893 tot 1909 was Orban ook eigenaar van het door Hanssens aangelegde domein, het 'Château de l'Ecluse'. De twee parken vloeiden in elkaar over, ze vormden één padennetwerk. Het is niet duidelijk welke functie het Château de l'Ecluse in dit geheel vervulde; mogelijk werd het verhuurd. In 1909 werd het aangekocht door Daniël Campion, advocaat, gemeenteraadslid en industrieel, eigenaar van Chemins de Fer Industriels, één van de laatste privéspoorlijnen in België. Hij verrijkte het landgoed, bijna 6 hectare groot, met een uit Diegem overgebrachte schandpaal en met de barokke Sint-Lendrikkapel. De villa zelf werd rond 1960 afgebroken. Enkele puinfragmenten en een in een grote boog opgestelde rij haagbeuken (*Carpinus betulus*) markeren de plek waar ze gestaan heeft.

Gemeentelijk park

In 1928, na het overlijden van Alfred Orban, werd het domein Drie Fontein verkocht aan een zekere Perena, een Spaanse avonturier, die het doorverkocht aan de 'Société immobilière du Marly'. Deze maatschappij onderhandelde in de jaren 1950 met de stad Brussel, die het wilde kopen om er de begraafplaats van Brussel in onder te brengen. Het kasteel van Orban werd in 1944 platgebombardeerd en de Engelse bevrijders brachten in de Franse tuin grote vernielingen aan. In 1956 kon de Stad Vilvoorde zowel het eigendom van Campion als het voormalige domein van Orban aankopen. De noordoostelijke hoek van dit gebied werd voorbestemd voor sportinfrastructuur: een stadion, voetbalpleinen en tennisvelden. Ongeveer de helft van wat ooit het landgoed van graaf de Nény was, werd rond 1975 verkaveld, het huidige Lenterik. Voor de rest bleef het domein grotendeels onaangeroerd.

Beschrijving

Het gemeentelijke domein Drie Fonteinen te Vilvoorde is ontstaan uit de vereniging van drie verschillende landgoederen. Het oudste van de drie, dat nog steeds de kern vormt van het domein, werd gecreëerd rond 1780 en behoort tot de eerste generatie Engelse parken op het Europese continent. Behalve het kasteel, dat in 1944 werd vernietigd, en ondanks de gedeeltelijke vernieling naar aanleiding van de bouw in 1975 van het viaduct, deel van de Grote Ring rond Brussel, zijn de belangrijkste ingrediënten van deze vroege landschappelijke tuin nog aanwezig: de vijver en vooral de monumentale bruggrot, één van de opmerkelijkste tuinfoolies van België. De rustieke boogbrug, zichtbaar op een litho uit 1823, is verdwenen, maar de bakstenen bruggenhoofden bleven bewaard. De uitbreiding van het landschappelijke park aan het einde van de 19de eeuw en, gelijktijdig, de aanleg van een grote, strak geometrische, Franse tuin, waardoor het kasteel als het ware werd ingelijst, zijn tekenend voor de gemengde stijl die de aanleg of heraanleg van grote landgoederen in die periode bepaalde.

Gebouwen

Verspreid over het domein resten nog de barokke Lendrikkapel, overgebracht van het vroegere gehucht Ransbeek-Heembeek en enkele eind 19de-eeuwse, begin 20ste-eeuwse aanhorigheden van het voormalige Kasteel van Fontigny: de voormalige toegangspaviljoentjes, het koetshuis met stallingen, de oranjerie en de neerhoeve met een jachtpaviljoen. Het inmiddels volledig verdwenen kasteel bevond zich min of meer centraal met ten noorden de nog bestaande neoklassieke Franse tuin die aan de noordzijde wordt afgesloten door de oranjerie; ten westen van de tuin en te bereiken via een speelse trappenpartij ligt het koetshuis met de bijhorende stallingen en de vertrekken voor het dienstpersoneel; de neerhoeve tenslotte situeert zich ten noordwesten van het koetshuis. De hoofdingang van het domein bestond uit een mooie dreef, gelegen in de lengteas ten westen van het kasteel; deze tot op heden bewaarde dreef, bestaat wat betreft het eerste gedeelte uit bruine beuken (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea'), verderop overgaand in paardenkastanjes (*Aesculus hippocastanum*).

De inkompaviljoentjes langs de Koningslosteenweg, bestemd voor de parkwachter, werden op het kadaster ingetekend in 1911. Het betreft sterk vervallen neoclassicistische constructies van bak- en natuursteen, gedeeltelijk geblokt. De geblokte hekpijlers zijn bewaard gebleven.

De Lendrikkapel werd in het vroegere gehucht Ransbeek-Heembeek gebouwd in 1667 en werd ingewijd op 13 oktober 1669. Toen de kapel in de 20ste eeuw sterk bedreigd werd, liet Daniël Campion, toenmalig gemeenteraadslid, ze in 1930-1931 steen voor steen afbreken en op de huidige plaats heropbouwen in de periode 1933-1934. De barokgetinte kapel, opgetrokken uit bak- en zandsteen onder geknikte, leien bedaking, is voorzien van een zeszijdig klokkentorentje. De rechthoekige plattegrond telt twee traveeën met een driezijdige sluiting.

De neerhoeve bestaat uit meerdere neotraditionele constructies (eind 19de eeuw) die U-vormig werden ingeplant rondom een gekasseide binnenplaats met een oude waterpomp, een schandpaal (vermoedelijk afkomstig uit Zaventem) en een centraal gelegen jachtpaviljoen. Het zijn vrij eenvoudige bakstenen constructies van één bouwlaag onder licht overkragende, leien zadeldaken met veelvuldig voorkomende dakkapellen. Het geheel werd vermoedelijk bij het begin van de 20ste eeuw uitgebreid. Tegenover de hoeve werd een speeltuin ingericht met aan de ingang twee arduinen leeuwen, afkomstig van de voormalige hoofdingang van het domein. Het jachtpaviljoen met dubbelhuisopstand op rechthoekige plattegrond, gelegen ten oosten op de binnenplaats, vertoont eveneens een neotraditioneel uitzicht en werd evenals de woning op het kadaster geregistreerd in 1894. Centraal op de gekasseide binnenplaats staat een arduinen, niet meer gebruikte waterpomp, bestaande uit een vierkante pijler met twee halfronde waterbekkens, ijzeren zwengels en spuw- en bekronende siervaas.

Het koetshuis en de stallingen vormen een gesloten constructie in neoclassicistische stijl uit het einde van de 19de eeuw, op het kadaster ingetekend in 1896. Op de begane grond waren de stallingen voor koetsen en rijdieren gevestigd, de eerste verdieping was ingericht als onderkomen voor het dienstpersoneel. Het ensemble bestaat uit U-vormig ingeplante, aaneengesloten, bakstenen vleugels van één tot twee bouwlagen onder leien mansardedaken en een gekasseide binnenplaats aan de oostzijde afgesloten door gebogen muurpartijen, geritmeerd door geblokte natuurstenen lisenen. De inkompartij wordt geaccentueerd met een rondboogpoort in monumentale, neoclassicistische omlijsting met flankerende Dorische driekwartzuilen en bekronend driehoekig fronton.

Merkwaardige bomen (opname 18 juni 2002)

De enige bomen die nog uit de vroege 19de of misschien de late 18de eeuw zouden kunnen stammen, zijn drie platanen (*Platanus hispanica* (x)) met stamomtrekken tot meer dan 6 meter. Het grootste gedeelte van de sierbeplantingen, onder meer de rijen van bruine beuken langs de grote doorsteek, dateert uit de periode van Orban. Uitzonderlijk is het voorkomen van enkele oude steeliepen (*Ulmus laevis*), die de opeenvolgende golven van iepenziekte hebben overleefd, en oudere exemplaren van zeldzame boomsoorten als eenbladige es (*Fraxinus exelsior* 'Diversifolia'), Japanse lijsterbes (*Sorbus japonica*), elsbes (*Sorbus torminalis*) en Chinese toom (*Toona sinensis*).

Op het domein komen verschillende merkwaardige bomen voor:

- 8. witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*): stamomtrek van 3,43 meter.
- 9. westerse levensboom (*Thuja occidentalis*): tweestammig, stamomtrek van 1,80 meter en 1,57 meter (gemeten op 0,80 meter hoogte).
- 31. gewone plataan (*Platanus hispanica* (x)): stamomtrek van 5,68 meter, bultige stam.
- 32. bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea'): stamomtrek van 5,12 meter.
- 43. hangende zilverlinde (*Tilia tomentosa* 'Pendula'): stamomtrek van 4,94 meter.
- 44. Oostenrijkse den (*Pinus nigra* subsp. *nigra*): stamomtrek van 2,56 meter.
- 46. Kaukasische vleugelnoot (*Pterocarya fraxinifolia*): stamomtrek van 3,37 meter.
- 56. Noorse esdoorn (*Acer platanoides*): stamomtrek van 3,63 meter.

- 57. Canadapopulier (*Populus Canadensis* (x)): stamomtrek van 4,03 meter.
- 76. steeliep (*Ulmus laevis*): stamomtrek van 2,60 meter.
- 100. gewone plataan (*Platanus hispanica* (x)): bultige stam, stamomtrek van 5,44 meter.
- 106. moseik (*Quercus cerris*): stamomtrek van 2,71 meter.
- 122. eenbladige es (*Fraxinus exelsior* 'Diversifolia'): stamomtrek van 2,77 meter.
- 131. Japanse lijsterbes (*Sorbus japonica*): stamomtrek van 1,84 meter.
- 157. gewone plataan (*Platanus hispanica* (x)): uitzonderlijk dikke stamvoet, stamomtrek van 6,29 meter.
- 176. elsbes (*Sorbus torminalis*): stamomtrek van 1,59 meter.
- 208. Chinese toom (*Toona sinensis*): stamomtrek van 1,41 meter.
- 212. Chinese toom (*Toona sinensis*): stamomtrek van 1,59 meter.

Bibliografie

- DENEFF R. (red.) 2008: *Historische tuinen en parken van Vlaanderen, Inventaris Vlaams-Brabant, Ten noordoosten van Brussel, Kampenhout, Machelen, Steenokkerzeel, Vilvoorde, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst*, M&L Cahier 19, Brussel, 127-142.
- Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, ID 70578, Domein Drie Fonteinen.
- Archief Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant DB000456 Domein "De Drie Fonteinen": beschermingsvoorstel (De Maegd C., 1974).

Waarden

De bescherming als landschap betreft het sinds 1956 stedelijk park, ontstaan uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België, aangelegd rond 1778 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.

Waarden

Het Domein Drie Fonteinen is beschermd als landschap omwille van het algemene belang.

Is de aanduiding van

- **Beneluxlaan 31-34 (Vilvoorde)** Dit domein, met inkompaviljoentjes, kapel, hoeve, orangerie en koetshuis met stallen, behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Is de omvattende aanduiding van

- **Beneluxlaan 31-34, Koningslosteenweg 77 (Vilvoorde)** Orangerie, hoevecomplex met bijgebouwen en verschillende folies in een sinds 1956 stedelijk park, circa 200 hectare. Het park ontstond uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België (10 hectare), aangelegd rond 1780 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.
- **Brusselsesteenweg (Vilvoorde)** Paviljoentje op vierkante plattegrond in traditionele bak- en zandsteenstijl, in 1915 in Koekelberg afgebroken en op de huidige plaats heropgebouwd naar ontwerp van architect Henry De Bruyne.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1624>

Beschermingsbesluiten

- **Domein Drie Fonteinen** - <https://id.erfgoed.net/besluiten/984>
Definitieve beschermingsbesluiten

Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Domein Drie Fonteinen

vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beknopte karakterisering

Typologies beelden, kapellen (gebouwen en structuren), watertorens, waterpompen, vijvers, tuinpaviljoenen, grotten, siertuinen, tuinbruggen, stallen, serres, schuren, schandpalen, poorten (bijgebouwen), personeelswoningen, parken, paardenstallen, oranjeries, koetshuizen, kasteelhoeven, jachthuizen, ijskelders, hekpijlers, dreven

Betrokken personen • De Vos, C. (Ontwerper)

Stijl

Datering voor WO I, vierde kwart 19de eeuw, derde kwart 17de eeuw

Beschrijving

Dit domein, met inkompaviljoentjes, kapel, hoeve, oranjerie en koetshuis met stallen, behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Waarden

Historische waarde

Architecturale waarde

Artistieke waarde

Is de aanduiding van

- **Beneluxlaan 31-34 (Vilvoorde)** Dit domein, met inkompaviljoentjes, kapel, hoeve, oranjerie en koetshuis met stallen, behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Is de gedeeltelijke aanduiding van

- **Beneluxlaan 31-34, Koningslosteenweg 77 (Vilvoorde)** Oranjerie, hoevecomplex met bijgebouwen en verschillende folies in een sinds 1956 stedelijk park, circa 200 hectare. Het park ontstond uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België (10 hectare), aangelegd rond 1780 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.

Heeft als voorganger

- **Beneluxlaan 31-34, Brusselsesteenweg 73, Koningslosteenweg 61 (Vilvoorde)** Dit domein, gekenmerkt door een sterke reliëfstijging, beslaat met een oppervlakte van circa vijftig hectaren het grootste gedeelte van het gelijknamige gehucht en behield als voormalig kasteeldomein trouwens voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/116304>

Beschermingsbesluiten

- [Besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Vlaams-Brabant - https://id.erfgoed.net/besluiten/14867](https://id.erfgoed.net/besluiten/14867)
SchrappingsbesluitenVaststellingsbesluiten

Domein Drie Fonteinen



Beknopte karakterisering

Typologies dreven, hekpijlers, ijskelders, jachthuizen, kasteelhoeven, koetshuizen, oranjeriën, paardenstallen, parken, personeelswoningen, poorten (bijgebouwen), schandpalen, schuren, serres, stallen, tuinbruggen, siertuinen, grotten, tuinpaviljoenen, vijvers, waterpompen, watertorens, kapellen (gebouwen en structuren), beelden

Betrokken personen • [De Vos, C. \(Ontwerper\)](#)

Stijl

Datering derde kwart 17de eeuw, vierde kwart 19de eeuw, voor WO I

Beschrijving

Dit domein, gekenmerkt door een sterke reliëfstijging, beslaat met een oppervlakte van circa vijftig hectaren het grootste gedeelte van het gelijknamige gehucht, zie gehuchtsinleiding, en behield als voormalig kasteeldomein trouwens voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg als Engels landschap met bossen, wandelwegen en parkzones. Het domein werd beschermd als landschap bij Koninklijk Besluit van 9 juni 1976.

Historiek

In 1780 werd in de onmiddellijke omgeving van de fontein, gekend onder de benaming "Drie Fonteinen", zie gehuchtsinleiding, het "Kasteel van Fontigny" voltooid door Jan-Jozef Walckiers de Gammerage (Galmaarden), een Brusselse bankier, die alle gronden in de omgeving had opgekocht; vermoedelijk liet hij in dezelfde periode, volgens X. Duquenne al circa 1778 de omgeving aanleggen als Engelse tuin die in de betreffende literatuur wordt aangehaald als een vroeg voorbeeld van Engelse tuinaanleg in België: een heuvelachtig terrein waarin gazons afgewisseld worden met bosjes van allerlei boomsoorten, verder een vijver met eiland en rustieke brug, een grot, een Ionische tempel en smalle doorkijken.

Het kasteel werd naderhand achtereenvolgens eigendom van Pieter-Frans Stevens, Vander Fosse, Jules Wellens, burgemeester van Vilvoorde in de periode 1825-1827 en van Van Volxem Marichal, burgemeester van Brussel. Nadien, meer bepaald in de tweede helft van de negentiende eeuw kwam het in handen van Alfred Orban, schoonzoon van Van Volxem, die verantwoordelijk wordt gesteld voor een belangrijk deel van het huidige uitzicht van het domein; zo werden een aantal bijgebouwen opgetrokken en ook de neoklassieke Franse tuinaanleg tussen de orangerie en het kasteel dateert uit deze periode. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het kasteel bij een luchtaanval met de grond gelijk gemaakt. Volgens oude foto's betrof het een typisch classicistisch gebouw met attiek, met ten noorden een heden nog bestaande Franse tuin, aangelegd ten tijde van A. Orban die zich liet inspireren door de tuinen van Versailles. De later opgetrokken bijgebouwen ontsnapten aan de vernieling.

In de onmiddellijke nabijheid lag nog een goed, gekend onder de benaming "Het Vliegend Hert". Het werd in 1777 aangekocht door graaf de Nény en later kwam het in handen van de familie Van Laethem. Op het einde van de negentiende of in het begin van de twintigste eeuw versmolten beide kasteeldomeinen tot één geheel, het huidige Domein Drie Fonteinen dat in 1956 in het bezit kwam van de stad Vilvoorde, die het vervolgens inrichtte als recreatiegebied met onder meer een speeltuin en een dierenweide van anderhalve hectare ter

plaatse van de vroegere moes- en fruituin; voorheen bevonden zich hier een achttal serres en diverse broeikassen waarvan de funderingen bewaard bleven. In het noordelijke deel werd een degelijke sportinfrastructuur ontwikkeld: naast sportterreinen waaronder voetbal- en tennisvelden en een atletiekpiste werd er ook aandacht besteed aan de bijhorende accommodatie.

Verspreid over het domein resten nog de barokke Lendrikkapel (zonder nummer), overgebracht van het vroegere gehucht Ransbeek-Heembeek en enkele eind negentiende-eeuwse, begin twintigste-eeuwse aanhorigheden van het voormalige Kasteel van Fontigny: de voormalige toegangspaviljoentjes (zonder nummer), het koetshuis met stallen (Beneluxlaan 31), de oranjerie (Beneluxlaan 32) en de neerhoeve met een jachtpaviljoen (Beneluxlaan 33-34). Het inmiddels volledig verdwenen kasteel lag min of meer centraal met ten noorden de nog bestaande neoklassieke Franse tuin die aan de noordzijde wordt afgesloten door de oranjerie; ten westen van de tuin en te bereiken via een speelse trappenpartij, ligt het koetshuis met de bijhorende stallen en de vertrekken voor het dienstpersoneel; de neerhoeve ten slotte bevindt zich ten noordwesten van laatstgenoemde. De hoofdingang van het domein bestond uit een mooie dreef, gelegen in de lengteas ten westen van het kasteel; deze tot op heden bewaarde dreef, bestaat wat betreft het eerste gedeelte uit rode beuken, verderop overgaand in paardenkastanjes. Bij het begin van de dreef stonden oorspronkelijk twee arduinen leeuwen die heden zijn overgebracht naar de ingang van de speeltuin tegenover de neerhoeve. IJskelder en vijver in het noordoostelijke deel van het domein.

Beschrijving

Inkompaviljoentjes

De incompaviljoentjes (zonder nummer) bestemd voor de parkwachter, werden op het kadaster ingetekend in 1911. Sterk vervallen neoclassicistische constructies van bak- en natuursteen, gedeeltelijk geblokt. De leien bedaking is nagenoeg volledig verdwenen. Rechthoekige of rondbogige, al dan niet gedichte muuropeningen. Bewaarde, geblokte hekkenpijlers.

Lendrikkapel

Kapel (zonder nummer) gelegen op een hoogte en afkomstig van het gehucht Ransbeke-Heembeek. De kapel werd daar gebouwd in 1667 op kosten van Jean de Béjar, deken van de Gentse Sint-Baafskerk, die vele bindingen had met Heembeek. Ze werd ingewijd op 13 oktober 1669. Toen de kapel in de twintigste eeuw sterk bedreigd werd, liet Daniël Campion, toenmalig gemeenteraadslid, ze in 1930-1931 steen voor steen afbreken en op de huidige plaats heropbouwen in de periode 1933-1934; ze werd naar verluidt "zacht" gerestaureerd in 1978.

Barokgetinte kapel, opgetrokken uit bak- en zandsteen onder geknikte, leien bedaking, licht overkragend op modillons en voorzien van een zeszijdig klokkentorentje. De rechthoekige plattegrond telt twee traveeën met een driezijdige sluiting. Baksteenbouw op zandstenen sokkel en gemarkeerd door zandstenen waterlijsten en hoekkettingen. In- en uitgezwakte topgevel onder driehoekig frontonnetje met bekronende siervaas; rondboogdeurtje in zandstenen omlijsting met sluitsteen en imposten; hogerop lege rondboognis tussen voluten en bekroond door een waterlijst met sluitsteen en flankerende, iets hoger geplaatste vensters met gelijkaardig uitzicht en voorzien van glas in lood. De top zelf vertoont het wapenschild van Jean de Béjar en een oculus in een uitgewerkte, zandstenen omlijsting. De zijgevels worden geritmeerd door pilasters, waartussen respectievelijk een rad- of een rondboogvenster; de rondboogvensters in het koor vertonen hetzelfde uitzicht als de overige. Eenvoudig bepleisterd en beschilderd interieur met zwarte tegelvloer en twee rondbogige lampennissen ter hoogte van het koor.

Neerhoeve

Hoeve (Beneluxlaan 33-34) bestaande uit meerdere constructies die U-vormig werden ingeplant rondom een gekasseide binnenplaats met een oude waterpomp, een schandpaal vermoedelijk afkomstig van Zaventem en een centraal gelegen jachtpaviljoen. Heden is de hoeve in gebruik door de dienst groenvoorziening van de stad (Parken en Plantsoenen). Tegenover de hoeve werd een speeltuin ingericht met aan de ingang twee arduinen leeuwen, afkomstig van de voormalige hoofdingang van het domein.

U-vormig ingeplant geheel in neotraditionele stijl uit het einde van de negentiende eeuw, vermoedelijk uitgebreid in het begin van de twintigste eeuw: het poortgebouw ligt in de zuidwestelijke hoek, de woning met aansluitende lagere varkensstal ten zuiden, de stallen ten westen, een tweebeukige langsschuur in de noordwestelijke hoek en een koetshuis ten noorden. De woning werd op het kadaster ingetekend in 1894; de mutatieschetsen voor de uitbreiding met de poort, de schuur en de stallen ontbreken. Vrij eenvoudige bakstenen constructies van één bouwlaag onder licht overkragende, leien zadeldaken met veelvuldig voorkomende dakkapellen; het gebruik van neotraditionele elementen beperkt zich tot kruiskozijnen, karakteristieke rondboogdeurtjes in een natuurstenen omlijsting onder waterlijst met sluitsteen en voluutvormige uiteinden; oculi. De stal wordt gemarkeerd door een rondboogpoort in een gelijkaardige omlijsting, bekroond door een dakvenster met rechthoekig laadluik onder driehoekig fronton; verder bleven er nog een aantal paardenringen bewaard evenals de troggewelven in het interieur. Het koetshuis wordt gekarakteriseerd door een rondboogarcade.

Ook het jachtpaviljoen met dubbelhuisopstand op rechthoekige plattegrond, gelegen ten oosten op de binnenplaats, vertoont een neotraditioneel uitzicht en werd evenals de woning op het kadaster geregistreerd in 1894. Centraal op de gekasseide binnenplaats staat een arduinen, niet meer gebruikte waterpomp, bestaande uit een vierkante pijler met twee halfronde waterbekkens, ijzeren zwengels en spuw- en bekronende siervaas. In de noordwestelijke hoek staat een min of meer verweerde arduinen schandpaal die volgens A. Wauters afkomstig is van Zaventem; andere bronnen vermelden "de nederzetting aan de nieuwe vaart" als herkomst; in een vrij recente inventaris van schandpalen vermeldt P. De Win als mogelijke oprichter Ferdinand de Boisschot, baron van Zaventem; hij zou gestaan hebben op het toenmalige Marktplaats te Zaventem, heden het Kerkplein, en dateren uit de periode 1626-1792; na diverse omzwervingen kwam hij in handen van de familie Campion, die hem circa 1964 liet overbrengen naar de huidige plaats. De circa 1900 opnieuw toegevoegde hals- en polsijzers, een zitbankje en twee treden waren inmiddels opnieuw verdwenen.

Oranjerie

De neoclassicistische orangerie (Beneluxaan 32), modo "Paola-paviljoen", volgens sommige literatuurbronnen gelijktijdig met het kasteel opgetrokken in 1780, draagt niettemin een gevelsteen tussen de derde en de vierde travee met de vermelding "Alfred Orban-Vanvolxem 18 Août 1893"; de bouw of verbouwing ervan kadert dus vermoedelijk in de aanleg van het domein ten tijde van Alfred Orban op het einde van de negentiende eeuw, zoals ook blijkt uit de mutatieschetsen van het kadaster, waar in 1894 een volledig nieuw volume wordt ingetekend; in de tweede helft van de twintigste eeuw was deze oorspronkelijk als winterserre ingerichte constructie in gebruik als cafetaria; ze werd gerenoveerd en gerestaureerd in de winter 2003 waarbij onder meer de storende, gevelbrede luifel werd weggenomen; heropend in april 2003.

Eenvoudig, bepleisterd en beschilderd gebouw van zeven traveeën en één bouwlaag onder gecombineerde en afgeknotte, leien schilddaken, gemarkeerd door een eenvoudige rondboogarcade met geprofileerde archivoltten; flankerende aanbouswels voorzien van een serliana met Ionische zuiltjes. Aflijnend, deels omlopend hoofdgestel met geprofileerde architraaf, blinde fries en houten kroonlijst. Aangepast interieur in functie van de latere horecafunctie, doch bij de jongste restauratie werd het oorspronkelijke uitzicht gedeeltelijk hersteld met herhaling van het serlianamotief in de doorgangen naar de aanbouswels.

De zone tussen de orangerie en de plaats waar voorheen het kasteel stond is ingenomen door een neoklassieke **Franse tuin**, aangelegd ten tijde van A. Orban met diverse niveauverschillen, beelden, balustrades en trappartijen; de balustrade werd, met uitzondering van de steunmuren en enkele voetstukken van beelden, nagenoeg volledig vernieuwd in imitatiesteen naar ontwerp van architect C. De Vos van 1996. In de vier hoeken van deze tuin staan gietijzeren, allegorische beelden met opschrift "Fonderies d'Art du Val d'Osne / 58 Bd Voltaire Paris"; in de grasperken staan twee stenen beelden, een mannenfiguur met helm en zonnescild (Apollo) enerzijds, een vrouwenfiguur met hoorn des overvloeds (Fortuna) anderzijds, beide met signatuur L.B. Nys 1720.

Koetshuis en stallen

Gesloten constructie in neoclassicistische stijl uit het einde van de negentiende eeuw, op het kadaster ingetekend in 1896. Op de begane grond waren de stallen voor koetsen en rijdieren, de eerste verdieping was ingericht als onderkomen voor het dienstpersoneel. Monumentaal ensemble bestaande uit U-vormig ingeplante, aaneengesloten, bakstenen vleugels van één tot twee bouwlagen onder leien mansardedaken, en een gekasseide binnenplaats aan de oostzijde afgesloten door gebogen muurpartijen, geritmeerd door geblokte natuurstenen lisenen. Op de inkompartij in de zuidelijke gevel na, vrij eenvoudige buitengevels met overwegend rechthoekige vensters en aflijnende houten kroonlijsten; blinde rondboogarcade in de noordelijke gevel, grote rondboogvensters in de zuidelijke gevel. Geaccentueerde inkompartij met rondboogpoort in monumentale, neoclassicistische omlijsting met flankerende Dorische driekwartzuilen en bekronend driehoekig fronton.

Meer uitgewerkte binnenplaatsgevels, geritmeerd door geblokte lisenen ter ondersteuning van een sober, klassiek hoofdgestel, bestaande uit een geprofileerde architraaf, een blinde fries en een aflijnende houten kroonlijst. De gevels zijn opgevat als een pseudo-rondboogarcade met rechthoekige deuren in een neoclassicistische entablementomlijsting bekroond door een oculus met guirlande en een rondbogige waterlijst met voluutvormige sluitsteen, afgewisseld met dito vensters.

Interieur: bewaarde troggewelven met ijzeren I-profielen.

Ten westen van het koetshuis staat een grotendeels bewaarde **watertoren** met jaartal 1903 in de sluitsteen van de rondboogdeur, op het kadaster ingetekend in 1904; circa 1900 werd het domein immers uitgerust met een autonoom waterleidingsnet. Heden rest nog het gemetselde gedeelte in de vorm van een ronde bakstenen toren; hierop stond voorheen een metalen vergaarbak van waaruit het water via ingenieuze ondergrondse leidingen verdeeld werd over de verschillende delen van het domein, de gebouwen, de serres in de groentetuin, de Franse tuin en de dreef.

- Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten & Landschappen, Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumentenzorg Vlaams-Brabant, Monumenten en Landschappen, beschermingsdossier Domein De Drie Fonteinen.
- Kadaster Vlaams Brabant, mutatieschetsen Vilvoorde 1894/11, 1896/10, 1904/18, 1911/8.
- BIESEMANS L. 1988, : *Drie Fonteinen*, Historiek-reeks CVP Vilvoorde, Vilvoorde.
- DE WIN P. 1996: *Inventaris der feodale schandpalen op Belgisch grondgebied. Deel I: Antwerpen, Brabant, Limburg*, Brussel, 171-172.
- DUQUENNE X. 2001: *Het park van Wespelaar. De Engelse tuin in België in de achttiende eeuw*, Brussel, 31-42.
- S.N. 1978: *Lendrikwandelpad*, Stadsbestuur Vilvoorde.
- VAN AKEN R. 1997: De St. Lendrikskapel, in *Jaarboek Heemkring Hertog Hendrik I*, januari, 36-40.
- VANDEWEERT R. 1991: Het domein Drie Fonteinen en het Hanssenspark in de stad Vilvoorde, in *Groencontact*, jaargang XVII, nummer 3, 27-30.
- VERHEYDEN A.L.E. 1978: *Het oorspronkelijk kader van de Lendrikskapel*, Vilvoorde.

Meerdere hectaren groot recreatiecentrum bestaande uit bossen, grasvelden en enkele gebouwen, waarrond Franse tuinen; een deel van het domein werd circa 1780 aangelegd door de familie Orban. Een witgeschilderd en bepleisterd paviljoen met empire- en classicistische inslag uit de eerste helft van de negentiende eeuw (nummer 32); voormalige paardenstallen met rechthoekige binnenplaats, gebouwd in neo-Louis XV-stijl (nummer 31), en een hoeve in neotraditionele stijl (nummer 33-34).

In de bossen van het domein werd circa 1931 de Sint-Lenterikkapel van Neder-over-Heembeek overgebracht; daar was ze in 1667 door kanunnik Jean de Bejar gebouwd ter vervanging van de Romaanse bedevaartkapel.

Fraaie kapel van bak- en zandsteen, afgedekt met een leien dak bekroond met een slank dakruitertje en opgetrokken in renaissancestijl met barokke invloeden voor de sierelementen. Plattegrond bestaande uit twee traveeën uitlopend op een drizijdige apsis.

Voorgevel voorzien van een zandstenen rondboogdeurtje in een sober uitgewerkte omlijsting; erboven, rondboognis met imposten, sleutel en druiplijstje, geflankeerd door twee gelijkaardig afgewerkte rondboogvensters; in de in- en uitzwenkende gevelbekroning, een radvenster in een met volutes verrijkte omlijsting met onderaan het wapenschild der familie de Bejar. Zijgevels geritmeerd door smalle steunbeertjes, onder de dakrand uitlopend op volutes. Eerste travée verlicht door radvensters versierd met volutes, druiplijst en sluitsteen; tweede travée en de beide schuine zijden der koorsluiting voorzien van rondboogvensters zoals in de voorgevel. Niet toegankelijk interieur.

Is deel van

- **Beneluxlaan 31-34, Koningslosteenweg 77 (Vilvoorde)** Oranjerie, hoevecomplex met bijgebouwen en verschillende folies in een sinds 1956 stedelijk park, circa 200 hectare. Het park ontstond uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België (10 hectare), aangelegd rond 1780 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.

Is aangeduid als

- **Beneluxlaan 31-34 (Vilvoorde)** Dit domein, met inkompaviljoentjes, kapel, hoeve, oranjerie en koetshuis met stallen, behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.
- **Beneluxlaan, Blaesenbergweg, Brusselsesteenweg, Koningslosteenweg 77, Rubensstraat (Vilvoorde)** De bescherming als landschap betreft het sinds 1956 stedelijk park, ontstaan uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België, aangelegd rond 1778 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.
- **Beneluxlaan 31-34, Brusselsesteenweg 73, Koningslosteenweg 61 (Vilvoorde)** Dit domein, gekenmerkt door een sterke reliëfstijging, beslaat met een oppervlakte van circa vijftig hectaren het grootste gedeelte van het gelijknamige gehucht en behield als voormalig kasteeldomein trouwens voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/70578>

Domein Drie Fonteinen



Beknopte karakterisering

Typologies kapellen (gebouwen en structuren), oranjerie, schandpalen, ijskelders, tuinbruggen, grotten, beelden, hekpijlers, tuinpaviljoenen, watertorens, koetshuizen, omheiningsmuren, paardenstallen, personeelswoningen, poorten (bijgebouwen), waterpompen, jachthuizen, kasteelhoeven, private parken, parterrethuinen, serpentinevijvers

Betrokken personen

- Keilig, Edouard (Ontwerper)
- Walckiers de Gammerages, Jean-Joseph (Ontwerper)

Stijl

Datering 17de eeuw, interbellum, 18de eeuw, vierde kwart 19de eeuw, 17de eeuw, na WO II, 18de eeuw, voor WO I, vierde kwart 19de eeuw, vierde kwart

Beschrijving

Sinds 1956 stedelijk park, circa 200 hectare, ontstaan uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België (10 hectare), aangelegd rond 1780 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages, ommuurd maar met boeiende vergezichten, met een artificiële bruggrot, een serpentinevijver ('rivier') met eiland, boogbruggen en aanlegsteigers, siertempels en andere follies; bouw in 1876 van een eclectische villa ('Château de L'Ecluse') ten noorden van het Walckiersgoed, met park (5,2 hectare) in late landschappelijke stijl; samensmelting van de twee domeinen en het landgoed Fontigny in de jaren 1890, mogelijk naar ontwerp van Eduard Keilig, en bouw van een eclectisch kasteel (gebombardeerd in 1944) en een monumentaal neoclassicistisch koetshuis, aanleg van een formele 'Franse' tuin (vernieuwd in 2006-2007); zuidelijk gedeelte verminkt door de bouw van het viaduct van de Brusselse ring in 1976.

Het landgoed 'Drie Fonteinen' wordt beschouwd als één van de oudste landschappelijke, op naturalistische leest geschoeide, 'Engelse' tuinen van België. De eerste landschappelijke tuin in België zou al rond 1765 in Schaarbeek zijn aangelegd door Adrien-Ange Walckiers de Tronchiennes (op de Ferrariskaart van 1771-1775 wordt dit buitengoed op de grens met Evere echter weergegeven met een strak geometrische tuin). Maar ook vroeger werden al tuinen ontworpen met onregelmatige of 'verwilderde' compartimenten, eerder bedoeld als contrast – symbool voor chaos – binnen een formele, barokke of rococo-aanleg, niet zozeer als natuurnabootsing of -verrijking. Later werden deze 'chaotische' compartimenten vaak met de term 'jardin anglais' bedacht. Het ging om vrij kleinschalige, gesloten, welomlijnde tuincompartimenten met een woelige topografie en een overdaad van artefacten en 'fabriekjes'. De echte doorbraak van de Engelse tuin dateert van 1771, toen de hertog van Arenberg het oostelijke gedeelte van zijn domein te Heverlee liet omvormen in 'Engelse' stijl. In 1773-1775 volgden delen van landgoederen in Brugelette, Baudour en Beloeil, in 1778 Heks en Drie Fonteinen te Vilvoorde. Het park van Wespelaar (1797) is de laatste belangrijke landschappelijke creatie van de 18de eeuw.

Het sas van Ransbeek en de fonteinen

Het uitzicht van de Zennevallei ten noorden van Brussel werd grondig gewijzigd door de aanleg van de vaart Brussel-Willebroek in 1560-1561. Ter hoogte van Vilvoorde, in het verdwenen gehucht Ransbeek, werd een eerste sluis gebouwd, die aanvankelijk het sas van Ransbeek werd genoemd en die na de plaatsing van een monumentale fontein (een Dorische zuil met erbovenop een beeld van Sint-Michiël, de patroon van Brussel) met vier spuitkoppen de naam Drie Fonteinen zou krijgen. De oudste afbeelding van het sas is een ets van 1659 in de 'Chorographia sacra Brabantiae' van Sanderus.

In de loop van de 18de eeuw werd de vaart tussen Brussel en Vilvoorde – op de linkeroever gedubbeld door de steenweg Brussel-Mechelen – een attractiepool voor de betere standen, niet alleen voor excursies (dankzij een groeiend aantal afspanningen en herbergen), maar ook voor buitenverblijven. Eenmaal ten noorden van Vilvoorde begint de zogenaamde Vlaamse Vallei, een vlak, minder aantrekkelijk landschap. Bij Nederheembeek lagen de landgoederen Meudon en Crayenhof en de herberg met lusttuin Marly. Op Vilvoords grondgebied, bij het sas van Drie Fonteinen, ontstond een gehucht dat verschillende herbergen omvatte, onder meer 'De Wilde Man' en 'Het Vliegend Hert'.

Dichter bij Brussel lag het vermelde buitengoed van Walckiers de Tronchiennes, naast het aan het einde van de 17de eeuw aangelegde 'Mon Plaisir' van baron Pierre-Ferdinand Roose. Tussen Laken en Overheembeek werd vanaf 1781 voor de gouverneurs-generaal van de Oostenrijkse Nederlanden, aartshertogin Maria-Christina en hertog Albert, het landgoed Schonenberg aangelegd, de eerste grootschalige landschapstuin van de zuidelijke Nederlanden, nu deel van het koninklijke domein.

Omstreeks 1760 was Jean-Joseph Walckiers de Gammerages (1740-na 1810), neef van voornoemde Walckiers, begonnen met grote stukken landbouwgrond op te kopen op de valleiflank ten westen van het sas van Drie Fonteinen, het Hoogveld (afgebeeld op een figuratieve kaart van de T'hiende van t' Hooght velt in het *kaartboek van de abdij van Ter Kameren*). Rond 1775 vormde zijn eigendom een min of meer aaneengesloten geheel van circa 25 hectare, waarop hij zijn buitengoed kon uitbouwen. Walckiers had van zijn vader de heerlijkheid Galmaarden ('Gammerages') geërfd, leidde gedurende korte tijd de bank de Nettine, de eerste echte bank van de Oostenrijkse Nederlanden, financierde allerlei projecten en ondernemingen en was ook een gewiekste grondspeculant. Hij was ook een vennoot van de avonturier Frederik Romberg (1729-1819), die actief was als reder en in de handel op Afrika en Amerika, slavenhandel inbegrepen (over de Vonckistische sympathieën en de betrokkenheid van de familie in de Banque de Nettine en de slavenhandel, zie de nota van S. Tassier in deel 27 van de *Biographie nationale*). In 1784 was Walckiers eigenaar van het kasteeldomein van Wespelaar, dat hij in 1789 hypothekeerde en in 1796 doorverkocht aan de Leuvense brouwer Leonard Artois. Het partnerschap met Romberg had hem grotendeels geruïneerd en de afschaffing van de heerlijke rechten in 1795 was de druppel die de emmer deed overlopen. In 1799 verkocht hij al zijn bezittingen en vertrok met de noorderzon richting Frankrijk. In 1810 verbleef hij in uiterst precare omstandigheden te Cussets in het departement Allier (Auvergne). Zijn sterfdatum is niet bekend.

De Engelse tuin

De door hem rond 1778 aangelegde 'Engelse' tuin, circa 10 hectare groot, wordt voor het eerst uitdrukkelijk én in positieve zin vermeld in 1786 in Charles-Joseph de Lignes 'Coup d'oeil sur Beloeil', en het jaar daarop in de derde uitgave van baron de Poederlès 'Manuel de l'arboriste et du forestier belgiques'. Uit beide passages kan worden opgemaakt dat de tuin nog niet voltooid was. Walckiers' tuin worden vervolgens vermeld als "*superbes jardins à l'anglaise*" in een geografisch naslagwerkje uit het jaar VII, 1799 of 1800, en wordt voor het eerst afgebeeld op de 'Carte topographique de Bruxelles et de ses environs' – een gegraveerde kaart op ongeveer 1/34.000, gepubliceerd in 1810 door voormalig artilleriekapitein Guillaume De Wautier – "*belle campagne bâtie par Mr. De Gamarache*" volgens de

bijbehorende toelichting . In een manuscriptversie op schaal circa 1/5.000, die vermoedelijk gelijktijdig met de gegraveerde kaart werd opgemaakt (daarvoor pleit de aanduiding "à Mr Stevens", want Pierre-François Stevens verkocht het landgoed in 1810 aan Louis Wellens) of misschien als uitgangspunt ervoor heeft gediend , maar voor sommige gedeelten tot 1821 werd bijgewerkt, wordt deze tuin gedetailleerd weergegeven. Een langgerekte vijver vertrekt als een smalle geul aan de noordrand van de lusttuin, omspoelt geleidelijk verbredend een eilandje, versmalt opnieuw tot een slingerend kanaaltje dat ondergronds verdwijnt en terug opduikt aan de overzijde van de laan, die de zuidelijke grens van de tuin vormt. Het landhuis of kasteel, een bijna vierkant blok (aangeduid met een vlaggetje dat verwijst naar de toelichting), ligt aan de noordwestelijke rand van de tuin, op het snijpunt van verschillende lijnen, en heeft waarschijnlijk als referentiepunt gediend bij het karteren. Deze lijnen vallen ook min of meer samen met enkele belangrijke zichtassen. De dienstgebouwen bevinden zich ten noorden van het kasteel. Zoals blijkt uit een eerste proeve van kadasterkaart door landmeter Gilles-Joseph Royer, gedateerd 1813, wordt de afstand tussen kasteel en dienstgebouwen – nauwelijks 20 m – op de kaart van De Wautier duidelijk overdreven.

De steilrand die de westflank van de Zennevallei vormt (op een afstand van 300 m tot 35 m hoogteverschil) en de daar aanwezige bronnen werden handig benut bij de aanleg. De vijver werd uitgegraven langs hoogtelijn 25 en met de uitgegraven specie werd het reliëf geaccentueerd. Op een litho van A. Boëns van 1823 wordt het kasteel getoond vanuit het oosten, mogelijk vanaf de houten uitkijktoren bij de weg langs de vaart, die door De Wautier wordt afgebeeld. Deze litho toont een naar het kanaal afhellende grasvlakte, omkaderd door bomen. Rechts in beeld en half verscholen tussen de bomen: het kasteel, sober (de vergelijking met het 'Petit Trianon' is met de haren getrokken), met als enige versiering de balustrade waarachter de dakconstructie schuilging, boven de witgepleisterde gevel. Naar verluidt konden de bewoners vanuit de salon niet alleen Vilvoorde en de omringende dorpen bewonderen, maar ook de skyline van Brussel en de Sint-Romboutstoren van Mechelen. Centraal op de litho: het bosmassief, duidelijk te situeren op de kaart van De Wautier, gevarieerd qua samenstelling en textuur, vooral bladverliezende soorten, met enkele kleinere, zuilvormige bomen op de voorgrond – misschien Ierse taxus (*Taxus baccata* 'Fastigiata') of zuilvormige cipresachtigen (*Chamaecyparis* of *Juniperus*). Links in beeld: het beboste eilandje met vooral naaldbomen die sterk aan lorken doen denken. Een hoge, rustieke boogbrug, die ook door De Wautier wordt afgebeeld, verbindt het eiland met het vasteland. Een tweede, kleinere boogbrug, niet afgebeeld op de litho, die de versmallende geul stroomafwaarts van het eilandje overspande, verdween bij de bouw van het viaduct in 1975.

De zwanen, de wollige lucht, het roeibootje, de vrouw met de parasol en de man met de hond vervulden de idylle, maar de rotspartij (uiteraard nep, van plaatselijke zandsteenknollen) die de naar de brug toe oplopende oever van het 'vasteland' vormt, zorgt voor een dramatische toets. Het spectaculairste onderdeel van de Engelse tuin van Walckiers bevindt zich rechts, buiten beeld: een galerijbrug met twee dekken over de noordelijke uitloper van de vijver, een cyclopisch metselwerk van ruwe zandsteenknollen die een onregelmatige bogengaanderij vormen. Na de 25 m hoge 'rots' bij het kasteel van Attre (Brugellette, provincie Henegouwen) en het grottencomplex in het Boekenbergpark te Deurne, is dit één van de opmerkelijkste artificiële grotten en tuinfollies van België. Het interieur van de Vilvoordse bruggrot – met nissen en consoles – laat vermoeden dat er ooit beelden in stonden, zoals in de grot van het park van Wespelaar. De grot, sinds de renaissance niet meer weg te denken uit parken en tuinen, was sinds Edmund Burke als drager van het 'sublieme' – ontzagwekkende oord van duisternis en contemplatie, met symboliek geladen, stimulus voor de verbeelding... – een bijna onmisbaar onderdeel in de Engelse tuinen en landschappelijke parken, en dit tot in de 20ste eeuw. De bruggrot van Vilvoorde – vooral de constructie van het gewelf, doet onwillekeurig denken aan de grot in Wespelaar, in 1796 door architect Ghislain-Joseph Henry ontworpen. Gezien de kortstondige 'personele unie' tussen beide domeinen is het niet uitgesloten dat de Vilvoordse grot een vingeroefening was van dezelfde architect. In de akte naar aanleiding van de verkoop van het goed door Stevens aan Wellens in 1810 worden trouwens ook beelden van Gilles-Lambert Godecharle vermeld, die tussen 1791 en 1822 ook voor het park van Wespelaar beeldhouwde. De plek waar de versmallende vijver eindigt, ligt momenteel aan de andere zijde van het viaduct en wordt gemaskeerd door een tweede, veel kleinere grotconstructie met een aanlegsteiger. De lusttuin was grotendeels ommuurd (de rode lijn op de kaart van De Wautier). Twee paviljoenen leunden aan tegen deze omheiningmuur, onder meer in de zuidoostelijke hoek. De oprijlaan vertrok aan de Vaartdijk, niet ver van het sas, slingerde naar de vijver toe over het bovenste dek van de brugkrocht en mondde uit tussen het kasteel en de dienstgebouwen, waar zich vermoedelijk zoets als een ere-erf bevond. Vanuit een soort van lunette, een halfronde instulping in de omheiningmuur nabij de zuidwestelijke hoek, vertrok een tweede, rechte, met bomen afgezoomde laan. De beslotenheid van het geheel, die (ondanks de doorkijkjes) nog versterkt wordt door de omheiningmuur, het bewogen reliëf, de kronkelende paden, en de ligging van het huis aan de rand van, of in feite naast de lusttuin, dit alles beantwoordt aan het vroege, continentale type van 'jardin anglais', dat overigens bij echte Engelsen (of Schotten) op weinig enthousiasme kon rekenen.

In de Primitieve kadastrale legger wordt de samenstelling van het landgoed rond 1831 weergegeven: naast het huis, de stallen en de lustgrond (perceel nr. 351; 9 hectare) omvatte het nog een moestuin (nr. 347; bijna 23 are), een kleine boomkwekerij vlakbij de ingang aan de vaart (nr. 353; 11,5 are) en twee percelen 'hof' (nrs. 346 en 352). Deze twee percelen komen niet voor op de vermelde prekadastrale kaart uit 1813; ze hebben zeer onregelmatige contouren en schijnen de luthof te omkaderen. Op de manuscriptkaart van De Wautier en op een figuratieve kaart van 1837, die hoort bij de verkoopakte van alle goederen van De Wellens, worden die stroken, verborgen achter opgaande beplanting, inderdaad als moestuin voorgesteld. De uitkijktoren bij het kanaal is in 1837 verdwenen, maar een kleine rotonde geeft de plek aan waar hij gestaan heeft.

Fontigny en de ijskelders

Het buitenverblijf van Walckiers werd aan de noordzijde begrensd door dat van graaf Patrice-François de Nény, een belangrijke figuur onder het Oostenrijkse bewind, onder meer voorzitter van de Geheime Raad. Van Walckiers had hij in 1777 de herberg 'Het Vliegend Hert' gekocht. Hij liet ze afbreken en vervangen door een buitenhuis dat hij 'Fontigny' noemde. Het lag tegen de steenweg en de vaart aan, vlakbij het sas. De tuin, circa drie hectare groot, besloeg de helling achter het huis, omvatte ook paardenstallen, een siertempeltje, waterpartijen, een 'ermitage' en een ijskelder – een configuratie die wijst op het bestaan van een landschappelijke tuin. Op de manuscriptkaart van De Wautier wordt dit goed, eveneens ommuurd, aangeduid onder de naam van de toenmalige eigenaar, een

zekere De Beaufort. De in bedden verdeelde moestuin in de zuidwesthoek wordt duidelijk weergegeven, vage kronkelende lijntjes suggereren een aanleg "à l'anglaise" en het figuurtje tegen de westelijke muur aan stelt misschien een 'Chinees' tempeltje voor – een pagodedakje met opgekrulde hoeken.

De indruk van Fontigny als een 'jardin anglais' wordt nog versterkt door de aankondiging van een openbare verkoop van sierbomen en -struiken in 1784 op het domein ("*de quelques arbustes et arbres de décoration qu'on vendra publiquement à la campagne de feu le comte de Nény à Trois Fontaines*"). Nény, die al in 1784 overleed, moet nauwelijks de tijd gehad hebben om zijn plantgoed te poten en wellicht stond nog een groot gedeelte in potten of manden, zodat de verkoop geen probleem was. Alleen de aantallen voor een landgoed van nauwelijks drie hectare wekken verbazing. De lijst van te koop gestelde planten omvat enkele orangerieplanten als olijf, laurier, granaatappel, oleander, sinaasappel en citroenboom, maar bestaat voor de rest uit een bont gezelschap van bomen en struiken, die in een traditionele formele tuin geen plaats zouden vinden. Het gaat soms om mediterrane soorten als Europese judasboom (*Cercis siliquastrum*), netelboom (*Celtis australis*), kurkeik (*Quercus suber*), Portugese laurierkers (*Prunus lusitanica*) en aardbeiboom (*Arbutus unedo*), maar overwegend om Amerikaanse en Oost-Aziatische soorten, bijvoorbeeld ginkgo (*Ginkgo biloba*), Amerikaanse amberboom (*Liquidambar styraciflua*), magnolia- (*Magnolia tripetala*, *M. grandiflora*) en esdoornsoorten (*Acer rubrum*, *A. saccharum*, *A. negundo*), zwarte walnoot (*Juglans nigra*), Amerikaanse gleditsia (*Gleditsia triacanthos*), Amerikaanse tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*), niet nader gespecificeerde Catalpa's en rododendrons... Naalddhoutsoorten (*Pinus*, *Juniperus*, *Thuja orientalis*, *Cedrus libani*) nemen een meer bescheiden plaats in. Een bonte verzameling, letterlijk, want in het oog springend zijn de talrijke variëteiten met rood of bruin gekleurde of gepanacheerde bladeren, onder meer bontbladige cultivars van tamme kastanje (*Castanea sativa* 'Variegata') en Noorse esdoorn – mogelijk *Acer pseudoplatanus* 'Albovariegatum', maar die duikt volgens Krüssman pas in 1822 op –, geel gevlekte klimop (*Hedera helix* 'Aureovariegata'), hulst met wit- of geelgerande bladeren (*Ilex aquifolium* 'Albomarginata' of 'Aureomarginata'), buxus met gevamd blad (*Buxus sempervirens* 'Aureo-' of 'Argenteomarginata'). Zeven bruine beuken (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') kondigen de opmars aan die deze cultivar tijdens de eerste helft van de 19de eeuw dankzij de veralgemening van de landschappelijke stijl te beurt zal vallen. De plantencollectie van graaf de Nény omvatte ook echte zeldzaamheden zoals Cyprische aardbeiboom (*Arbutus andrachne*) en de wintergroene eik *Quercus x hispanica* 'Lucombeana'.

Schilderachtige tempeltjes en andere 'fabriekjes' vormen vaak de bovenbouw van meer prozaïsche installaties als ijs-, groente- of fruitkelders, zoals in Wespelaar. Misschien ook hier, want ongeveer op diezelfde plaats, niet ver van de verkaveling Lenterik en binnen het voormalige domein Fontigny, bevindt zich een met aarde overdekt gewelf, dat door iedereen beschouwd wordt als een ijskelder, maar dat gezien het cyclopische metselwerk van ruwe zandsteenblokken totaal atypisch is voor ijskelders. Achter dit parement van ruwe zandstenen zit echter glad baksteenmetselwerk verborgen; het is dus mogelijk dat het gaat om een ijskelder die later tot een pittoreske grot werd heraangekleed. Een duidelijk herkenbare ijskelder komt echter voor in de zuidrand van het domein Walckiers (momenteel bijna onder het viaduct van de Ring): gladde baksteen, sporen van een trechtervormig sas met twee nissen, en een bewaarruimte in de vorm van een ei (4,5 m horizontale diameter) op zijn dunne kant. Een derde ijskelder (momenteel dichtgemaakt) ligt verborgen in de noordoostelijke hoek van het domein Walckiers, tussen de brugkrocht en de verkaveling Lenterik. Op die plek beeldt De Wautier een heuveltje af, een afgeknotte kegel bekroond met een gebouwtje. Dit 'fabriekje', een tempeltje of een tempelruïne, misschien wel een tholos (een koepeltje op zuilen) zoals in Wespelaar, wordt expliciet (met vierkant grondplan) weergegeven op de kaart van 1837. Een gecanneleerde zuilstomp, het enige fragment dat bewaard bleef, staat momenteel aan de rand van de vijver.

De burgemeesters

Na de aftocht van Walckiers kwam het landgoed Drie Fonteinen in handen van Pierre-François Stevens, een 'nouveau riche' die zijn rijkdom te danken had aan malafide transacties met de Franse legers. Voor zover kan worden nagegaan heeft hij geen gronden of gebouwen toegevoegd. Hij verkocht het landgoed in 1810 aan Louis Wellens, vanaf 1817 *baron de Wellens van ten Meulenberg*, burgemeester van Brussel van 1821 tot in 1830, toen hij als orangist tot aftreden werd gedwongen. Zijn zoon werd in 1825 burgemeester van Vilvoorde, maar verdween van het toneel in eigenaardige omstandigheden. Mede door het faillissement van zijn zoon moest Stevens het domein en de inboedel openbaar verkopen. Voor Wellens was Drie Fonteinen een buitenverblijf. Hij kocht talrijke percelen bij; in 1837 was zijn bezit al opgelopen tot 38 hectare. In de jaren 1820 liet hij naast het kasteel een langgerekt gebouw (perceel nr. 348) optrekken, zijn 'cabinet d'histoire naturelle', waarin hij zijn collectie naturalien (opgezette vogels, mineralen...) onderbracht. Later deed dit gebouw dienst als orangerie; het werd afgebroken rond 1890. Zoals blijkt uit de hogergenoemde kaart van 1837 bleef de door Walckiers bedachte lay-out onaangeroerd op één punt na: de oostelijke arm van de vijver is verdwenen, enkel die met de boogbrug bestaat nog. Er is dus geen eiland meer.

Advocaat Guillaume Van Volxem, kortstondig burgemeester van Brussel en in 1841-1842 ook minister van Justitie, was de volgende eigenaar. Ook hij bracht weinig veranderingen aan, zoals blijkt uit de stafkaarten van 1867 en 1877. Bij zijn overlijden in 1868 erfde zijn tweede echtgenote het domein; zij liet in de moestuin achter het kasteel een serrecomplex bouwen, maar voor de rest bleef alles bij het oude. In 1892 ging het goed over op hun dochter Jeanne-Félicité, die gehuwd was met Alfred Orban, neef van Hubert Frère-Orban (1812-1896), liberaal boegbeeld en tweemaal eerste minister. Dit was het startpunt van een reeks ingrijpende veranderingen, waarbij ook andere eigendommen werden betrokken, in de eerste plaats het château de l'Ecluse.

Château de l'Ecluse

In 1876 liet Edmond Hanssens, de toenmalige burgemeester van Vilvoorde, een buitenverblijf bouwen op de hoogte ten noorden van het sas. Deze villa – een statig, witgepleisterd, eclectisch gebouw met een hoog mansardedak en oëils de boeuf – noemde hij 'Château de l'Ecluse'. Ze stond aan de westrand, op het hoogste punt van het eigendom. Het kluwen van lussen van het landschappelijke park dat zich op de helling tussen de villa en de steenweg uitstreckte, circa 5,2 hectare, verschijnt op de stafkaart van 1891 en staat in schril contrast met de veeleer sobere, radiale structuur van de 'jardin anglais' van Walckiers die op dezelfde kaart nog vrijwel ongeschonden wordt afgebeeld. De aanleg bij de villa van Hanssens is representatief voor de 19de-eeuwse landschappelijke stijl in zijn laatste,

verstarde fase: brede grintpaden die weidse lussen beschrijven, scherp afgelijnde gazons in ovalen of ellipsen. Aan de vooravond van de Eerste Wereldoorlog zal Louis Van der Swaelmen jr. heftig uitvaren tegen dit soort van ontwerpen, "*het bij uitstek karakteristieke type van den leelijken vermicelli-stijl*", "*den faillieten boedel van den Romantischen Tuin*". Als afschuwwekkend voorbeeld toont hij de Vossevijver in het Park van Tervuren, aangelegd door Eduard Keilig.

De huidige vijver (met eilandje) in de laagte aan de oostrand van het gemeentelijke domein, nabij de 'Parktennisclub', maakte deel uit van het park van Hanssens. In dit park werd ook een openbare weg, de Surweg, opgenomen. Dergelijke privatisering is geen alleenstaand geval, veeleer een bescheiden voorbeeld van 'zelfbediening' in vergelijking met wat zich tezelfdertijd onder meer in Huizingen afspeelde. Daar werd voor de aanleg van een privépark niet alleen een openbare weg ingelijfd maar zelfs een heel gehucht afgebroken.

De eenmaking

Alfred Orban slaagde erin om 'Fontigny', het 'Château de l'Ecluse' en het goed van Walckiers tot één groot eigendom te verenigen en zijn Vilvoordse eigendommen tot meer dan 200 hectare uit te breiden. Bijna de gehele ruimte tussen de vaart, de Blaesenbergweg-Koningslosesteenweg en de Antoon Van Osslaan (te Nederoverheembeek) werd tot één landschappelijk gestructureerde entiteit van circa 90 hectare samengesmolten. Op de stafkaarten van na de Eerste Wereldoorlog (1930 voor het noordelijke gedeelte, 1924 voor het zuiden) wordt dit in beeld gebracht. Het sobere, classicistische kasteel van Walckiers vormt min of meer het centrum van een complex systeem van lussen, waarin ook de 'vermicelli' van het Château de l'Ecluse wordt opgenomen, zij het in vereenvoudigde vorm. In een beboste laagte bij de steenweg Brussel-Mechelen, meer dan een halve kilometer van het kasteel op het grondgebied Nederoverheembeek, werd een nieuwe toegang aangelegd, vermoedelijk de meest gebruikte, want het is de kortste weg naar Brussel. De oprijlaan (op de stafkaart gedeeltelijk in het rood aangeduid) vertakte onmiddellijk in twee armen die in weidse bochten op de kasteelsite toeliepen. Een tweede toegang verscheen in het noordwesten van het domein, aan de Koningslosesteenweg. De geblokte hekpijlers en de neoclassicistische paviljoenen langs weersijden van de ingang bleven bewaard (de paviljoenen weliswaar met ingestort dak), het hek is verdwenen. Landschappelijk gezien was deze oprit, die langs de rand van een open vallei doorheen de beboste westrand van het domein omhoog slingert, de meest boeiende.

De 'voie triomphale', de ceremoniële toegang, werd aangelegd vanuit het westen. De ruimte tussen het kasteel en de holle Blaesenbergweg werd bebost, maar in een kaarsrechte, 40 m brede doorsteek werd een dubbele oprijlaan aangelegd. De rijbanen werden gescheiden door een brede strook gazon, met kunststeen afgeboord. Langs de rijbanen stonden borstbeelden op pijlers (Romeins geklede figuren), waarvan er nog drie in de opslagruimten van de gemeentelijke plantsoendienst worden bewaard. Het spiegelboogvormige uiteinde van dit gazon is langs de kant van het kasteel nog zichtbaar. Om deze doorsteek aan te leggen werden nivelleringswerken verricht en met de weggeschraapte grond werden langs weersijden over de gehele lengte evenwijdige wallen opgeworpen die elk met een rij bruine beuken (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') werden beplant – momenteel bomen met stamomtrekken tot 380 cm. De rijbanen verenigden zich bij de holle, openbare Blaesenbergweg tot één rijweg, die via een platte brug met bakstenen bruggenhoofden *linea recta* doorheen de akkers verder koerste, evenwijdig met de huidige Beneluxlaan, en na 1 km aanknoopt bij de Koningslosesteenweg, vlakbij het gehucht Koningslo. Ook dit gedeelte werd van decor voorzien: monumentale siervazen en twee rijen witte paardenkastanjes (*Aesculus hippocastanum*) in het verlengde van de beukenrijen in het domein. Bij de brug werden twee entrepaviljoentjes opgesteld, vermoedelijk van hetzelfde model als de vernoemde. Deze indrukwekkende doorsteek, tezelfdertijd oprijlaan en zichtas, bleef bewaard tot aan het VTM-complex, over een afstand van circa 800 m, maar de paviljoens zijn verdwenen.

In het stadsarchief van Brussel bevindt zich een brief van Alfred Orban gedateerd 6 november 1895 en gericht aan de burgemeester van Brussel, waarin de aanstelling wordt aanbevolen van Eduard Keiligs zoon als 'inspecteur des plantations' in opvolging van zijn overleden vader. Dit laat vermoeden dat Keilig van 1892 tot aan zijn dood in 1895 voor Orban in Drie Fonteinen heeft gewerkt en dat het bovenvermelde complexe systeem van lussen, dat het oorspronkelijke Drie Fonteinen, 'Fontigny' en het 'Château de l'Ecluse' tot één geheel verbindt, door hem is ontworpen. Het is ook mogelijk dat Keilig al voor Van Volxem werkte, of dat zelfs de 'vermicelli' rond het 'Château de l'Ecluse' van zijn hand is.

De Franse tuin

Deze zichtas-oprijlaan vormt de ruggengraat van een 'Franse' tuin, die qua oppervlakte enkel zijn meerdere heeft in Tervuren. De Franse tuin bij het Koloniënpaleis van Tervuren werd ongeveer in dezelfde periode aangelegd naar ontwerp van de Fransman Elie Lainé, die misschien ook in Vilvoorde heeft gewerkt. De door Orban geëngageerde ontwerper liet zich ongetwijfeld inspireren door de revival van de regelmatig-geometrische, op klassieke Franse voorbeelden (Vaux-le-Vicomte, Versailles...) geïnspireerde tuinstijl aan het einde van de 19de eeuw. Publicaties zoals de '*Traité général de la composition des parcs et jardins*', 1879, van Edouard André en het werk van de Franse tuinarchitecten vader (Henri) en zoon (Achille) Duchêne, speelden daarbij een belangrijke rol. De 'style Duchêne' kende talrijke navolgers.

Halverwege tussen de brug en het kasteel en ten noorden van de vista-oprijlaan werd een met beelden afgezoomde rotonde aangelegd, met op- en afrit naar het meest imposante gebouw van het domein: het neoclassicistische koetshuis met bijbehorende paardenstallen en verblijven voor het dienstpersoneel. Het gebouw – baksteenmetselwerk geritmeerd door geblokte lisenen van witte natuursteen – heeft een U-vormige plattegrond. Een monumentale, arduinen rondboogpoort met een door Dorische driekwartzuilen gestut driehoekig fronton geeft toegang tot een gekasseide binnenplaats, omgeven met drie vleugels van één hoge bouwlaag met een verdieping onder de leien mansardedaken, waarin zich de verblijven voor het personeel bevonden. Alleen de middelste travee van de westelijke vleugel heeft een verdieping meer en vormt een torenachtig volume, dat het eindpunt vormt van één van de assen en dat de grote parterretuin domineert, die hierna besproken wordt. De buitengevels werden vrij eenvoudig gehouden met overwegend rechthoekige vensters en aflijnende houten kroonlijsten. De meer uitgewerkte binnengevels zijn opgevat als een pseudo-rondboogarcade met rechthoekige deuren en

vensters in neoclassicistische entablementomlijstingen, bekroond met een oculus met guirlande en rondbogige waterlijst met voluutvormige sluitsteen. De binnenplaats wordt langs de oostzijde (de tuinkant) afgesloten door een gebogen muurpartij – vanuit de parterretuin gezien een nis of exedra bedoeld als achtergrond (momenteel achter een taxushaag verborgen) voor een beeld van de worstelende Herakles.

Het gros van de Franse tuin bevindt zich tussen de plaats waar zich het kasteel van Walckiers bevond - het werd in 1944 bij een bombardement vernield – en de neoclassicistische orangerie, vandaag brasserie, volgens sommigen nog uit de tijd van Walckiers, maar op een gevelsteen komt de vermelding "*Alfred Orban-Van Volxem 18 Août 1894*" voor. Uit de kadastrale mutatieschetsen blijkt dat het gebouw werd opgetrokken op de funderingen van een in 1879 geregistreerde serre. Het gaat om een typische orangerie, een eenvoudig bepleisterd en geschilderd gebouw van zeven travéeën en één bouwlaag onder gecombineerde en afgeknotte leien schilddaken, met een op het zuiden gerichte rondboogarcade met geprofileerde archivoltten. Het hoofdvolume wordt geflankeerd door aanbouwsels voorzien van een serliana met Ionische zuiltjes.

De Franse parterretuin bestaat uit een rechthoek met een padenkruis en, op drie zijden, halfronde uitstulpingen. Een noord-zuidgerichte as verbond de middentravée van het kasteel met die van de orangerie. De tweede as, loodrecht op de eerste, vertrekt van het Heraklesbeeld bij het koetshuis, daalt via twee trappenpartijen en twee kleine rotondes af naar de parterretuin en eindigt bij de keermuur met balustrade aan de oostrand ervan. Een rond, stenen waterbekken vormt het kruispunt van de twee assen. Balustrades, siervazen en beelden waren en zijn nog beeldbepalend. De grasparterres (rechthoeken met uitgespaarde zwikken) waren gestoffeerd met beelden, siervazen, in vorm gesnoeide taxus en buxus en – in de zomer – orangerieplanten zoals in halve bol gesnoeide laurierboompjes. Het broderiewerk was herleid tot enkele eenvoudige figuren, bijvoorbeeld het klaverblad op de voorgrond van een van de oude ansichtkaarten. De patronen werden gevormd door grindstroken en linten (plate-bandes) van inlegplanten, onder meer begonia's. De Franse tuin werd geïrrigeerd via een ondergronds net van buizen.

De oorspronkelijke ambiance wordt door het huidige beheer in stand gehouden, zij het minder uitbundig dan wat foto's uit de tijd van Orban tonen. In de vier hoeken van de parterretuin staan gietijzeren, allegorische beelden met het inschrift "*Fonderies d'Art du Val d'Osne / 58 Bd Voltaire Paris*", een in die tijd bekende fabrikant van min of meer artistiek straat- en parkmeubilair, onder meer straatlantaarns. In de grasperken staan twee stenen beelden, een mannenfiguur met helm en zonnescild (Apollo) en een vrouwenfiguur met de hoorn des overvloeds (Fortuna), beide met signatuur "*L.B. Nys 1720*". De balustrades werden in 1996 nagenoeg volledig vernieuwd in kunststeen.

Het huidige neerhof in neotraditionele stijl (met onder meer kruiskozijnen en rondboogdeurtjes) vervangt de in 1894 afgebroken dienstgebouwen uit de tijd van Walckiers. Het bestaat uit meerdere constructies die U-vormig werden opgesteld rond een gekasseide binnenplaats met een oude waterpomp, een schandpaal (vermoedelijk afkomstig uit Zaventem) en een centraal gelegen jachtpaviljoen. Deze gebouwen worden thans gebruikt door de dienst groenvoorziening van de stad Vilvoorde. Rond 1900 werd het domein uitgerust met een autonome waterleiding. Ten westen van het koetshuis staat een watertoren met het jaartal 1903 in de sluitsteen van de rondboogdeur. De metalen vergaarbak van waaruit het water via ingenieuze ondergrondse leidingen verdeeld werd over de verschillende delen van het domein is verdwenen. Orban nam ook het kasteel onder handen, maar die verbouwing veranderde weinig aan het uitzicht. De ruimte achter de orangerie (perceel nr. 335a) vormde het nutsgedeelte van het landgoed, met serres, remises, boomgaard en een grotendeels ommuurde moestuin. Deze ruimte sloot aan bij het neerhof en besloeg bijna acht hectare. De bakstenen tuinmuur bleef gedeeltelijk bewaard.

Campion en Sint-Lendrik

Van 1893 tot 1909 was Orban ook eigenaar van het door Hanssens aangelegde domein, het 'Château de l'Ecluse'. De twee parken vloeiden in elkaar over, ze vormden één padennetwerk. Het is niet duidelijk welke functie het Château de l'Ecluse in dit geheel vervulde; mogelijk werd het verhuurd. In 1909 werd het aangekocht door Daniël Campion, advocaat, gemeenteraadslid en industrieel, eigenaar van *Chemins de Fer Industriels*, één van de laatste privéspoorlijnen in België. Hij verrijkte het landgoed, bijna zes hectare groot, met een uit Diegem overgebrachte schandpaal en met de barokke Sint-Lendrikkapel. Deze in 1667 gebouwde kapel stond oorspronkelijk bij de Lendriksborre, op de grens met Nederoverheembeek. Campion liet ze in 1930-1934 steen voor steen afbreken en op haar huidige plaats aan de noordrand van het domein heropbouwen. De villa zelf werd rond 1960 afgebroken. Enkele puinfragmenten en een in een grote boog opgestelde rij haagbeuken (*Carpinus betulus*) markeren de plek waar ze gestaan heeft.

Gemeentelijk park

In 1928, na het overlijden van Alfred Orban, werd het domein Drie Fonteinenv verkocht aan een zekere Perena, een Spaanse avonturier, die het doorverkoocht aan de 'Société immobilière du Marly'. Deze maatschappij onderhandelde in de jaren 1950 met de stad Brussel, die het wilde kopen om er de begraafplaats van Brussel in onder te brengen. Dit kon gelukkig worden vermeden. Het kasteel van Orban werd in 1944 platgebombardeerd en de Engelse bevrijders brachten in de Franse tuin grote vernielingen aan. In 1956 kon de Stad Vilvoorde zowel het eigendom van Campion als het voormalige domein van Orban aankopen. De noordoostelijke hoek van dit gebied werd voorbestemd voor sportinfrastructuur: een stadion, voetbalpleinen en tennisvelden. Ongeveer de helft van wat ooit het landgoed van graaf de Nény was, werd rond 1975 verkaveld, het huidige Lenterik. Voor de rest bleef het domein grotendeels onaangeroerd.

Alphonse Wauters, stadsarchivaris van Brussel en historicus, deed in 1855 ook een poging om de beplantingen in het door Walckiers aangelegde park te beschrijven – een beetje bevroren: "*planté d'arbres exotiques de la plus grande beauté*". De enige bomen die nog uit de vroege 19de of misschien de late 18de eeuw zouden kunnen stammen, zijn drie platanen (*Platanus x hispanica*) met stamontrekken tot meer dan 6 m. Het grootste gedeelte van de sierbeplantingen, onder meer de vermelde rijen van bruine beuken langs de grote doorsteek, dateert uit de periode van Orban. Uitzonderlijk is het voorkomen van enkele oude steeliepen (*Ulmus laevis*), die de opeenvolgende golven van iepenziekte hebben overleefd, en oudere exemplaren van zeldzame boomsoorten als eenbladige es

(*Fraxinus excelsior* 'Diversifolia'), Japanse lijsterbes (*Sorbus japonica*), elsbes (*Sorbus torminalis*) en Chinese toom (*Toona sinensis*).

Besluit

Het gemeentelijke domein Drie Fonteinen te Vilvoorde is ontstaan uit de vereniging van drie verschillende landgoederen. Het oudste van de drie, dat nog steeds de kern vormt van het domein, werd gecreëerd rond 1780 en behoort tot de eerste generatie Engelse parken op het Europese continent. Behalve het kasteel, dat in 1944 werd vernietigd, en ondanks de vermindering naar aanleiding van de bouw in 1975 van het viaduct, deel van de Grote Ring rond Brussel, zijn de belangrijkste ingrediënten van deze vroege landschappelijke tuin nog aanwezig: de vijver en vooral de monumentale bruggen, één van de opmerkelijkste tuinfoelies van België. De rustieke boogbrug, zichtbaar op een litho uit 1823, is verdwenen, maar de bakstenen bruggenhoofden bleven bewaard. De uitbreiding van het landschappelijke park aan het einde van de 19de eeuw en, gelijktijdig, de aanleg van een grote, strak geometrische, Franse tuin, waardoor het kasteel als het ware werd ingelijst, zijn tekenend voor de gemengde stijl die de aanleg of heraanleg van grote landgoederen in die periode bepaalde. Een bezoek aan Drie Fonteinen is een must voor al wie geïnteresseerd is in de geschiedenis van de tuinkunst... ondanks het kabaal van het voorbijrazende verkeer op het viaduct en het gekrijs van de halsbandparkieten. De renovatie van de Franse tuin in 2006-2007 zal hopelijk de aanzet zijn tot een meer globale benadering en restauratie.

Merkwaardige bomen (opname 18 juni 2002)

Het cijfer in vet geeft de stamomtrek in centimeters weer. De omtrek wordt standaard gemeten op 150cm hoogte.

- 8. witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) **343**
- 9. westerse levensboom (*Thuja occidentalis*), tweestammig, **180(80)** en **157(80)**
- 31. gewone plataan (*Platanus x hispanica*) **568**, bultige stam
- 32. bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') **512**
- 43. hangende zilverlinde (*Tilia petiolaris*) **494**
- 44. Oostenrijkse den (*Pinus nigra* subsp. *nigra*) **256**
- 46. Kaukasische vleugelnoot (*Pterocarya fraxinifolia*) **337**
- 56. Noorse esdoorn (*Acer platanoides*) **363**
- 57. canadapopulier (*Populus x canadensis*) **403**
- 76. steeliep (*Ulmus laevis*) **260**
- 100. gewone plataan (*Platanus x hispanica*) **544**, bultige stam
- 106. moseik (*Quercus cerris*) **271**
- 122. eenbladige es (*Fraxinus excelsior* 'Diversifolia') **277**
- 131. Japanse lijsterbes (*Sorbus japonica*) **184**
- 157. gewone plataan (*Platanus x hispanica*) **629**, uitzonderlijk dikke stamvoet
- 176. elsbes (*Sorbus torminalis*) **159**
- 208. Chinese toom (*Toona sinensis*) **141**
- 212. Chinese toom (*Toona sinensis*) **159**
- Stadsarchief Brussel, Personeel, dossier Edmond Louis Keilig.
- Stadsarchief Brussel, archives diverses nr. 69: "*de quelques arbustes et arbres de décoration qu'on vendra publiquement à la campagne de feu le comte de Nény à Trois Fontaines*", Vente Nény 1784 – Laeken.
- Algemeen Rijksarchief Brussel, Inventaris in handschrift, nr. 8676, II/18, *Kaartboek van de abdij van Ter Kameren*.
- Rijksarchief Anderlecht, verkoopakte van het domein Drie Fonteinen van Wellens aan Van Volxem.
- Kadasterarchief Vlaams-Brabant, Oudste kadastrale legger 212 Vilvoorde, art. 647 nrs. 18-31, art. 864, art. 2250, art. 2851 nrs. 210 en 418 en art. 2851 (op naam van Alfred Abdallah Orban), na nr. 521.
- Kadasterarchief Vlaams-Brabant, Oude kadastrale legger 212A Vilvoorde, art. 3842.
- Kadasterarchief Vlaams-Brabant, Kadastrale opmetingsschetsen Vilvoorde 1894 nr. 11, 1895 nr. 11, 1896 nr. 10, 1878 nr. 6, 1879 nr. 2 en 16 en 1894 nr. 11.
- ANDRÉ E., *L'art des jardins. Traité général de la composition des parcs et jardins*, Paris, G. Masson, 1879.
- BERNARD B., *Patrice-François de Nény (1716-1784). Portrait d'un homme d'État*, in *Études sur le XVIIIe siècle (XXI)*, Éditions de l'Université de Bruxelles, 1993.
- BLAIE Th., *Sur les terres d'un jardinier. Journal de voyages, 1775-1792*, (trad. J. Barrier), Besançon, Éditions de l'Imprimeur, 1997.
- BURKE E., *A philosophical inquiry into the origin of our ideas of the Sublime and Beautiful*, 1757, heruitgave: London, Routledge & Kegan, 1967.
- CASTEELS R., *800 jaar domein de Spoelberch te Wespelaar*, Haacht, HAGOK, 1997, p. 178-180.
- CLAESSENS S., *Frederik Romberg (1729-1819). Een biografische en bedrijfshistorische studie, met nadruk op de katoenmanufactuur te Brussel in de tweede helft van de achttiende eeuw*, Universiteit Gent, licentiaatsthesis, 1996.
- DE LIGNE Ch.-J., *Coup d'oeil sur Beloeil et sur une grande partie des jardins de l'Europe et une grande partie des jardins de l'Europe*, uitgave 1786, heruitgegeven met inleiding door E. de Ganay, Collection des chefs-d'oeuvre méconnus n° 24, Paris, Bossard, 1922, p. 151-152.
- DENEFF R. & WIJNANT J., *Beersel (Huizingen): Kasteel domein van Huizingen – provinciaal domein*, in *Monumenten & Landschappen*, 22(4), 2003, p. 12-17.
- DENEFF R., JANSSENS H., WIJNANT J. & SCHROEVEN C., *De abdijtuinen van Averbode – historische continuïteit en landschappelijke franje*, in *Monumenten & Landschappen*, 22(6), 2003, p. 37-47.

- DE POEDERLÉ E.J., *Manuel de l'arboriste et du forestier belgiques (deel II)*, Brussel, 1788.
- DUCHÊNE M. e.a., *Architectes-paysagistes 1841-1947. Le style Duchêne*, Editions du Labyrinthe.
- DUQUENNE X., *Het park van Wespelaar. De Engelse tuin in België in de 18de eeuw*, Brussel, 2001, p. 6, p. 31-42 en p. 92-99.
- DE WAUTIER G., *Remarques curieuses et peu connues sur la ville de Bruxelles et sur ses environs*, Bruxelles, imprimerie André Leduc, 1810, p. 69.
- JELLICOE G. e.a., *The Oxford companion to gardens*, Oxford, New-York, Oxford University Press, 1986, p. 204-205.
- KRÜSSMANN G., *Handbuch der Laubgehölze (I)*, Berlin/Hamburg, Paul Parey, 1976, p. 99.
- LANDAU B., *La fabrication des rues de Paris au XIXe siècle, un territoire d'innovation technique et politique*, in *Les Annales de la Recherche urbaine*.
- LAURENT R., *De goederen van de Abdij van Ter Kameren in Brabant. Kaartboek 1716-1720*, Brussel, Gemeentekrediet, 1996, p. 102.
- NAUWELAERS J., *Histoire de la ville de Vilvorde*, (I), Paris-Bruxelles-Courtrai, Jos. Vermaut, 1941, p. 254-256, p. 556, 557 en p. 559.
- NEUTS M., *Van geometrische strakheid naar natuurlijke expressie: de 18de-eeuwse tuinkultuur in de Zuidelijke Nederlanden meer speciaal in Midden-Brabant*, licentiaatsthesis, K.U. Leuven, Wijsbegeerte en Letteren, departement Geschiedenis, 1980.
- OUDIETTE Ch., *Description géographique et topographique du département de la Dyle en forme de dictionnaire*, Bruxelles, Armand Gaborria, an VII, p. 172.
- SLEMBROUCK J. e.a., *Het Boekenbergpark in Deurne (Antwerpen)*, in *Monumenten & Landschappen*, 7(1), 1988, p. 12-25.
- TASSIER S., *Biographie nationale*, (XXVII), Bruxelles, E. Bruylant, 1938, p. 38-42.
- VAN DEN BOSSCHE H., *Het Boekenbergpark te Deurne*, in *Monumenten & Landschappen* 1(6), 1981, p. 10-19.
- VAN DER SWAELMEN L., *Twee voordrachten over moderne tuinkunst. Nieuwe vooruitzichten en toekomstige richting. IIde deel: De fouten van den tegenwoordigen openbare tuin*, in *Architectura*, 24, 1916, p. 16.
- VANWEDDINGEN R., *Domein Drie Fonteinen*, eindejaarswerk, Vilvoorde, Erasmushogeschool-HORTECO, 1995-1996, p. 23.
- WAUTERS A., *Histoire des environs de Bruxelles*, Vlb, heruitgave van de editie van 1855, Bruxelles, Editions Culture et Civilisation, 1972, p. 7, p. 260.

Waarden

Omvat

- **Beneluxlaan 31-34 (Vilvoorde)** Dit domein, met inkompaviljoentjes, kapel, hoeve, oranjerie en koetshuis met stallen, behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Omvat de aanduiding als

- **Beneluxlaan 31-34 (Vilvoorde)** Dit domein, met inkompaviljoentjes, kapel, hoeve, oranjerie en koetshuis met stallen, behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk deel zijn eind achttiende-eeuwse aanleg.

Is deel van de aanduiding als

- **Beneluxlaan, Blaesenbergweg, Brusselsesteenweg, Koningslosteenweg 77, Rubensstraat (Vilvoorde)** De bescherming als landschap betreft het sinds 1956 stedelijk park, ontstaan uit de samensmelting van drie landgoederen, waaronder één van de oudste landschappelijke, 'Engelse' parken van België, aangelegd rond 1778 door de bankier J.-J. Walckiers de Gammerages.

Is gerelateerd aan

- **Lenterik (Vilvoorde)** Bij het vrijmaken van een zogenaamde ijskelder met toegangstrap op het domein van Walckiers (de Drie Fonteinen) te Vilvoorde kwamen meerdere bakstenen en zandstenen muurfunderingen vrij aan de oppervlakte.

Is deel van

- **Koningslosteenweg (Vilvoorde)**

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134143>

13) Mobiscore

Mobiscore

Wat?

Hoe gemakkelijk raak je met de fiets of te voet van je huis of nieuwe thuis naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels, openbaar vervoerhaltes en andere voorzieningen? Je berekent het met de Mobiscore. Die helpt je in je zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. Hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van je woonplaats.

Waarom?

Met de Mobiscore kun je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats waar je zelden of nooit een auto nodig hebt. Zo draag je bij aan minder files, luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder. Je kunt je mobiliteitsimpact verkleinen door je woonplaats strategisch te kiezen – vlak bij voorzieningen en goed bereikbaar te voet en met de fiets.

23645C0449/00D000

8,7 /10

 Openbaar vervoer Uitstekend aanbod	Er is op minder dan 500m een belangrijke bushalte aanwezig Er is op minder dan 2km een treinstation aanwezig Er is op minder dan 5km een tramhalte aanwezig
 Onderwijs Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
 Winkels & diensten Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
 Cultuur, sport & natuur Goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bibliotheken, bioscopen, sportaccommodaties, zwembaden, schouwburgen/concertzalen/cultuurcentra en openbare parken/provinciale domeinen/ natuurgebieden.
 Gezondheid & zorg Goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra.



Meer info - www.mobiscore.be



Mobiscore is een initiatief van de
Vlaamse Overheid:



De Vlaamse overheid - Departement
Omgeving
Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel

14) Overzicht premies



Overzicht premies met kenmerken:

(Micro-)warmtekrachtkoppeling

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Premie voor micro-WKK kleiner dan 10 kW (biogas)	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Retroactieve investeringspremie voor eigenaars van een microwarmte-krachtkoppeling of kleine windmolen na afschaffing van terugdraaiende teller	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
• Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Aanpassingswerken senioren/handicap

• Aanpassingspremie	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
• Aanpassingspremie voor ouderen en personen met een handicap	Verstrekker van de premie: Provincie Vlaams-Brabant
• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Tegemoetkoming voor woningaanpassing	Verstrekker van de premie: VAPH

Andere werken binnenafwerking

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
---	--

Andere werken buitenschrijnwerk

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Andere werken dak

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Huur- en isolatiepremie	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Andere werken elektriciteit

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Mijn Kortingsbon vanaf 2025	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Premies voor lokale besturen	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Premies voor ondernemingen	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Retroactieve investeringspremie voor eigenaars van een microwarmte-krachtkoppeling of kleine windmolen na afschaffing van terugdraaiende teller	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Andere werken isolatie

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
• Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Andere werken rond het huis

• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
--	--

Andere werken ruwbouw

• Aanpassingspremie	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Centrumpremie	Verstrekker van de premie: Vilvoorde
• Tegemoetkoming voor woningaanpassing	Verstrekker van de premie: VAPH

Andere werken sanitair

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Gratis putwateronderzoek	Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Andere werken verwarming

• Aansluitpremie warmtenet	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
• Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Ventilatiesysteem aanmelden voor de totaalrenovatiebonus	Verstrekker van de premie: Fluvius

Asbest verwijderen

• Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
• Ondersteuning en subsidies bij asbestverwijdering	Verstrekker van de premie: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
• Premie asbestverwijdering in combinatie met zonnepanelen voor dak van niet-verwarmd, niet-residentieel gebouw	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Premies voor lokale besturen	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Premies voor ondernemingen	Verstrekker van de premie: Fluvius

Bekleding wanden, plafonds, vloeren

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
---	--

BINNENAFWERKING

• Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming	Verstrekker van de premie: Vlaams
--	-----------------------------------

Binnenschrijnwerk

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Bouwadvies

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Duurzaam bouwadvies op basis van plannen
- Duurzaam renovatieadvies aan huis
- Mijn energiescan vanaf 2025
- Premies voor lokale besturen
- Premies voor ondernemingen

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Provincie Vlaams-Brabant

Verstrekker van de premie: Provincie Vlaams-Brabant

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Brandbeveiliging

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

BUITENSCHRIJNWERK

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming
- Premies voor ondernemingen

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Centrale verwarming

- Aanpassingspremie voor ouderen en personen met een handicap
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: Provincie Vlaams-Brabant

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

CO-preventie

- Centrumpremie
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

DAK

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming
- Premies voor ondernemingen

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Dakbedekking

-

Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
	Verstrekker van de premie: Fluvius
Huur- en isolatiepremie	
Dakisolatie / Zoldervloerisolatie	
Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
Centrumpremie	Verstrekker van de premie: Vilvoorde
Huur- en isolatiepremie	Verstrekker van de premie: Fluvius
Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	Verstrekker van de premie: Fluvius
Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
Dakisolatie / Zoldervloerisolatie	
Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
Centrumpremie	Verstrekker van de premie: Vilvoorde
Huur- en isolatiepremie	Verstrekker van de premie: Fluvius
Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	Verstrekker van de premie: Fluvius
Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
Dakstructuur	
Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
Huur- en isolatiepremie	Verstrekker van de premie: Fluvius
Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	Verstrekker van de premie: Fluvius
EEN WONING BOUWEN	
Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
ELEKTRICITEIT	

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Elektrische installatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie
- Mijn Kortingsbon vanaf 2025
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premies voor ondernemingen
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Funderingen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Centrumpremie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Gevels/muren

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie
- Huur- en isolatiepremie
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Inbraakbeveiliging

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Individueel verwarmingstoestel

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

ISOLATIE

-

Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Premies voor ondernemingen

Isolerend glas

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Centrumpremie
- Huur- en isolatiepremie
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Isolerend glas

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Centrumpremie
- Huur- en isolatiepremie
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Kelder

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)

Lenen voor verbouwing

- Erfgoedlening
- Mijn VerbouwLening
- Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij
- Verzekering gewaarborgd wonen
- Vlaamse woonlening

Muurisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
agentschap Onroerend Erfgoed*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Verstrekker van de premie: Vlaanderen

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Woningfonds*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Woningfonds*

Verstrekker van de premie: FOD

• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Centrumpremie	Verstrekker van de premie: Vilvoorde
• Huur- en isolatiepremie	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
• Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
• Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Muurisolatie

• Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Centrumpremie	Verstrekker van de premie: Vilvoorde
• Huur- en isolatiepremie	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Mijn VerbouwPremie (MVP)	Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen
• Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	Verstrekker van de premie: Fluvius
• Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
• Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Omvormen van woning/gebouw

• Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen	Verstrekker van de premie: FOD Financiën
• Centrumpremie	Verstrekker van de premie: Vilvoorde
• Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij	Verstrekker van de premie: Vlaanderen

Passiefhuis

• Mijn VerbouwLening	Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
• Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
• Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst
• Vermindering van onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen	Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Premie-advies

• Premies voor ondernemingen	Verstrekker van de premie: Fluvius
------------------------------	------------------------------------

Premies nieuwbouw

• Duurzaam bouwadvies op basis van plannen	Verstrekker van de premie: Provincie Vlaams-Brabant
• Duurzaam renovatieadvies aan huis	Verstrekker van de premie: Provincie Vlaams-Brabant
•	

Gratis putwateronderzoek

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

- Premie voor micro-WKK kleiner dan 10 kW (biogas)
- Premies voor lokale besturen
- Premies voor ondernemingen
- Sloop- en heropbouwpremie
- Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij
- Vermindering van onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen
- Verzekering gewaarborgd wonen
- Vrijstelling van de onroerende voorheffing na renovatie of vervangbouw van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare onroerende goederen

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaams Woningfonds

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

PREVENTIE

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Preventie wateroverlast

- Centrumpremie

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Ramen en buitendeuren

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Centrumpremie
- Huur- en isolatiepremie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Regenwater, afvalwater

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor een infiltratievoorziening
- Vrijstelling van de bijdrage voor de zuivering van het afvalwater

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Regenwater, afvalwater

- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor een infiltratievoorziening
- Vrijstelling van de bijdrage voor de zuivering van het afvalwater

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

ROND HET HUIS

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

RUWBOUW

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming
- Premies voor ondernemingen

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Verstrekker van de premie: Fluvius

SANITAIR

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Sanitair warm water

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Gratis putwateronderzoek
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
Milieumaatschappij*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

Sanitaire toestellen

- Aanpassingspremie
- Aanpassingspremie voor ouderen en personen met een handicap
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Tegemoetkoming voor woningaanpassing
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

*Verstrekker van de premie: Provincie
Vlaams-Brabant*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: VAPH

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

Schoorsteen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwPremie (MVP)

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Slopen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Sloop- en heropbouwpremie
- Vrijstelling van de onroerende voorheffing na renovatie of vervangbouw van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare onroerende goederen

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

SPECIFIEKE WERKEN

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Toegangsweg verhard

- Centrumprémie

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verlichting

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Premies voor lokale besturen
- Premies voor ondernemingen

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

VERWARMING

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming
- Premies voor ondernemingen

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Vloeren en trappen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Vloerisolatie / Kelderisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Vloerisolatie / Kelderisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Vochtbestrijding

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Centrumprémie

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

VOOR AANVANG VAN DE WERKEN

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming
- Ecologiepremie en steun voor investeringen in milieu- en energievriendelijke technologieën
- Sloop- en heropbouwpremie
- Verhoogde investeringsaftrek voor energiebesparende investeringen

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Warmtepomp

- Bijkomende retroactieve investeringspremie voor eigenaars van een warmtepomp én zonnepanelen na afschaffing van terugdraaiende teller
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumpremie
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte
- Retroactieve investeringspremie voor eigenaars van zonnepanelen na afschaffing van terugdraaiende teller
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Warmtepompboiler

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Waterafvoer, riolering

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor een gescheiden afvoersysteem

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

- Vrijstelling van de bijdrage voor de zuivering van het afvalwater

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Waterafvoer, riolering

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor een gescheiden afvoersysteem
- Vrijstelling van de bijdrage voor de zuivering van het afvalwater

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Werken aan handelszaak

- Centrumprémie
- Premies kernwinkelgebied

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Werken aan onroerend erfgoed

- Energieaudit onroerend erfgoed
- Erfgoedlening
- Erfgoedpremie
- Verlaging verkooprecht en schenkbelasting beschermde monumenten
- Vermindering personenbelasting voor restauratie en onderhoud van onroerend erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Zonneboiler

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Centrumprémie
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vilvoorde

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Zonnepanelen

- Bijkomende retroactieve investeringspremie voor eigenaars van een warmtepomp én zonnepanelen na afschaffing van terugdraaiende teller
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwBegeleiding voor het plaatsen van zonnepanelen
- Mijn VerbouwLening
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte
- Premies voor ondernemingen
-

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

- Retroactieve investeringspremie voor eigenaars van zonnepanelen na afschaffing van terugdraaiende teller
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Overige

- Huursubsidie (tegemoetkoming in de huurprijs)
- Huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds
- Investeringssteun ELIA in niet-woongebouwen (via Distributienetbeheerder)
- Mijn VerbouwBegeleiding voor onderhoud van verwarmingsketel
- Sociale koopwoning of bouwgrond bij een woonmaatschappij
- Uw woning verhuren aan een woonmaatschappij
- Vermindering van onroerende voorheffing als huurder
- Vlaamse huurpremie voor kandidaat-huurders van een sociale woning

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaams Woningfonds

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Dit document heeft een louter informatieve waarde en is in geen geval een verbintenis om de premie toegekend te krijgen. Vragen, fouten en suggesties in dit document kunnen gemeld worden via energie@vlaanderen.be.

Meer info - <https://apps.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule>



**VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP**

Het Vlaamse Energieagentschap heeft als taak het stimuleren van rationeel energieverbruik en milieuvriendelijke energieproductie.

15) Informatievraag herstelvorderingen

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-0393559	Datum opzoeking:	18/04/2025
Referentienummer:	VE25004 Jachtpaviljoen -1	Zoekdata:	23645C0449/00D000
Perceel:	23645C0449/00D000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Vilvoorde afdeling VILVOORDE 5 AFD, sectie C met perceelnummer 0449/00D000 [23645C0449/00D000]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het register van herstellvorderingen.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een verkrotte woning verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, maakt zich schuldig aan krotverhuur en dat is een misdrijf waar zware straffen op staan. Het parket kan de verhuurder daarvoor vervolgen.

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd. Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

U leest meer over herstellvorderingen op de pagina "[De strafrechtelijke procedure van de Vlaamse wooninspectie?](#)"

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit en het Register van herstellvorderingen.

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

TE HER
BESTEM
MEN.BE

Teherbestedemmen BV
Sluisstraat 79/3
3000 Leuven
www.teherbestemmen.be