



## *Extra info*



**1701 ITTERBEEK**  
**Poverstraat 16**

**ALGEMEEN**

---

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>PRIJS:</b>                      | <b>245.000 EUR</b>   |
| <b>Contact &amp; plaatsbezoek:</b> | Van Erps Dennis (GSM 0479/22 64 90)  |
| <b>Type onroerend goed:</b>        | 1. Viergevelwoning – Boerenwoning uit vakwerkbouw<br>2. Weiland  |
| <b>Ruimtelijke ordening:</b>       | 1. Woongebieden met landelijk karakter<br>2. Agrarisch gebied  |
| <b>Inventaris:</b>                 | Bouwkundig erfgoed (hoofdgebouw)   |
| <b>Watertoets:</b>                 | Mogelijks overstromingsgevoelig gebied   |
| <b>Bouwjaar hoofdgebouw:</b>       | Eerste helft 19 <sup>de</sup> eeuw   |
| <b>Uitgevoerde renovaties:</b>     | 1985 Dak met onderdak<br>Verwarmingsketel met warmwaterproductie<br>1985 Bakstenen muren (behalve lemen voorgevel)<br>1985 Badkamer<br>1985 Vloerafwerking<br>1985 Schrijnwerkerij<br>e.a. |
| <b>Gevelbreedte:</b>               | 16,5 m   |
| <b>Grondoppervlakte:</b>           | 4a59ca & 24a44ca   |
| <b>Kadastrale informatie :</b>     | afdeling 5, sectie C met perceelnummer 0025/00C000<br>afdeling 5, sectie C met perceelnummer 0043/00H000   |

**BEKNOPTE BESCHRIJVING**

---

De authentieke 19<sup>de</sup> -eeuwse fermette met bijgebouw en garage is landelijk gelegen nabij openbaar vervoer.

Via tuinpad (4 m breed) komt men op de zonovergoten grote tuin van 24 are.

Het is bouwkundig erfgoed omwille van de lemen voorgevel, een moderne aanbouw is mogelijk mits vergunning door het verbinden en het omvormen van het bijgebouw tot woonruimte. Het interieur is vrij te renoveren.

Huidige indeling : inkom, living, geïnstalleerde keuken, slaapkamer, hal, ruime badkamer, was- en stookplaats, berging. Er zijn verschillende autostaanplaatsen, een garage en een bijgebouw.

Download het volledig dossier met advies stedenbouw op [www.uwvastgoed.eu](http://www.uwvastgoed.eu).

### **Informatie op inventaris bouwkundig erfgoed :**

19de-eeuws boerenhuis uit vakwerkbouw met bijgebouw en weiland.

In 1865 werd bij het bestaande klein pand een vergroting opgetekend op het kadaster, het gaat hier om een vergroting van het lemen woonhuis.

In 1912 werd er een tweede vergroting opgetekend met de vergroting van het bakstenen dienstgebouw aan de west- of straatzijde.

Wit geschilderd lemen boerenhuis en een recentere bakstenen uitspringende aanbouw aan de straatzijde onder pannen zadeldaken.

Woonhuis met rechthoekige muuropeningen met houten omlijsting en vernieuwde hardstenen lekdrempels; vernieuwd schrijnwerk. Volledig vernieuwd interieur.

Ten noordoosten nog achterliggend tuinhuis opgetrokken uit baksteen met golfplaten dak.

Middels een opgerichte (akte 1981) erfdienstbaarheid 'recht van overgang' over het naastliggende perceel, is de woning verbonden met een grote tuin/huidig weiland.

### **Indeling en eigenschappen:**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <i>Bijgebouw:</i>         | Bergruimte of werkplaats, garage   |
| <i>Gelijkvloers:</i>      | inkomhal, geïnstalleerde keuken, living, slaapkamer, badkamer, stook- en wasplaats, plaats stookolietank, bergruimte |
| <i>Tweede verdieping:</i> | niet bruikbare zolder  |
| <i>Buitenomgeving:</i>    | drie autostaanplaatsen en weiland/grote tuin   |

### **Afwerking:**

- ✓ Dag- en nachtteller
- ✓ Dak niet geïsoleerd
- ✓ Goede schrijnwerkerij Afzelia hout (dubbel)
- ✓ Decoratieve draailuiken
- ✓ Muren in baksteen, voorgevel in leem-vakwerk
- ✓ Centrale verwarming op stookolie met warmwaterproductie, merk : ACV

- ✓ Bovengrondse stookolieciterne met groene dop
- ✓ Manuele garagepoort
- ✓ Bijgebouw met baksteen muren
- ✓ Keramische tegelvloer
- ✓ Badkamer met ligbad, wc, 1 wastafel, meubel
- ✓ Geen vochtproblemen
- ✓ Geen structurele problemen in het hoofdgebouw
- ✓ ...

#### Waarde vermeerderende factoren:

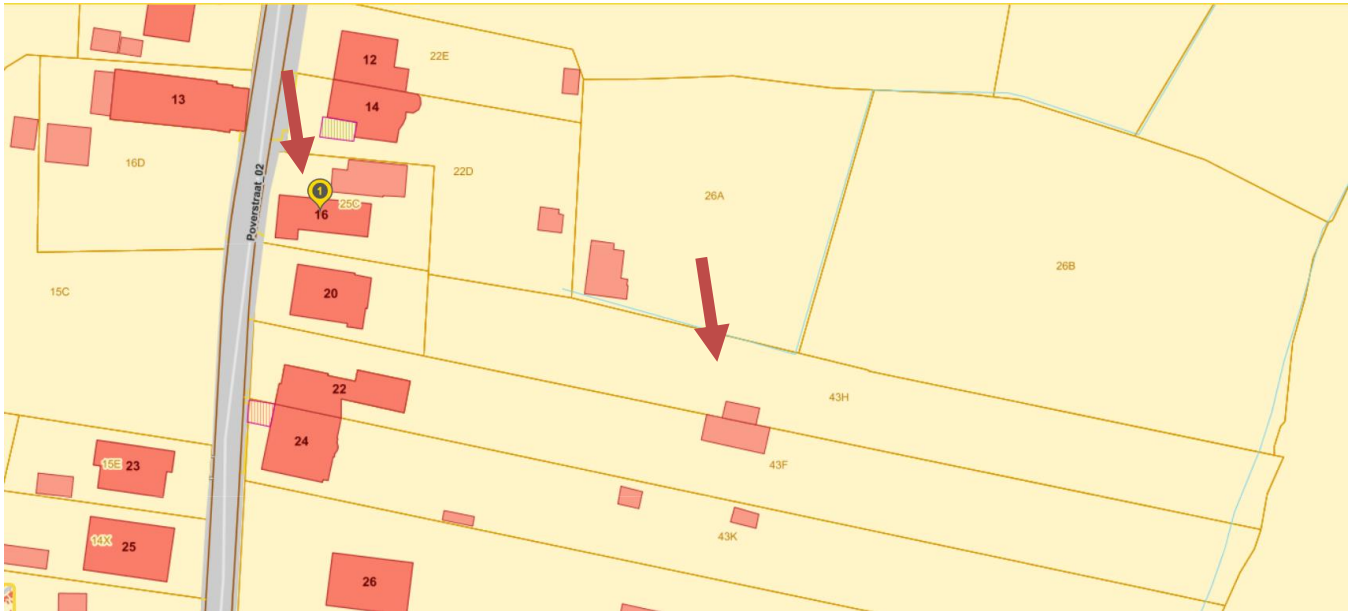
- ✓ Bijzondere woning
- ✓ Weiland/grote tuin
- ✓ Uitstekende oriëntatie en ligging
- ✓ Rustig en makkelijk bereikbaar gelegen
- ✓ Goed onderhouden
- ✓ ...

### KADASTERPLAN, INVENTARIS, GEWESTPLAN, WATERTOETS en LUCHTFOTO

---

#### Kadaster





**Tuinpad middels recht van overgang**



## Bouwkundig erfgoed

Boerenwoning uit vakwerkbouw

ID: 45572

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 14-09-2009 tot heden

URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/45572>



### Locatie

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Provincie    | Vlaams-Brabant              |
| Gemeente     | Dilbeek                     |
| Deelgemeente | Itterbeek                   |
| Straat       | Poverstraat_02              |
| Locatie      | Poverstraat_02 16 (Dilbeek) |

### Besluiten

BESLUIT HOUDENDE  
VASTSTELLING VAN DE  
INVENTARIS VAN HET  
BOUWKUNDIG ERFGOED  
EN VASTGESTELDE LIJST

### Administratieve gegevens

|                |  |
|----------------|--|
| Andere nummers |  |
|----------------|--|

opheffingsbesluiten,  
vaststellingsbesluiten

28-11-2014

ID: 5825

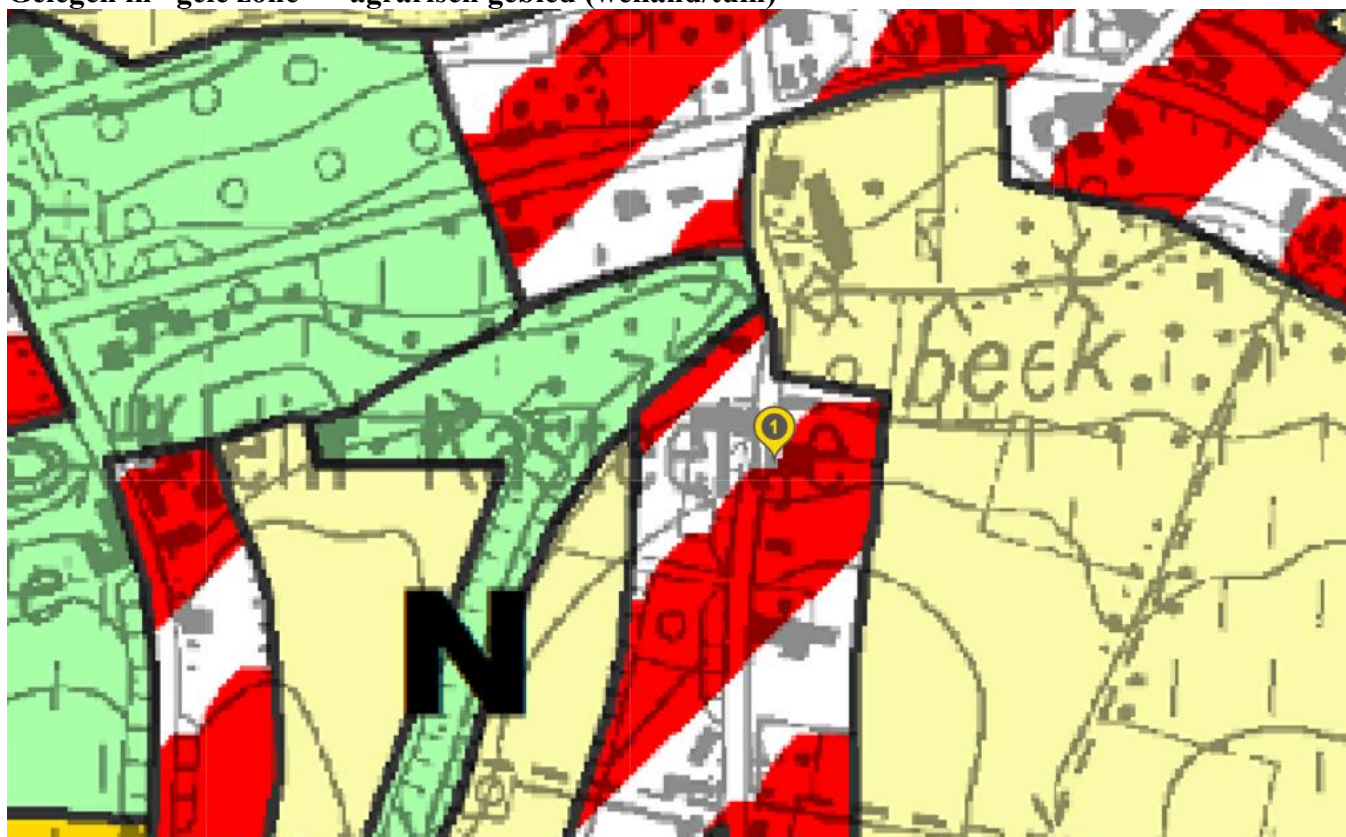
## Administratieve gegevens

### Gebeurtenissen

- Actualisatie Dilbeek (actualisaties: 11-10-2006 - 11-10-2006).
- Adrescontrole Dilbeek (adrescontroles: 27-06-2007 - 27-06-2007).
- Herinventarisatie Dilbeek (geografische herinventarisatie: 22-03-2010 - 01-07-2013).
- Inventarisatie Dilbeek (geografische inventarisatie: 01-01-1975 - 31-12-1975).

Gelegen in “wit - rode zone” = woongebieden met landelijk karakter (woning)

Gelegen in “gele zone” = agrarisch gebied (weiland/tuin)



Gelegen in “licht blauwe zone” = gelegen in mogelijk overstroomingsgevoelig gebied



# energieprestatiecertificaat

## bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer **20180515-0002058299-1**  
straat **Poverstraat\_02**  
nummer **16** bus   
postnummer **1701** gemeente **Dilbeek**

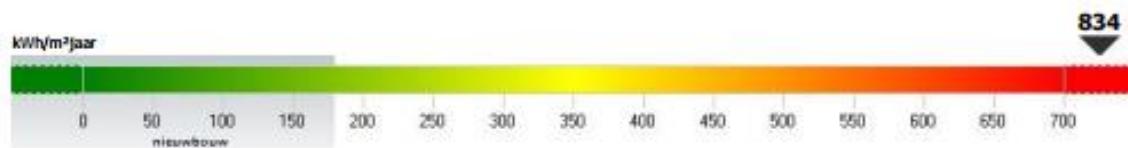
bestemming **eengezinswoning**  
type **open bebouwing**  
softwareversie **9.17.4**

berekende energiescore (kWh/m<sup>2</sup>jaar):

# 834



De energiescore laat toe om de energiezuinigheid van woningen te vergelijken.



energiezuinig  
weinig besparingsmogelijkheden

niet energiezuinig  
veel besparingsmogelijkheden

### energiesdeskundige

voornaam **FRANCIS** achternaam **HANSSENS** erkenningscode **EP08750**  
straat **nijverheidsstraat** nummer **22** bus **1.2**  
postnummer **1500** gemeente **Halle**  
land **België**

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

datum: **15-05-2018**  
handtekening:



Dit certificaat is geldig tot en met **15 mei 2028**



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

### NIET CONFORM

Datum keuring: 14/05/2018 Inspecteur: Niels Van Opstal Mentor: Jeroen De Bondt Installateur: -

ID-label:

B.T.W. nr.:-

IK. nr.:-

Merk en type meettoestel: Fluke 1653B

Serie Nr.: 3232018

#### Plaats van het onderzoek:

Straatnaam Poverstraat  
Huisnummer 16  
Postcode 1701  
Gemeente Itebeek  
Type woning

#### Eigenaar:

Naam Via immo Uw Vastgoed  
Straatnaam -  
Huisnummer -  
Postcode -  
Gemeente -

EAN : 54

Teller Nr.: :-

**Aard** Overdracht van eigendom van een huishoudelijke installatie van voor 1981 op vraag van de verkoper  
**onderzoek:** volgens AREI artikels 276bis, 278 en 86.

Netbeheerder: Spanning: 3~230V Meter / bord verbinding: 10 mm<sup>2</sup> Max beveiliging: 32 A

Aantal borden: 1 Aantal kringen: 3 Isolatie: 0,10 MΩ

Aardelektrode: Verticaal of schuin in de grond gedreven baren, pennen of geleiders RE: Ω

#### DIFFERENTIEELSCHAKELAAR

| I $\Delta$ (mA) | In (A) | In - andere (A) | I $\Delta$       | Type | Beveiligde kringen | Test | x 2,5 |
|-----------------|--------|-----------------|------------------|------|--------------------|------|-------|
| 300             | 40     | -               | 22,5kA2s (3000A) | -    | 3                  | Ok   | Ok    |

#### BESCHRIJVING INSTALLATIE

| Aantal kringen | Curve | Bescherming IN (A) | (andere) | P | Sectie (mm <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------|--------------------|----------|---|---------------------------|
| 1              | -     | -                  | 15       | 1 | -                         |
| 5              | -     | 16                 | -        | 1 | -                         |

|                             |   |                          |   |                                      |   |
|-----------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------------------|---|
| Visueel nazicht (algemeen)  | <input type="radio"/> OK <input checked="" type="radio"/> NOK | Directe aanraking        | <input type="radio"/> OK <input checked="" type="radio"/> NOK | Indirecte aanraking                  | <input checked="" type="radio"/> OK <input type="radio"/> NOK |
| Aansluitingen               | <input type="radio"/> OK <input checked="" type="radio"/> NOK | Correcte schema's        | <input type="radio"/> OK <input checked="" type="radio"/> NOK | schema in bijlage door Aceg vzw      | <input type="checkbox"/>                                      |
| Equipotentiale verbindingen | <input type="radio"/> OK <input checked="" type="radio"/> NOK | niet van toepassing      | <input type="radio"/> in afwachting                           |                                      |   |
| Continuïteit                | <input checked="" type="radio"/> OK <input type="radio"/> NOK | Verlichting / toestellen | <input type="radio"/> OK <input type="radio"/> NOK            | <input checked="" type="radio"/> NVT |   |

#### OPMERKINGEN - INBREUKEN - NOTA'S

11.01 Eëndraadschema van de installatie is te voorzien en/of te vervolledigen. (art16, 268, 269)

11.02 Situatieschema van de installatie is te voorzien en/of te vervolledigen. (art269)

12.01 De waarde van de isolatieweerstand van één of meerdere stroombanen is kleiner dan 0,5M ohm (art20)

15.02 De aanduiding van de stroomkringen en/of apparatuur, aansluitklemmen, enz dient aangebracht of vervolledigd te worden. (art16, 252)

15.09 De genaakbare, naakte onder spanning staande delen zijn onvoldoende afgeschermd. (art19, 49.01)

15.10 Niet gebruikte invoeringen van het verdeelbord zijn niet correct of onvoldoende afgedicht. (art19, 49.01, 248)

17.02 De smeltveiligheidshouders of houders van automatische schakelaars dienen voorzien te worden van kalibreerelementen. (art251.01)

17.07 Zekeringen en automaten ter bescherming van éénzelfde stroombaan moeten dezelfde nominale stroomsterkte hebben. (art117)

18.08 De geleiders van het type VOB moeten in daarvoor bestemde buizen, kabelgoten geïnstalleerd worden. (art207, 210)

19.02 Schakelaar, contactdoos of aftakdoos herschikken en opnieuw bevestigen. (art9.03)

#### BESLUIT

- De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI. De volgende periodieke keuring is te voorzien voor
- De nodige maatregelen werden genomen, zodat de ingangsklemmen van de automatische differentieelstroominrichting, geplaatst aan het begin van de installatie, ontoegankelijk zijn gemaakt door verzegeling.
- Het (de) eëndraads- en opstellingsschema(s) werden door het erkend organisme voor gezien getekend.
- De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van het AREI. Een aanvullend bezoek moet door hetzelfde organisme worden uitgevoerd. De werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, moeten zonder vertraging uitgevoerd worden en alle maatregelen moeten getroffen worden opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor de personen of goederen.



## ADVIES INGEWONNEN BIJ STEDENBOUW DILBEEK

---

Mail dd. 2 mei 2018 Laurent Coppens

Wat betreft herbouw: normaal gezien wordt het slopen van gebouwen, opgenomen op de inventaris, niet toegelaten. Er bestaat sinds februari een [richtlijn voor het beoordelen van sloopaanvragen van gebouwen opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed](#). Op basis van deze richtlijn, zie ik moeilijk hoe de sloop van dit gebouw kan gerechtvaardigd worden.

Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden:

◦ In de hoogte: kan niet, omdat een bijkomende verdieping of het optrekken van het dak de erfgoedwaarden van het gebouw zullen schaden.

◦ in de diepte (gelijkvloerse aanbouw) is bijna ook onmogelijk, omdat de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts ca. 11,5 m bedraagt en er altijd een achtertuin met diepte van 10 m opgelegd wordt.

◦ In het bijgebouw (na verbinding met woning) is ook moeilijk. Deze bevindt zich immers in de bouwvrije strook. Nieuwe ramen op minder dan 3 m van de perceelsgrens zijn moeilijk te verantwoorden, zelfs al worden deze conform het burgerlijk wetboek geplaatst.

Enige oplossing op basis van de huidig beschikbare gegevens:

◦ Kleine moderne (om te contrasteren met bestaande bebouwing) verbinding creëren tussen woning en bijgebouw, zodat bijgebouw kan geïncorporeerd worden in woonvolume. Er mogen wel geen raamopeningen op minder dan 3 m van de perceelsgrens geplaatst worden of andere hinder gegenereerd worden t.a.v. linker buur.

Alle vergunningsaanvragen m.b.t. gebouwen op de inventaris worden besproken met en ter advies voorgelegd aan de intergemeentelijke onroerend erfgoed dienst. Het Vlaams gewest (departement Onroerend Erfgoed) adviseert sinds een paar jaren deze dossiers niet meer.

**Laurent Coppens**  
Omgevingsambtenaar



Gemeenteplein 1 • 1700 Dilbeek • T 02 451 68 79

Kantoor: Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4 • 1700 Dilbeek

[Laurent.Coppens@dilbeek.be](mailto:Laurent.Coppens@dilbeek.be) • [wonenondernemen@dilbeek.be](mailto:wonenondernemen@dilbeek.be) • [www.dilbeek.be](http://www.dilbeek.be)

Openingsuren loket: elke werkdag van 9 tot 12 u • woensdag van 14 tot 16 u • donderdag van 17 tot 19 u

### AFMETINGEN

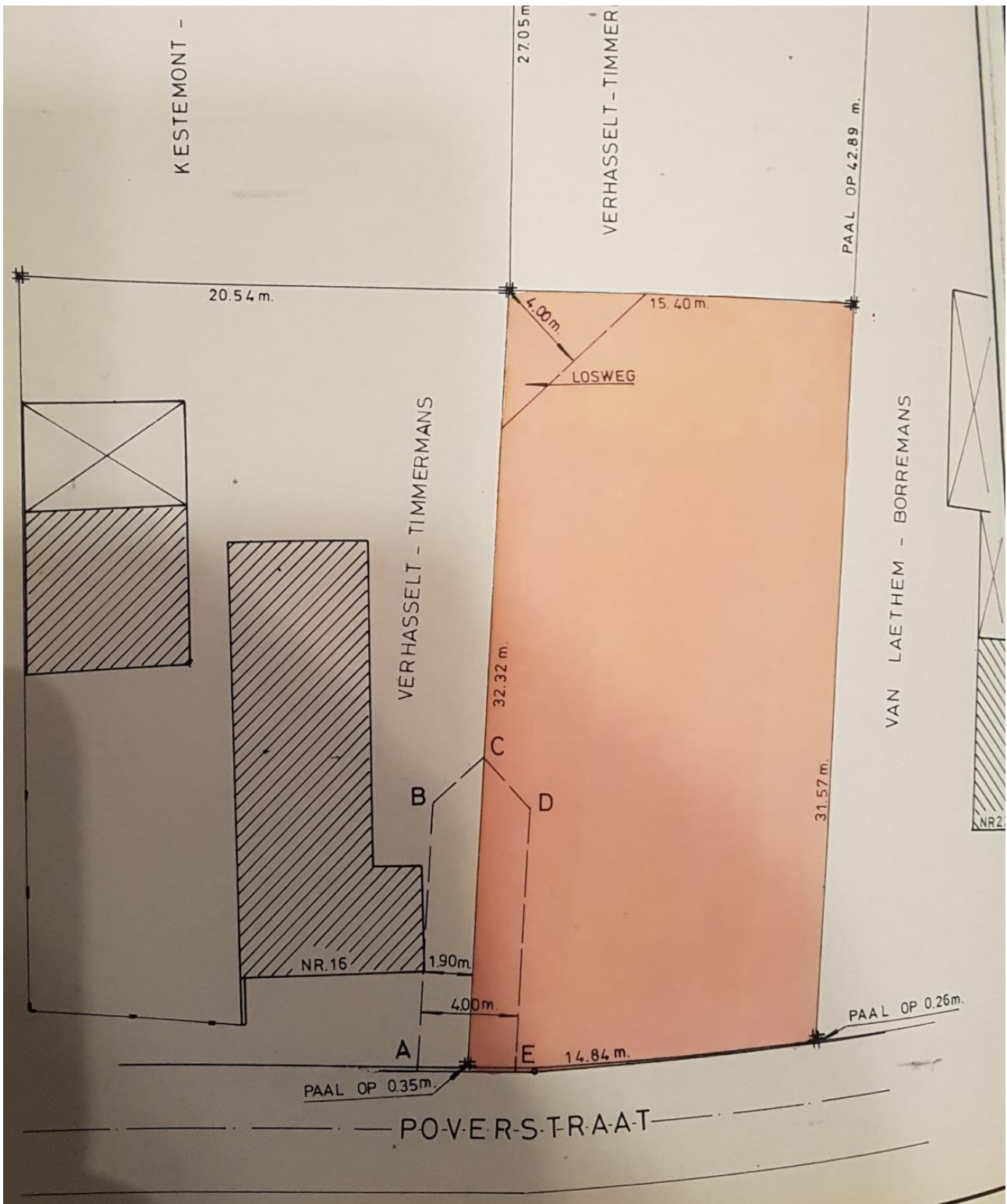
---

*Afmetingen en oppervlaktes zijn indicatief en naar best vermogen weergegeven*

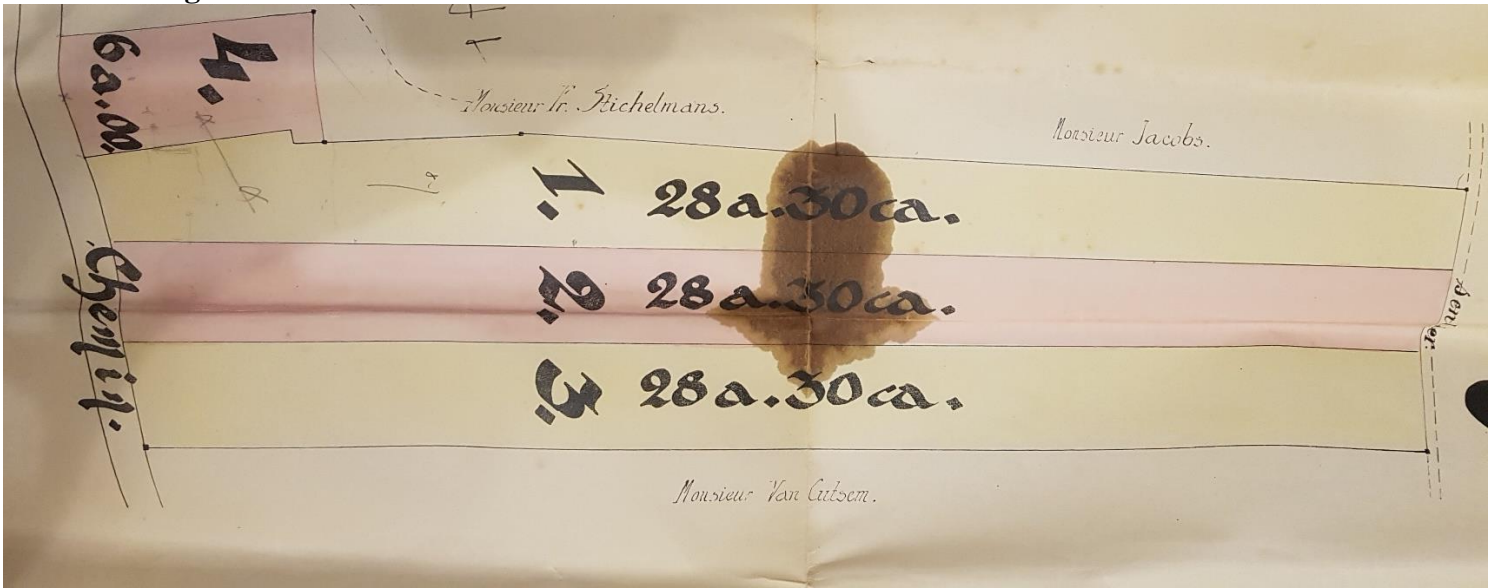
|              |   |
|--------------|---|
| Woonkamer:   | 22 m <sup>2</sup>   |
| Keuken:      | 12 m <sup>2</sup>   |
| Slaapkamers: | 16 m <sup>2</sup>   |
| Garage:      | 22 m <sup>2</sup>   |
| Badkamer:    | 11 m <sup>2</sup>   |
| Keuken:      | 12 m <sup>2</sup>   |
| Wasplaats:   | 10 m <sup>2</sup>   |
| Berging:     | 11 m <sup>2</sup>   |
| Bijgebouw:   | Gl.v. 36 m <sup>2</sup> + 1 <sup>ste</sup> 36m <sup>2</sup> |

## ERFDIENSTBAARHEDEN - OPMETINGSPLAN dd. 1981 - SCHENKINGSAKTE

Hieronder vindt u het opmetingsplan dat opgemaakt werd naar aanleiding van de verkoop van een deel van een groter perceel in 1981. De tuin van de woning, Poverstraat 20, loopt over in het te koop gestelde weiland. Deze tuin en het tuinpad/recht van overgang, op het destijds afgesplitste terrein, ten voordele van het perceel hoofdbouw om naar het weiland te gaan, dient omheind te worden door de koper middels haag of afsluiting na de verkoop, in samenspraak en op gedeelde kosten indien de plaatsing op de perceelsgrenzen gebeurt.



**Vroegere situatie**



**Recht van overgang naar grote tuin**

ERFDIENSTBAARHEDEN

Er wordt tussen partijen het volgende overeengekomen en aanvaard:

a) Het voorschreven goed zal voortaan aan de achterkant van het perceel bezwaard zijn met een met een erfdienstbaarheid van overgang met een breedte van vier meter ten voordele van de achterliggende grond zoals aangeduid op het metingsplan. De doorgang naar deze achterliggende grond zal ten allen tijde en zonder vergoeding moeten worden toegeestaan.

b) Het geschonken goed wordt belast met een erfdienstbaarheid van gemeenschappelijke doorgang en inrit voor voertuigen ter breedte van twee meter tien centimeter op het geschonken goed gelegen in voordeel van het aanpalend goed van de schenkster; tevens wordt een erfdienstbaarheid voor hetzelfde doel gevestigd ter breedte van een meter negentig centimeter op het aanpalend goed van de schenkster in het voordeel van bovenbeschreven goed, derwijze dat het geschonken goed samen met het goed waarop het gebouw nummer 16 staat van de schenkster, over een gemeenschappelijke inrit van vier meter breedte en tot een diepte van vijftien meter vanaf de straat zullen genieten zoals op het plan aangeduid onder de letters A B C D E. Bij eventuele afbraak van het gebouw nummer 16 vervalt deze erfdienstbaarheid en dient ieder op zijn eigendom overgang te nemen.

VERKLARINGEN PRO-FISCO.  
De Straatrechten verklaren de  
ter het geschonken goed te schatten in

## BEKNOPTE FOTOREPORTAGE

---



















