

Repertorium: 2021/0688

VERKAVELING

Rechtszekerheid: Mechelen
 Registratie: Mechelen
 Dossier: 2019-0660/002-VVG

Het jaar tweeduizend ééentwintig.

Op zeven juli.

Voor mij, Notaris **Erika ISENBORGHS**, notaris met standplaats te Heist-op-den-Berg, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Erika Isenborghs BV", met zetel te 2220 Heist-op-den-Berg, Mechelsesteenweg 8.

ZIJN VERSCHENEN:



Hierna genoemd "**de comparant**" of "**verkavelaar**".

Comparant verklaart dat hij eigenaar is van volgende onroerende goederen:

Gemeente Heist-op-den-Berg / zevende afdeling Schriek:

1/ Een perceel grond, gelegen aan en nabij de Notelaarlei, volgens titel gekend deel van nummer 0654T, thans ten kadaster bekend sectie B, nummer **0654C2P0000** met een oppervlakte van 5a 54ca.

2/ Een perceel grond gelegen aan de Notelaarlei, ter plaatse genaamd "Kapelheyde", gekadastreerd volgens titel en volgens huidig kadaster sectie B, nummer **0648HP0000** met een oppervlakte volgens kadaster van 20a 23ca, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van 18a 95ca, aangeduid onder loten 1B+2B+3B+4B+5B .

Metingsplan – Prekadastratie.

Voorschreven eigendom werd opgemeten en in plan gebracht door de heer Bruno Mertens, landmeter-expert te Mechelen voor TOPO BV te 2800 Mechelen, Fr. De Merodestraat 11 op 5 oktober 2020.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer **12033-10355**; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van Registratierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.



Oorsprong van eigendom.

Voorschreven goederen horen toe als volgt:

I. VERKAVELING:

Volgens het **verkavelingsplan** opgemaakt door Bruno Mertens, gezworen landmeter-expert te Mechelen op 26 mei 2020, dat hieraan zal gehecht blijven, en het voormelde opmetingsplan opgemaakt door zelfde landmeter op 5 oktober 2020 wordt de eigendom herverdeeld als volgt:

Lot 1A+1B: Een perceel bouwgrond aan de Notelaarlei 29, gekadastreerd sectie B, deel van nummers 0654C2P0000 en 0648HP0000 met een totale oppervlakte van 09a 73ca.

(oppervlakte lot 1A: 47ca);

(oppervlakte lot 1B: 9a 26ca).

Perceelidentificatienummers: **B 701 A P0000 en B 701 B P0000.**

Lot 2A+2B: Een perceel bouwgrond aan de Notelaarlei 31, gekadastreerd sectie B, deel van nummers 0654C2P0000 en 0648HP0000 met een totale oppervlakte van 04a 39ca.

(oppervlakte lot 2A: 67ca);

(oppervlakte lot 2B: 03a 72ca).

Perceelidentificatienummers: **B 701 C P0000 en B 701 D P0000.**

Lot 3A+3B: Een perceel bouwgrond aan de Notelaarlei 33, gekadastreerd sectie B, deel van nummers 0654C2P0000 en 0648HP0000 met een totale oppervlakte van 03a 72ca.

(oppervlakte lot 3A: 91ca);

(oppervlakte lot 3B: 2a 81ca).

Perceelidentificatienummers: **B 701 E P0000 en B 701 F P0000.**

Lot 4A+4B: Een perceel bouwgrond aan de Notelaarlei 35 gekadastreerd sectie B, deel van nummers 0654C2P0000 en 0648HP0000 met een totale oppervlakte van 03a 28ca.

(oppervlakte lot 4A: 1a 27ca);

(oppervlakte lot 4B: 2a 01ca).

Perceelidentificatienummers: **B 701 G P0000 en B 701 H P0000.**

Lot 5A+5B: Een perceel bouwgrond aan de Notelaarlei 37, gekadastraerd sectie B, deel van nummers 0654C2P0000 en 0648HP0000 met een totale oppervlakte van 03a 96ca.

(oppervlakte lot 5A: 2a 81ca);

(oppervlakte lot 5B: 1a 15ca).

Perceelidentificatienummers: **B 701 K P0000 en B 701 L P0000.**

VERKAVELINGSVERGUNNING:

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg in zitting van **8 september 2020** onder dossiernummer 202000332/mro.

De voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden worden alhier niet volledig letterlijk overgenomen, maar worden aangehecht zoals hierna gemeld onder 'neerlegging der stukken'.

Wordt alhier letterlijk aangehaald uit voormelde voorwaarden van de omgevingsvergunning:

"7)° Voorwaarde m.b.t. aanplanten van groen

Gelet op het steeds minder groene karakter van de omgeving is het aangewezen om een heraanplant op te leggen. Deze verkavelingsvoorwaarde houdt dan ook in dat de kopers van loten 1 t.e.m. 5 ertoe gehouden zijn om in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning een boom of heester aan te planten. De notaris is ertoe gehouden dit in de verkoopakten op te nemen zodat de koper op de hoogte is van deze verplichting.

Het dient om een streekeigen heester of boom te gaan:

- Acer campestre - Vetdesdoorn
- Acer pseudoplatanus - Gewone esdoorn
- Atnus glutinosa - Zwarte Els
- Betula pendula - Ruwe berk
- Betula pubescens - Zachte berk
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Corylus avellana - Hazelaar
- Crataegus monogyna - Eenstijtige meidoorn
- Euonymus europaeus - Gewone kardinaatsmuts
- Fagus sylvatica - Gewone beuk
- Fraxinus excelsior - Gewone es
- Ilex aquifolium - Gewone hutst
- Ligustrum vulgare - Gewone liguster
- Populus tremula - Esp
- Prunus padus - Europese vogelkers
- Prunus spinosa - Sleedoorn
- Quercus robur - Zomereik
- Rhamnus frangula - Gewone vuil
- Rosa canina - Hondсроos
- Rosa rubiginosa - Egtantier
- Satix atba - Schietwitg
- Satix aurita - Geoorde wilg
- Salix caprea - Waterwilg
- Satix cinerica - Grauwe wilg
- Satix fragilis - Kraakwitg
- Satix viminalis - Katwitg
- Sambucus nigra - Zwarte vlier
- Sorbus aucuparia - Lijsterbes
- Titia cordata - Kleinbladige linde
- Titia vulgaris - Hottandse linde



- *Viburnum opulus* - Gelderse roos

De verplichting wordt bij de bouwheer gelegd en niet bij de verkavelaar omdat de bouwheer dan voor zijn perceel een oordeelkundige inplantingszone kan bepalen, rekening houdende met de mogelijkheid op bv. een tuinhuis."

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg bevestigde op **4 juni 2021** overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is.

Voormeld verkoopbaarheidsattest vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

"De instrumenterend notaris dient volgende bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkavelingsakte en in de verkoopsakten:

***de verkavelingsvoorwaarde 7 is als bijzondere voorwaarde van toepassing en door de instrumenterend notaris in de verkavelingsakte en alle verkoopsakten op te nemen opdat de koper van elk lot binnen de verkaveling weet dat hem/haar de verplichting toekomt om een vervangende aanplant aan te brengen.**

***Bijkomend geldt specifiek voor lot 1 dat de oorspronkelijke occupatie van 276 m² grote grondaandeel aan noordzijde maximaal wordt hernomen.**

Naast de verplichting (zoals opgenomen onder verkavelingsvoorwaarde 7°) tot de aanplant van één hoogstam op zijn/haar 973 m² groot eigendom wordt de eigenaar van lot 1 verplicht om 4 extra hoogstammen en een inheemse haag aan te planten t.h.v. de 276 m² grote zone zoals die gekend was op het oorspronkelijke ontbossingsplan. De instrumenterende notaris dient dit als bijzondere voorwaarde mee op te nemen in de verkoopsakte van lot 1.

De verplichting tot het aanplanten van inheems groen zal mee als last worden opgenomen in de omgevingsvergunning tot het bouwen van een ééngezinswoning binnen de verkaveling."

NEERLEGGING DER STUKKEN.

En onmiddellijk hebben de verschijners in mijn handen neergelegd om aan onderhavige akte gehecht te blijven:

- a. Het voormeld verkavelingsplan;
- b. De verkavelingsvergunning met haar bijlagen.

Deze stukken zullen aan de onderhavige akte gehecht blijven om er een onafscheidbaar deel van uit te maken en om er samen mee overgeschreven en neergelegd te worden op het bevoegd hypotheekkantoor, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de verschijners en ons, notaris.

- c. Voormeld metingsplan opgenomen in de databank onder referentienummer 12033/10355.

ALGEMENE BEPALINGEN.

1.De kopers of de rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de huidige eigenaars die in voorgaande titels voorkomen en nog van toepassing zijn en niet gewijzigd zijn door beslissingen van de bevoegde overheden.

De verplichtingen en verbodsbepalingen welke voortspruiten uit de hierna volgende bedingen, worden opgelegd aan de kopers of de rechtverkrijgenden, uit welken hoofde ook.

2.Voorschriften opgelegd door de publieke overheden:

De voorschriften door de publieke overheden uitgevaardigd en die in de verkavelingsvergunning en haar bijlagen voorkomen worden aan de verkaveling en de kopers of de rechtverkrijgenden van de loten overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften moeten door de verschijners, de kopers of hun rechtverkrijgenden van de respectieve kavels en hun opvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden

gewijzigd worden zonder tussenkomst van de comparant of hun rechtverkrijgenden en rechtsoptvolgers en zonder verhaal tegen hen.

In dit verband wordt uitdrukkelijk verwezen naar de verplichtingen vermeld in de aan deze akte gehechte verkavelingsvergunning.

Eigenaars van percelen begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zullen zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden, evenals degene welke het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening zouden kunnen aanbelangen en welke betrekking zouden hebben op deze bouwgronden.

Aldus zullen ze zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen hem.

3. Voorschriften opgelegd door de verkavelaar:

-De stedenbouwkundige voorschriften zoals zij in de aangehechte stukken bepaald zijn, zijn wettelijk bindend voor alle verkrijgers van een lot.

-Deze voorschriften vormen een erfdiensbaarheid in voordeel of in nadeel van elk der loten en kunnen slechts gewijzigd worden zoals voorzien in de wet.

-De kopers van een lot zullen geen enkel verhaal hebben tegen de comparant voor het wel of niet goedkeuren van eventuele wijzigingen door deze laatsten aan de stedenbouwkundige voorschriften.

-De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen, welke zij nuttig acht, mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits deze wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden.

De verkavelaar behoudt dus uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen, welke zij nuttig of nodig acht, mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits deze wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden en waarvoor elke toekomstige koper in de aankoopakte volmacht zal verlenen met het oog op het opstellen van de wijzigende verkavelingsakte.

Ten dien einde heeft de verkavelaar het recht alle wijzigende verkavelingsakten te ondertekenen, en alle administratieve stappen hiertoe te ondernemen, evenwel alleen voor wat de hun nog toebehorende loten betreft.

De kopers van de respectieve loten zullen in de aankoopakten hiertoe de uitdrukkelijke volmacht geven aan verkavelaar.

4. Alle geschillen aangaande de oppervlakte, afpaling of begrenzing van de percelen, tussen de kopers en de comparant of zijn rechthebbenden zullen beslecht worden door de landmeters, opstellers van het verkavelingsontwerp of bij hun afwezigheid door een landmeter door de comparant of zijn rechthebbenden aangeduid, optredend in de hoedanigheid van scheidsrechter en welke in laatste instantie bevoegd zal zijn om te beslissen zonder mogelijk verhaal.

De aanduidingen op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte van de breedte, diepte en oppervlakte van de verschillende loten van de verkaveling zijn slechts benaderend. Er wordt dienaangaande dan ook geen enkele waarborg verleend door de comparanten. Foute maten en oppervlakten op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte kunnen geen aanleiding geven tot nietigverklaring van de vervreemding of tot aanpassing van de prijs of van de voorwaarden, ook al betreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte één twintigste.

Bij de eerste eigendomsoverdracht of bij de eerste vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling zal, op kosten van de verkrijger van het eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht, een proces-verbaal van meting en plan worden opgemaakt door de voormelde landmeter, waarbij de juiste oppervlakte zal worden vastgesteld van het desbetreffende lot van de verkaveling.

De eventuele verschillen tussen de oppervlakte en maten van het terrein volgens het verkavelingsplan en volgens het geprecadastreerde plan van meting, aangehecht aan deze akte, zullen niet als een wijziging van de verkaveling aangezien worden en zullen



dus geen aanleiding geven tot de aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot het opmaken van een akte van wijziging van de verkaveling.

5. Iedere koper van een lot van deze verkaveling verplicht zich vanaf de ondertekening van de akte, zowel voor hem persoonlijk als voor zijn rechthebbenden en hoofdelijk met zijn mede- ondertekenaars-kopers en ondeelbaar voor hem en zijn erfgenamen en/of rechthebbenden, ten allen titel, tot naleving en uitvoering van alle voorwaarden en verplichtingen bepaald in deze akte en haar bijlagen, zonder verhaal tegen de comparanten en zonder hun tussenkomst te kunnen eisen. Daarom zal bij iedere akte van overdracht van één van de uit deze verkaveling aangekochte goederen deze verplichting tot naleving en uitvoering opgelegd worden.

6. De percelen bouwgrond in onderhavige verkaveling begrepen, hebben de enkele en uitsluitende bestemming van bouwgrond om er een gezinswoning op te bouwen en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen, of publieke wegenis, stapelplaatsen van materialen, van koffiehuisen, spijs- of kosthuizen, afdaken, magazijnen, achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, zelfs zonder fundering en niet vaststaande voorlopige weekendhuisjes, autokerkhof, camping, speelterrein, of voor het plaatsen van wagens en mobilhomes en of caravans, verkoopgelegenheden en/of reclameborden (met uitzondering van een eventuele kijkwoning en reclamepanelen) sportterrein en dergelijke, of tot elke ongezonde, geur- en zichthinderende of geruchtverspreidende uitbating, op straf van schadeloosstelling en ontbinding der verkoping, onverminderd het recht hetwelk door de verschijners uitdrukkelijk wordt voorbehouden elke overtreding te doen staken door alle middelen van recht.

7. De kopers van een lot zijn verder verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes zullen geplaatst worden op gemene grond. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun geuur de gemeenschap der reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen.

De betaling der gemeenschap der afsluiting en/of scheidingsmuurtjes die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verschijners alhier.

8. De koper van een lot in de verkaveling zal zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

9. De comparant heeft de verplichting aangegaan de volledige bekostiging op zich te nemen van wegeniswerken, water-, elektriciteit-, gas-, TV-distributieleidingen en openbare verlichting.

Het is de comparant toegelaten tot de verkoop van de loten der verkaveling over te gaan, ten bewijze waarvan het verkoopattest, afgeleverd door de gemeente Heist-op-den-Berg op 4 juni 2021, zoals voormeld.

De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de kopers van de nog aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen zoals tv-distributie, gas- of telefoonnet.

10. Het onderhoud van de nieuw aangelegde wegenis zal ten laste blijven van de gemeente Heist-op-den-Berg.

Eventuele schade aangebracht aan het voorliggend openbaar domein onder meer door toedoen van het oprichten van gebouwen, zal op kosten van de bouwheer moeten hersteld worden in gemeen overleg en met voorafgaande toestemming van de bevoegde gemeentelijke overheden.

Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de eigenaar van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem

aangestelde personen. Op de weg mogen geen werken worden uitgevoerd, zoals het vervaardigen van mortel en het storten van zand, stenen of andere materialen.

11. Behoudens wat betreft de eventuele toegestane handelshuizen is het aanbrengen van publiciteit op de bouwpercelen ten strengste verboden met uitzondering van één plaat per lot, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte zullen mogen hebben van zestig vierkante decimeter.

In het geval van handelshuizen zal de publiciteit zo sober mogelijk worden gehouden, teneinde het esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden.

12. Het is de kopers, zijn rechtsverkrijgers of rechtsopvolgers verboden, zonder schriftelijke machtiging van de comparant, op straf van een geldboete van € 250,00 per dag en per overtreding, te betalen op eerste aanzoek van de comparant vanaf de dag der feitelijke vaststelling der inbreuk en dus zonder enige ingebrekestelling:

- een modelwoning, verkoopbureau en/of kijkwoning, toegankelijk voor het publiek, te bouwen of te laten bouwen op één of meerdere loten der verkaveling.

- één of meer publiciteitsborden van om het even welke grootte en/of afmetingen te plaatsen of te laten plaatsen op één of meerdere loten der verkaveling, in of rond de eventueel gebouwde woning, en zichtbaar vanaf de vroeger bestaande openbare wegenis en de nieuw aangelegde wegenis der verkaveling.

13. De koper van een lot zal verplicht zijn alle reservoirs of tanks dienende onder meer voor de verwarmingsinstallatie, ondergronds te plaatsen. Bij niet-nakoming van deze verplichting zal benevens de gedwongen afbraak schadevergoeding kunnen geëist worden, forfaitair geraamd op € 500,00 per overtreding en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.

14. Mits de voorafgaande toelating van de bevoegde overheden, zal het de koper van meerdere loten toegelaten zijn twee of meer loten samen te voegen, om een enkele woning op te richten zonder dat deze samenvoeging als een wijziging van de verkaveling zal kunnen aanzien worden, en mits het gaat om volledig oorspronkelijk voorziene loten.

15. De kosten voor het onderhoud van voetpaden en/of grasbezaaiing evenals het onderhoud van deze grasbezaaiing, zijn ten laste van de kopers van het over de volledige breedte van het aangekocht lot.

14. De kopers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur op de scheidingslijn van hun lot met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

15. Indien er werken uitgevoerd worden op een lot, zullen de bijhorende bouwmaterialen en het gereedschap van de werklieden of aannemers zonder schriftelijke toestemming van de verkavelaar, niet op de andere loten dan het lot dat eigendom is van de opdrachtgever van deze werken mogen neergelegd worden. Dit mag evenmin op de straten en/of voetpaden die voor het verkeer van voertuigen en voetgangers moeten vrij blijven, op straffe van boete van vijftieng euro (€ 25,00) per dag in voordeel van de verkavelaar.

16. De kopers van een lot in de verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun lot of loten alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen. Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

17. De kopers zullen in hun koopakte verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat er zich in de grond, voorwerp dezer, in de voortuinstrook, op privaat domein, eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en tv-distributie enz. kunnen bevinden.

Zij ontfeggen zich het recht jegens om het even wie hierover of hiernopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen. De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen

en materiaal daartoe nodig zullen te allen tijde moeten gedoogd worden. De onder dit punt opgenomen bepalingen moeten worden beschouwd als een eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten gunste van alle loten van de verkaveling.

18. De bevoegde intercommunale heeft de installaties van openbare verlichting en televisie geplaatst overeenkomstig de uitvoeringsplannen.

Na voltooiing van de werken zal de kosten van een verplaatsing of een wijziging van bovenvermelde installaties, volledig ten laste vallen van de aanvrager van de wijziging, in geen geval kan dit ten laste gelegd worden van de verkavelaar.

Eventuele kosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteitspalen of openbare verlichtingspalen die zich bevinden voor een bepaald lot van de verkaveling zullen niet ten laste vallen van de comparant, doch wel van de toekomstige eigenaar van het desbetreffende lot waarvoor zich een dergelijke paal bevindt.

19. Teneinde het residentieel en esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden, is het de toekomstige eigenaars van bouwgronden verboden tv-antennes, schotel- en/of andere antennes, te plaatsen of te laten plaatsen op de grond of op de gebouwen.

20. De tuinen dienen hoofdzakelijk als siertuinen te worden aangelegd. Groententeelt is niet toegestaan voor of naast de gebouwen. De toekomstige eigenaars van een lot voor eengezinsbewoning dienen te zorgen voor de grasbezaaiing en het regelmatig onderhoud van straatbermen. Zij zullen ook instaan voor de ruiming en het goed onderhouden van open grachten die hun loten zouden begrenzen. Daarnaast zal de koper van een lot zijn lot net en onkruidvrij houden.

21. De comparant verklaart de natuur van de grond en de ondergrond niet te kennen. De percelen bouwgrond zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg voor natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zien uitdrukkelijk af van elke verhaal tegenover de verschijners uit dien hoofde, alsook voor eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verschijnster vrijgesteld is van elke verantwoordelijkheid en vooral van deze die bedoeld worden door de artikel 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

III. SLOTBEPALINGEN.

1. Ter uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaats.

2. Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet en de Ventôsewet waarmerkt en bevestigt de notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de identiteitskaart.

3. Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van artikel 4.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met het verval van de verkavelingsvergunning.

4. De Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie wordt ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van deze akte.

5. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 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 meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen volledig heeft geïnformeerd over hun rechten, verplichtingen en lasten, voortvloeiend uit de juridische akten waarin zij zijn tussengekomen en dat hij hen in alle onpartijdigheid advies heeft gegeven.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan

door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de 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.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.myminform.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-kluis

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Heist-op-den-Berg, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 24 juni 2021.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.

OMGEVINGSVERGUNNING

Zitting van 8 september 2020

Ondertekend door Hans Welters (Signature)
Datum: 2020.09.08 16:39:12 CEST
Functie: Algemeen Directeur
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Sarah Wouters (Signature)
Datum: 2020.09.08 16:57:24 CEST
Functie: Schepen ruimtelijke ordening
Locatie: CSSIGN

Algemeen directeur
Hans Welters

Voor de burgemeester
Sarah Wouters

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

OMV_2020056926
202000332/mro
verkavelen in 1 kavel voor open, 2 kavels voor
halfopen en 2 kavels voor gesloten bebouwing

Aanvrager
Ligging

[redacted]
afdeling 7, sectie B, perceel 648H, 654C2
Notelaarlei 29 (lot 1), Notelaarlei 31 (lot 2),
Notelaarlei 33 (lot 3), Notelaarlei 35 (lot 4) en
Notelaarlei 37 (lot 5) te 2223 Schriek

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag van [redacted]

[redacted], werd ingediend op 11 mei 2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2 juni 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, Notelaarlei 29 (lot 1), Notelaarlei 31 (lot 2), Notelaarlei 33 (lot 3), Notelaarlei 35 (lot 4) en Notelaarlei 37 (lot 5) te 2223 Schriek, kadastraal bekend: afdeling 12033, sectie B, perceel 648H, 654C2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen in 1 kavel voor een open, 2 kavels voor halfopen en 2 kavels voor gesloten bebouwing.

De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden.

Deze aanvraag werd 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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het Gewestplan Mechelen (5 augustus 1976) gelegen in **woongebied**.

*deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

De aanvraag is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Perimeter" (verbodszone op meergezinswoningen), definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018.

De aanvraag is **niet** gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is **niet** gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gelegen in een ruimtelijke uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften en voorwaarden van de goedgekeurde verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan en van het RUP zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: overwelen van baangrachten
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

2. Andere voorschriften en decreten

Beschermde monumenten, landschappen, stads en dorpsgezicht

Niet van toepassing.

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 en de wijziging van 19 juli 2013 betreffende het integraal waterbeleid, is de vergunningsverlenende overheid verplicht om de resultaten van de watertoets te vermelden en rekening mee te houden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben.

Andere

Niet van toepassing.

3. Historiek

- **Dossiernummer 2000/32** - aanvraag tot verkavelingsvergunning (OS).
Onderwerp: Nieuwe verkaveling.
De aanvraag werd op 8 januari 2012 geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen.
"Het ingesloten woongebied dient in zijn totaliteit te worden gestructureerd zodat een optimale benutting van de ruimte kan worden gegarandeerd. Bij de ontwikkeling van het gebied dient aandacht besteed te worden aan openbaar groen, bijvoorbeeld onder de vorm van een speelplein of wijkparkje en kwalitatieve invulling van het openbaar domein. De voorgestelde verkaveling kan mogelijke later ontwikkelingen van het resterend woongebied in het gedrang brengen."
Er werd beroep aangetekend bij de deputatie op 5 februari 2002.
De vergunning werd verleend op 25 juli 2002 door de deputatie van de provincie Antwerpen.
Er werd beroep aangetekend bij de Vlaamse Regering op 4 september 2002.
De vergunning werd geweigerd op 2 december 2003 door de Vlaamse Regering (kenmerk SV/B1042/2923).
- **Dossiernummer 2013/34** - verkavelingsvergunning reguliere procedure.
Onderwerp: verkavelen in 47 loten voor vrijstaande, halfopen en gesloten eengezinswoningen.
De aanvraag werd op 4 maart 2014 vergund door het College van Burgemeester en Schepenen. Er werd beroep aangetekend bij de deputatie op. De vergunning werd na deze beroepsfase verleend op 22 mei 2014.
- **Dossiernummer 00822** aanvraag tot kapmachtiging.
Onderwerp: Groepsgewijze eindkap.
Agentschap Natuur en Bos: 18 februari 2013: op bosperceel sectie B nr. 648A is er een machtiging tot kapping van de aanwezige cultuurpopulieren (100%). De machtiging is geldig tot 17 februari 2016. Herbebossing is verplicht en moet uitgevoerd worden, ten laatste 3 jaar na de kapping, met inheems loofhout in een plantverband niet wijder dan 2 x 2,5 meter ofwel met een aangepaste cultuurvariëteit van populier in een plantverband van bij voorkeur 8 x 8 meter.

4. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen in 1 kavel voor open bebouwing, 2 kavels voor halfopen en 2 kavels voor gesloten bebouwing (ééngesinswoningen).

Type handelingen: verkavelen van gronden.

5. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving.

Het eigendom is op ca. 700 meter van het centrum en de kerkomgeving van Schriek gelegen. De aanvraag is gelegen langs de nieuw aangelegde Notelaarlei (vlakbij de Tulpenstraat).

De huidige aanvraag ligt in het noordelijk gedeelte van een omvangrijk binnengebied waarvoor op 4 maart 2014 een verkavelingsvergunning werd verkregen (dossier gemeente 2013/34). Er werden 47 kavels ontwikkeld over een woningdichtheid van 17,57 woningen per ha [redacted]

Langs de Notelaarlei werden op 21 november 2017 nog 8 loten (6 halfopen en 2 gesloten ééngesinswoningen) goedgekeurd (kenmerk gemeente 2017/23). De woningdichtheid in dit project bedraagt 21,11 woningen/ha.

Het linksaanpalend perceel werd recent bebouwd met de woning Notelaarlei 27.

Het perceel heeft een perceelsbreedte aan de straatzijde van 16,62 meter. De woning werd ingeplant op 5 meter uit de ontworpen rooilijn, op minstens 3m van de gemeenschappelijke rechter perceelsgrens en tot op de linker perceelsgrens (omgevingsvergunning d.d. 19 maart 2019 - kenmerk gemeente 201900047).

Over een diepte van 9 meter werd de woning uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 6,50 meter ten opzichte van de as van de weg en een zadeldak onder 45° met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het profiel van dit volume sluit volledig aan op het gabarit van de aanpalende woning (nr. 25). Over een diepte van 9 meter tot 10,5 meter wordt de woning uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 6,50 meter en een plat dak. De gelijkvloerse uitbouw achteraan wordt uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,50 meter en eveneens een plat dak. Het gebouw werd uitgevoerd in een hedendaagse stijl met een roodbruine gevelsteen, bultenschrijnwerk in zwart pvc en een dakbedekking in zwarte pannen.

Op het perceel achter de aanvraag was er vroeger een bosgedeelte (bos dat overging tot het bosje op het aanvraagperceel). Op 14 maart 2017 werd een verkavelingsvergunning verkregen tot het verkavelen van het terrein met 5 bouwkavels waarvan 4 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor gesloten bebouwing langsheen de Ommeweg te Schriek (kenmerk gemeente 2016/34). De woningdichtheid bedraagt hier 21,41 woningen/ha.

Achter de verkaveling ligt nog een wandel- en fietspad tussen de Ommeweg en het Schietboomplein. In deze buurt vinden we ook een buffergracht met daarachter de terreinen van de KLJ Schriek en Basisschool "De Groeituin".

In en zuiden van de aanvraag bevinden zich de loten 45-46-47 uit de op 4 maart 2014 goedgekeurde kavels met 3 ééngezinswoningen (aaneengesloten bebouwingstypologie).

Ook in de nabijgelegen gemeentewegen Tulpenstraat en Ommeweg komen een aantal verkavelingen voor met hoofdzakelijk vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen. De woningdichtheid bedraagt in die omgeving iets meer dan 15 woningen/ha.

In een straal van 500 meter rondom het terrein bevindt zich een hoog voorzieningenniveau met winkels (winkels, horeca, bankfiliaal, apotheek,...), onderwijs, sport- en cultuurmogelijkheden etc.

Beschrijving van de plaats.

Het terrein is in totaal 2.508 m² groot en momenteel onbebouwd. Het eigendom is het geheel van de kadastrale percelen nrs. 648H (1.896 m²) en 654C2 (612 m²).

Het terrein is momenteel onbebouwd. Het terrein is grotendeels bebost en is iets lager gelegen dan de voorliggende wegnis. Het bos is volgens het Agentschap Natuur en Bos 1.896 m² groot (de contour van het achterliggende perceel nr. 648H) en bestaat uit zomereik, berk, wilg, esdoorn, lijsterbes.

De landmeter heeft 2 terreinprofielen aan het dossier toegevoegd: secties AA' en BB'.

Beschrijving van de aanvraag.

Het eigendom wordt verkaveld in 5 kavels voor vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen.

Lot 1: Aan linkerzijde wordt een 973 m² groot lot gevormd voor een **vrijstaande ééngezinwoning**. De linkerzijde ervan zal blijven bestaan uit een 276 m² groot bosgedeelte. Het perceel is te situeren aan het openbaar domein over een lengte van 5,43 meter (aan westelijke zijde) en van 4,50 meter (aan oostelijke zijde). De rooilijn maakt hier een hoek van 90° omdat voor de bedoelde bouwgrond het stratentracé van de Notelaarlei een gelijkaardige bocht van 90° vertoont. De achteruitbouwstrook is hierdoor L-vormig, maar overal 5 meter diep. Aan de westelijke zijde staat een elektriciteitspaal.

De ééngezinwoning wordt ingeplant op 5 meter uit de rooilijn. De bouwzone voor hoofdgebouwen bevindt zich op 3 meter van de rechter perceelsgrens en de afmetingen ervan zijn verder als volgt: maximaal 13 meter breed en maximaal 15 meter diep. Het tuingedeelte is minimaal 8,77 meter diep en maximaal 16,72 meter.

Lot 2: het perceel is 439 m² groot. Het perceel is 10,50 meter breed. Het perceel is minimaal 38,56 meter diep en maximaal 44,98 meter diep.

De nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen worden loodrecht georiënteerd t.o.v. de voorliggende straat. Er kan een **gekoppelde ééngezinswoning** gebouwd worden op het aanvraagperceel.

De ééngezinswoning wordt ingeplant op 5 meter uit de rooilijn. De bouwzone voor hoofdgebouwen bevindt zich op 3 meter van de linker perceelsgrens en tot op de rechter perceelsgrens. De afmetingen van de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn verder als volgt: maximaal 7,50 meter breed en maximaal 15 meter diep. Het tuingedeelte is minimaal 18,56 meter diep en maximaal 24,98 meter.

De bouwstrook voor hoofdgebouwen is voor deze kavels op gelijkvloers niveau 15 meter diep en op verdiepniveau 13 meter.

Binnen deze bouwstroken kunnen halfopen ééngezinswoningen opgericht worden met een vrij typisch profiel voor gekoppelde ééngezinswoningen: voorschriften voor gekoppelde bebouwing waarbij over de eerste 9 meter bouwdiepte verplicht 2 bouwlagen worden voorgesteld (tot een kroonlijsthoogte van verplicht 6,5 meter) en afgewerkt met een zadeldak met een dakhelling van verplicht 45° (nokhoogte 11 meter). Voor de bouwdiepte tussen 9 meter en 13 meter bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,5 meter. De laatste 2 meter van de bouwstrook voor hoofdgebouwen kan enkel afgewerkt worden met een gelijkvloerse bouwlaag (bv. voor een veranda of achteraanbouw van maximaal 3,50 meter bouwhoogte). Indien de bouwdiepte vanaf 9 meter wordt benut, dient men dat bouwvolume wel af te werken met een plat dak (verplicht).

Lot 3: het perceel is 372 m² groot. Het perceel is 11 meter breed. Het perceel is minimaal 44,98 meter diep en maximaal 45,03 meter diep. De nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen worden loodrecht georiënteerd t.o.v. de voorliggende straat. Er kan een **aaneengesloten ééngezinswoning** gebouwd worden op het aanvraagperceel.

De ééngezinswoning wordt ingeplant op 5 meter uit de rooilijn. De bouwzone voor hoofdgebouwen bevindt zich tot op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen. De afmetingen van de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn verder als volgt: verplicht 8 meter breed en maximaal 15 meter diep. Het tuingedeelte is minimaal 24,98 meter diep en maximaal 25,03 meter. Achteraan grenst het perceel over een breedte van 4,25 meter aan de achterin gelegen wandel- en fietsweg richting Ommeweg.

Qua gabariet: zie beschrijving lot 2 met dien verstande dat het hier om een rijwoning gaat en niet om een kopwoning met een vrijstaande zijgevel.

Lot 4: het perceel is 328 m² groot. Het perceel is 11 meter breed. Het perceel is minimaal 37 meter diep en maximaal 45,03 meter diep. De nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen worden loodrecht georiënteerd t.o.v. de voorliggende straat. Er kan een **aaneengesloten ééngezinswoning** gebouwd worden op het aanvraagperceel.

De ééngezinswoning wordt ingeplant op 5 meter uit de rooilijn. De bouwzone voor hoofdgebouwen bevindt zich tot op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen. De afmetingen van de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn verder als volgt: verplicht 8 meter breed en maximaal 15 meter diep. Het tuingedeelte is minimaal 17 meter diep en maximaal 25,03 meter. Achteraan grenst het perceel over een breedte van 11,34 meter aan de achterin gelegen wandel- en fietsweg richting Ommeweg.

Qua gabariet: zie beschrijving lot 2 met dien verstande dat het hier om een rijwoning gaat en niet om een kopwoning met een vrijstaande zijgevel.

Lot 5: het perceel is 396 m² groot. Het perceel is 13 meter breed. Het perceel is minimaal 22,50 meter diep en maximaal 37 meter diep. De nieuwe zijdelingse perceelsgrens aan linkerzijde wordt loodrecht georiënteerd t.o.v. de voorliggende straat. Er kan een **gekoppelde ééngezinswoning** gebouwd worden op het aanvraagperceel.

De ééngezinswoning wordt ingeplant op 5 meter uit de rooilijn. De bouwzone voor hoofdgebouwen bevindt zich op 5 meter van de rechter perceelsgrens en tot op de linker perceelsgrens.

De afmetingen van de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn verder als volgt: maximaal 8 meter breed en maximaal 15 meter diep. Het tuingedeelte is minimaal 8,96 meter diep en maximaal 17 meter.

Rechts van de bouwzone voor hoofdgebouwen wordt een bouwzone voor een carport getekend, op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn, en 3 meter breed (dus 2 meter uit de rechter perceelsgrens). De carport is maximaal 3,5 meter hoog en wordt afgewerkt met plat dak.

Qua gabariet: zie beschrijving lot 2.

Voor alle kavels geldt qua **toegelaten bijgebouwen**:

- Max. 12 m² (tuinhuis);
- Op minstens 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op minstens 2 meter achter de achtergevelbouwlijn;
- Kroonlijst- en nokhoogte (maximaal) resp. 3 en 4,5 meter hoog.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

6. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2011 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van **11 juni 2020 t.e.m. 10 juli 2020**. Er werden **zestien (16) bezwaren - waarvan veertien (14) gelijkkluidende bezwaren - ingediend**.

7. Adviezen

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos (Antwerpen).

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan Pidpa-Riolering.

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan Pidpa-Waterleiding.

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan Telenet.

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan Proximus.

Op 2 juni 2020 werd advies gevraagd aan gemeente Heist-op-den-Berg - team Openbaar Domein.

8. Gecoro

Het advies van de Gecoro werd niet ingewonnen. Het project betreft 5 kavels. Omwille van de relatieve kleinschaligheid van deze aanvraag werd de aanvraag niet voorgelegd aan de Gecoro.

9. Project-MER

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. De aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningnota.

10. Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

Planologische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermeldde K.B. van 5 augustus 1976 en de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden en voorschriften van het goedgekeurde PRUP.

Wegenis

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Rooilijn

Voor de verkaveling ligt de Notelaarlei, een op 28 september 2016 opgeleverde wegenis (gemeenteweg die d.m.v. een notariële akte d.d. 30 december 2016 tot het openbaar domein is ingelijfd). De rooilijnbreedte bedraagt 11 meter. Landmeter Bruno Mertens tekent de goedgekeurde rooilijn in zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Waterparagraaf

Het eigendom is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag is beperkt van omvang, zodat in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de aanvraag geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudkundig systeem. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de verkaveling zal nagegaan worden of de aanvragen in overeenstemming zijn met de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Mer-screening

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningnota aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenumen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en dat de opmaak van een project-m.e.r. redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Er moet bijgevolg geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld. De gemeentelijk omgevingsambtenaar volgt deze conclusie aangaande de effectinschatting.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. Of een aanvrager verplicht is een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag, is afhankelijk van de situatie. Voor omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen (artikel 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet) zijn de criteria en drempels verschillend.

Het Agentschap heeft een beslissingsboom opgesteld. Het eindresultaat na de laatste af te toetsen component (is het perceelsoppervlak even groot of groter dan 3.000 m²) luidt dat een archeologienota niet verplicht is (het te verkavelen gedeelte is kleiner dan 3.000 m²).

Toets aan de gevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Gezien de aaneengesloten bebouwingstypologie komen er binnen de verkaveling veelvuldig gemeenschappelijke perceelsgrenzen tussen aangrenzende loten voor, waartegen dan gebouwd wordt (zijgevels worden op deze perceelsgrens als mandelige muren opgericht). Gezien het burgerrechtelijk karakter van mandeligheid dient de omgevingsambtenaar geen verdere toelichting te geven.

Milieuaspecten

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen 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.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2020 t.e.m. 10 juli 2020. Er werden zestien (16) bezwaren ingediend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

- *Contradictorische gegevens tussen wat aangevraagd wordt en wat in de nota staat:*
 - *Enkele gegevens in de aanvraag kloppen niet. Het terrein is bijna volledig bebost. De totale oppervlakte bedraagt 2508 m², waarvan men het niet beboste deel dat slechts 2 bomen bevat (zie tekening in bijlage) als 'te behouden bos' omschrijft. Deze oppervlakte is 276 m² groot. Dus blijft er na een eenvoudige rekensom 2.232 m² over te ontbossen gebied en niet 1.620 m². Het 'zogezegde' te behouden bosgedeelte bevat 2 van de 19 grote eikenbomen van het terrein. Verder is deze zone eerder onkruid en gras. Men verkiest dus het minst groene gedeelte van het ganse terrein te omschrijven als bos, en het eigenlijke bos moet verdwijnen. Uiteraard is dit eveneens het gedeelte van het terrein dat onmogelijk bebouwbaar is voor de verkavelaar, dus ook voor hen logisch dit te beschouwen als 'bos'. Het terrein bevat dus naast de 19 grote eiken ook nog zones met berken, elzen en esdoorn, deze laatste 2 weliswaar kleinere jonge bomen. De eiken hebben allen een stamdiameter van 50-60 centimeter en groter dus al heel oud. De verkavelaar beschrijft op meerdere plaatsen 'het groene karakter van de volledige verkaveling te bewaren' Dit lijkt ons een 'contradictio in terminis'*
 - *In de verkavelingsvoorschriften staat volgende vermeld: o Zijtuinstrook: alle constructies verbonden op- en afritten Moet zijn: alle constructies verboden op- en afritten
o De verkavelaar beschrijft een 'creatieve architecturale vrijheid', dit komt niet terug in de voorschriften, doch eerder een klassieke architectuur. Het 'groene karakter' wordt hier benadrukt maar recyclage van materialen is niet toegelaten, opritten en autostaanplaatsen dienen beschouwd als tuinstrook, er staan geen verhardingen beschreven noch waterdoorlaatbaarheid.*
- *Alweer groen dat verdwijnt:*
 - *Dit stukje bos in de verkaveling is tevens de enige groene long die nog intact is voor dit gedeelte van onze gemeente Schriek en in deze verkaveling. Het is eveneens broedgebied voor vele vogels en zelfs een uil, misschien wel 'de uil' van Schriek, wie weet...*
 - *Daar er door de gevraagde verkaveling 1.620 m² beboste oppervlakte zal verdwijnen zal er tevens ook een laatste stuk natuur in de directe omgeving verdwijnen.*
 - *De aanvrager liegt dus met de bewering dat de ontbossing geen impact zal hebben op de biodiversiteit. Dit zal wel degelijk het geval zijn en kan niet ontkend worden. Ondanks dat dit een bescheiden stuk bos is, is gebleken dat dit toch een ideale plek is (mede door gebrek aan bos in de nabije omgeving) voor de torenvalk, zwarte roodstaart, kwikstaart en eekhoorn welke door de buurt bewoners en passanten zeer geregeld gespot worden en welke dus zullen verdwijnen.*
 - *Dit stukje bos maakt het ook leuk en landelijk wonen op deze verkaveling en is een meerwaarde voor vele buurtbewoners. Dit is merkbaar door de grote hoeveelheid mensen die langs dit stuk bos wandelt of fiets met de hond en kinderen. Het verlies van dit stukje bos zou dus een impact hebben op meer mensen dan enkel de bewoners van de huidige verkaveling.*
 - *[REDACTED] zet totaal niet in op groen in de verkaveling. Zo kiezen ze er bij de verkavelingsaanvraag voor om een bosbehoudsbijdrage te betalen in de plaats van zelf actief aan groen behoud te doen in de verkaveling. Dit zou nochtans perfect kunnen door in samenspraak met de gemeente langsheen de reeds aangelegde straten zoals bv Notelaarlei om de 10m geschrant bomen aan te planten, hier is perfect plaats voor. Dit zou alvast blijk van de goede wil geven hetgeen ze nu niet tonen=> de tuin van hun kijkwoning wordt al maanden slecht onderhouden, onkruid woekert, de enige boom die er stond is al verwijderd, haag word niet gesnoeid.*

- Statistieken van natuur bewegingen hebben reeds meermaals aangetoond dat er ondanks het bos compensatiefonds jaarlijks nog steeds meer bos verloren gaat dan er gecompenseerd wordt, het is dus eigenlijk reeds bewezen dat de gekapte bomen nergens zullen gecompenseerd worden. Beter om hier eerst werk van te maken dan steeds achter te feiten te lopen, doe eerst aan compensatie (welke in Schriek nergens kan vooraleer aan ontbossing te doen).
- Aangezien minister Zuhair Demir werk wil maken van bos aan de rand van bebouwde centra en van speelbos voor jeugdbewegingen (zie artikel De standaard 27/5/2020), zou het wel bizar zijn om dit stukje bos te kappen, het ligt immers aan de rand van het centrum en vlakbij KLJ lokalen, het zou dus tegen het eigen beleid ingaan.
- In het nabijgelegen Schietboomplein staat er amper bomen terwijl lindes en eiken niet hadden misstaan op dit stuk openbaar domein. Als in de aangevraagde verkaveling het groen verdwijnt, is dit weer een stap in de verkeerde richting.
- Te hoge woningdichtheid:
 - De verkavelaar spreekt van een woningdichtheid van 19,93 eenheden/hectare.
 - Indien de verkaveling zou doorgaan zoals aangevraagd wordt de woningdichtheid opgetrokken van 17,57 woningen/Ha naar 22,57 woningen/Ha welke toch zeer dicht in de buurt komt van 26 woningen per hectare welke in verleden in eerdere voorstellen als teveel werd beschouwd. Nu extra woningen toestaan zou dus tegen het eigen beleid ingaan. Daar er in het verlengde van de Tulpenstraat (overgaande Notelaarlei) ook recent verkaveling is toegestaan (welke eigenlijk toch mee bijdragen aan de door [redacted] aangelegde verkaveling) komt men aan een woningdichtheid van +26 woningen/Ha, welke dus eerder als teveel werd beschouwd. Het is niet omdat dit gebied bestemd is om mogelijk te bebouwen dat dit toegestaan dient te worden.
 - Er is geen nood meer aan nog meer woningen in dit gebied. Dit wordt bewezen door het feit dat nog niet alle woningen verkocht zijn, er nog bouwgronden beschikbaar zijn in Notelaarlei & Tulpenstraat en de vele woningen die in een straal van 1 km nog te koop staan om de vele te koop/leegstaande appartementen in Schriek niet te vernoemen.
- Verlaging van de leefkwaliteit in de omgeving:
 - Recent heeft men in de omliggende straten zone 30 ingevoerd, waarschijnlijk na klachten van onaangepaste snelheid in de drukbevolkte, jonge buurt. Het zijn de bewoners zelf van deze verkaveling die de omliggende straten door hun haastigheid en asociaal gedrag een stuk minder leefbaar hebben gemaakt.

Beoordeling van het bezwaarschrift:

- **Contradictorische gegevens tussen wat aangevraagd wordt en wat in de nota staat:**
 - Het te ontbossen gebied is geen 2.232 m² groot. Het driehoekig perceel nr. 654C2 is niet bebost. Het Agentschap Natuur en Bos bevestigt dit: de te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.896 m².
 - De oppervlakte van het te behouden bos is inderdaad klein. Door haar ligging aan de zijkant van het verkavelingsproject (waar geen bebouwing mogelijk is) is het voor de verkavelaar weinig interessant om hier een ontbossing te vragen. Ondanks de beperkte afmetingen (276 m²) heeft het gedeelte wel wat potentieel: het stuk blijft als bos behouden en de koper van lot 1 beschikt zo niet alleen over een tuin- maar ook over een bosgedeelte.
 - De typfouten in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften betreffen kleine vergissingen. Het is echter de door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde versie van stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing wordt gesteld.
- **Alweer groen dat verdwijnt:**
 - Een bosoppervlakte die verdwijnt is altijd een minwaarde. Het behoud ervan moet zoveel als mogelijk veiliggesteld worden maar wel rekening houdende met de gewestplanbestemming. In woongebied moet het bebouwbaar gedeelte als dusdanig kunnen uitgevoerd worden. De aanvrager zal via de verkavelingsvoorwaarden- en lasten een bosbehoudsbijdrage opgelegd worden. De aanvrager heeft in het aanvraagdossier zelf gevraagd om de ontbossing te compenseren via een bosbehoudsbijdrage. Een boscompensatie is immers verplicht. Zo kan het bosareaal in Vlaanderen in standgehouden worden.



- De aanvrager kiest echter zelf op welke manier men compenseert. De aanvrager van de omgevingsvergunning tot ontbossing of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan kiezen uit drie mogelijkheden om aan de boscompensatievoorwaarde te voldoen:
 1. een bosbehoudsbijdrage betalen (financiële boscompensatie)
 2. zelf een compenserende bebossing uitvoeren (boscompensatie in natura)
 3. een compenserende bebossing uitvoeren via een derde die zich daarvoor garant stelt (boscompensatie in natura door een derde, www.boscompenseren.be)
 Ook een combinatie van die drie maatregelen is mogelijk.
- De aanvrager kiest dus voor boscompensatie. De bosbehoudsbijdrage berekent men door de oppervlakte te vermenigvuldigen met de vastgestelde bosbehoudsbijdrage. De bosbehoudsbijdrage is momenteel 3,66 euro/m² en wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Het verlies van het stukje bos heeft inderdaad een impact op het straatbeeld. Momenteel is er komende vanaf de Tulpenstraat nog een zicht op het stukje bos. Het betreft echter geen bosgebied. De bezwaarschriften alsof de aanvraag tegen de beleidsvisie (van de minister) zou indruisen, zijn onterecht. Alle voorwaarden zoals vastgelegd door de Vlaamse Regering en door het Agentschap worden nageleefd. Het advies van het Agentschap is trouwens voorwaardelijk gunstig.
- De opmerkingen over het weinige groen in de █████-verkaveling gaan inhoudelijk niet over het onderwerp van de huidige aanvraag.
- Gezeten de ruime luingedeelten van loten 1 t.e.m. 4 zullen de kopers van een kavcl wcl opgelegd worden om in de tuin inheems groen, bij voorkeur een inheemse hoogstam aan te planten.
- ***Te hoge woningdichtheid:***
 - De woningdichtheid in dit project (5 woningen) bedraagt 19,94 woningen/ha. In de zgn. █████-verkaveling met 47 loten is dat 17,57 woningen/ha. In de nabijgelegen verkavelingen langs de Notelaarlei (dossier 2017/23) en langs de Ommeweg (dossier 2016/34) is dat telkens iets meer dan 20 woningen/ha. De aanvraag is nog gelegen binnen de bebouwde kom van Schriek, aansluitend bij het centrum van Schriek. In de nabijgelegen gemeentewegen zoals Tulpenstraat is de woningdichtheid van oudsher iets lager (15 woningen/ha) maar een woningdichtheid van omzeggens 20 woningen/ha is anno 2020 op deze plaats perfect verdedigbaar en in overeenstemming met de woningdichtheid en perceelsconfiguratie in de aanpalende verkavelingen. Het bezwaarschrift wordt niet bijgetreden.
 - Overigens bevatten heel wat bezwaarschriften verkeerde veronderstellingen over de woningdichtheid: er is geen sprake van het gegeven dat in deze verkaveling een woningdichtheid van 26 woningen/ha wordt gehaald (of dat deze woningdichtheid in de gehele buurt naar dat cijfer wordt getild door voorliggende aanvraag).
 - De verwijzing naar de woonmarkt (met een zogenaamde lage vraag in de buurt) is irrelevant voor deze aanvraag en stedenbouwkundig niet onderbouwd. De verkaveling bestaande uit 47 loten is ondertussen al voor een zeer groot deel gerealiseerd. Er is ook geen bouwverplichting afgevaardigd op de percelen.
- ***Verlaging van de leefkwaliteit in de omgeving:***
 - Het bezwaarschrift is in dezen erg subjectief en niet stedenbouwkundig van aard. In een woonomgeving dient een zekere verdraagzaamheid t.o.v. de toegelaten functies verwacht te worden.
 - Het snelheidsregime van de zone-30 werd ingevoerd tot aan de Kazernestraat en de Roggeveldenstraat (informatie van Team Mobiliteit). Dit heeft niets te maken met een zgn. negatieve omgevingscontext van personen die zich niet aan de verkeersregels zouden houden, maar wel met het beleid dat men wenst te voeren in deze omgeving die als een typische woonwijk wordt ervaren. Een snelheidsbeperking zone-30 is passend bij dit type omgeving.

Bespreking adviezen

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos - afgeleverd op 29 juni 2020 is gunstig.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

Bespreking aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van 2 percelen in 5 loten, 4 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande ééngezinswoning. De percelen zijn gelegen in woongebied en maken deel uit van RUP "perimeter meergezinswoningen - zone verbod op meergezinswoningen".

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1620 m² wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1896 m². Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Tot op heden is er geen reactie van de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen. Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 20-210900. Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen, dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 20-210900.
- **De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.896 m².** Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De **bosbehoudsbijdrage van € 13.727,04** dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt. Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

- De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Het advies van **Pidpa-Riolering** afgeleverd op 22 juni 2020 is gunstig (dossier L-20-939).

1.b. Ligging volgens het zoneringsplan:

- De ontwikkeling is gelegen in het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd);

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis binnen het openbaar domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op de bestaande RWA-riolering (RWA) langsheen de Notelaarlei.
- Hiertoe dient er maximaal aangesloten te worden op de bestaande huisaansluitputjes voor DWA en RWA voor het betreffende perceel.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.
- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.
 - o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.
 - o De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
 - o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

- Dossierkost

o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te van **1.250,00 euro (excl. BTW)**, zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.

- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:

o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.

o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.

- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

3. Beoordeling:

Het advies is gunstig, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Beoordeling gemeentelijk omgevingsambtenaar:

De offerte d.d. 9 juli 2020 bedraagt € **4.659,69 (incl. 21 % BTW)**, dit voor alle kosten omtrent de rioleringsaansluiting.

Het advies van **Pidpa-Waterleiding** afgeleverd op 2 september 2020 is gunstig.

Wij ontvingen uw adviesvraag voor aansluiting van een verkaveling gelegen in Notelaarlei te Schriek. Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De kavels zijn aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet. Op verzoek van de belanghebbenden stuurt Pidpa de kostenraming voor de nieuwe aansluiting of een aanpassing van de bestaande aansluiting(en) rechtstreeks aan de betrokkenen.

Het advies van **Telenet** afgeleverd op 12 juni 2020 is gunstig.

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 4 juni 2020 is gunstig.

*De loten van de verkaveling mogen pas verkocht worden indien de verkavelaar de financiële verplichtingen t.o.v. Fluvius heeft nageleefd (definitieve voorwaarden ten bedrage van € **3.593,48**, forfaitaire elektriciteitskosten en studiekosten).*

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 juni 2020 is gunstig .

Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan. Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .

<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/portal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg-2019-01-25-15-33-13-cache.pdf>

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com .



7.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Het advies van Heist-op-den-Berg - Team Openbaar Domein afgeleverd op 12 juni 2020 is gunstig.

Rijbaan: asfalt

Open baangracht: nee

Open baangracht overzijde rijbaan: nee

Scheidingsgracht: nee

Rioolstelsel: gescheiden Obstakels: geen

Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 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, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Het terrein ligt ten zuidwesten van de parochiekerk van Schriek (in vogelvlucht ongeveer op 500 meter afstand). Het verkavelingsterrein ligt binnen de bebouwde kom.

De functie wonen is inpasbaar binnen het woongebied (rood ingekleurde zone van het gewestplan). De aanvraag is gelegen langs de nieuwe gemeenteweg "Notelaarlei" (voorlopige oplevering d.d. 28 september 2016).

In de nieuwe -verkaveling (kenmerk gemeente 2013/34 - Notelaarlei en andere nieuwe straten) komen gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen voor.

Aan de achterzijde van het verkavelingsterrein werd op een qua grootte vergelijkbaar eigendom (Ommeweg) ook een verkaveling met 5 bouwgronden uitgevoerd.

De verkaveling is qua bebouwingstypologie, kavelindeling, afmetingen en inplantingszone voor hoofd- en bijgebouwen voldoende in overeenstemming met de algemene kenmerken van de naburige verkavelingen.

De huidige aanvraag is functioneel inpasbaar binnen deze woonomgeving.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Schaal:

De schaal van de toekomstige bebouwing sluit in hoofdzaak redelijk aan bij de bebouwing in de omgeving. Er kunnen voldoende ruime woningen opgericht worden. Bij gekoppelde bebouwing wordt er over de eerste 9 meter bouwdiepte een volume van twee bouwlagen tot een kroonlijsthoogte van 6,5 meter opgericht, afgewerkt met een schuin dak (dakbasis 9 meter). De nokhoogte bedraagt 11 meter. Het verdiepingsniveau reikt maximaal 13 meter uit de voorgevelbouwlijn. Indien er een groepswoningbouw wordt voorzien (4 woningen binnen het huizenblok lotennummers 2 t.e.m. 5) zijn er soepelere voorschriften, zodat er niet telkens een afwijking t.o.v. de verkavelingsvoorschriften (met openbaar onderzoek) nodig is bij een aanvraag tot omgevingsvergunning. Voor lot 1 gelden afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften omwille van de vrijstaande bebouwingstypologie.

Qua bijgebouwen dient gesteld te worden dat men zich beperkt tot 12 m². Binnen die oppervlakte kan een klein tuinhuis voorzien worden. Gelet op de kleinschaligheid van de kavels is deze beperking aanvaardbaar. Op de iets diepere tuinen is er zo ook nog ruimte voor het aanplanten van inheems groen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De kavels zijn voldoende ruim. Voor rijbebouwing wordt een minimale oppervlakte van 328 m² gehaald. De mix van bebouwingstypologie zorgt voor een divers woonaanbod.

Ook binnen de []-verkaveling bevinden zich voornamelijk halfopen en gesloten ééngezinswoningen, de huidige aanvraag vertoont een grote analogie. In de verkaveling 2013/34 werd een toekomstvisie uitgetekend voor deze percelen met slechts 4 loten.

5 loten zijn op deze plaats meer aangewezen. Binnen de beschikbare breedte wordt ruimtelijk de meest optimale verdeling bekomen. De verkavelaar heeft voorafgaand aan deze aanvraag enkele principevoorstellen voorgelegd aan de gemeente, maar die werden te dicht bevonden, met een te hoog aantal woongelegenheden.

De huidige aanvraag met 5 loten speelt perfect in op de ruimtelijke vereisten en het afsprakenkader dat de gemeente heeft uitgestippeld t.a.v. de verkavelaar. De keuze voor een vrijstaande ééngezinswoning op lot 1 (redelijk afwijkend t.o.v. huizenblok met 4 aaneengesloten woning) is verdedigbaar omdat het een hoeksituatie betreft (bocht) en omdat met het aansluitend bos op die manier een goede kavelform wordt bekomen.

De gekozen bouwlijn ligt in het verlengde van de bouwlijn die verderop van toepassing is.

Nieuwe kavels voor wonen zijn in deze woonzone aanvaardbaar. Het is een zeer klassiek opgevatte verkaveling met kavels voor ééngezinswoningen en een klein tuinhuis.

De woningdichtheid bedraagt 19,94 woningen/ha.

Visueel-vormelijke elementen

De materiaalkeuze kan dermate opgesteld worden in de stedenbouwkundige voorschriften dat er een architecturaal verantwoord bouwproject kan voorzien worden dat zich kan integreren binnen het plaatselijke straatbeeld.

Het is de door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde versie van de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing moet gesteld worden.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemreliëf

Het project heeft geen of weinig invloed op de waterhuishouding. Het huidig maaiveld ligt hoger dan het straatniveau. Er zijn dus geen terreinophogingen nodig.

De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

Mobiliteitsimpact

De percelen zijn voldoende ruim. Men kan op het privé-perceel parkeren (oprit voortuin + gebruikelijke oprit/toegang tot de woning). Tevens kan men een garage voorzien, inpandig in de woning, of als carport in de bouwrijpe zijtuinstrook (enkel van toepassing voor loten 1, 2 en 5, zie door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde verkavelingsvoorschriften). Voor lot 5 kan zelfs verwezen worden naar een op het verkavelingsplan opgetekende bouwzone voor een carport.

Vijf nieuwe ééngezinswoningen oefenen geen waarneembare impact uit op de plaatselijke verkeerssituatie.

Positief is dat kavels 3, 4 & 5 achteraan aansluiten aan een wandel- en fietsverbinding naar de Ommeweg (Schriek-centrum kan zo handig bereikt worden zonder via het Schietboomplein te moeten wandelen/fietsen). De eigenaars kunnen een tuinpoortje plaatsen.

De bushalte "Schriek Ommeweg" (108423 en 108424) ligt op 400 meter van de aanvraag. Vervoersmaatschappij De Lijn verzorgt een aanbod naar Mechelen, Putte en Tremelo.

De mobiscore voor deze verkaveling bedraagt 5,3/10.



Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de gewestplanbestemming, de naburige bebouwing en de voldoende ruime oppervlakte van het terrein, kan gesteld worden dat het aanvraagperceel in principe voldoende groot is om voor 5 vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten ééngezinswoningen in aanmerking te laten komen. De kavelindeling wordt zodanig samengesteld dat de bouwstroken voor aaneengesloten bebouwing minstens 7,50 meter breed zijn. Zowel voor gekoppelde als voor rijbebouwing is dat voldoende breed.

De voorgestelde bouwstroken voor hoofdgebouwen zijn op de correcte plaats ingeplant en beschikken over voldoende afmetingen om architecturaal en woonkwalitatief aanvaardbare woningen te kunnen bouwen.

Op het verkavelingsplan van de []-verkaveling (kenmerk gemeente 2013/34) werd de kavelindeling al in stippellijn aangegeven (als toekomstvisie). Bij de inrichtingsvisie van het binnengebied werd bij de perceelsindeling van die verkaveling (en bij het situeren van het nieuw openbaar domein) dus reeds voldoende rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van dit verkavelingsterrein.

De verkavelaar heeft voorafgaand aan deze aanvraag enkele principevoorstellen voorgelegd aan de gemeente, maar die werden te dens bevonden, met een te hoog aantal woongelegenheden. De huidige aanvraag met 5 loten speelt perfect in op de ruimtelijke vereisten en het afsprakenkader dat de gemeente heeft uitgestippeld t.a.v. de verkavelaar. De keuze voor een vrijstaande ééngezinswoning op lot 1 (redelijk afwijkend t.o.v. huizenblok met 4 aaneengesloten woning) is verdedigbaar omdat het een hoeksituatie betreft (bocht) en omdat met het aansluitend bos op die manier een goede kavelvorm wordt bekomen.

De bekomen woningdichtheid toont aan dat het ruimtegebruik binnen de verkaveling zo nuttig mogelijk wordt aangewend, zonder dat de maximale ruimtelijke draagkracht van de omgeving te overschrijden. Het gaat hier immers om een uitloper van het centrum van Schriek (woongebied) maar het karakter van de omgeving is redelijk residentieel, dus een te hoge dichtheid in deze kern van het buitengebied is zeker niet aangewezen. Met iets minder dan 20 woningen/ha kan nog een aanvaardbare dichtheid bereikt worden.

Voor de verkaveling ligt de Notelaarlei, een in september 2016 opgeleverde wegenis (12 meter rooilijnbreedte).

Er werden reeds huisaansluitputjes klaar gestoken, zodat er op de nieuwe riolering kan aangesloten worden. Een aantal aansluitings- en aanpassingwerken vergen wel de betaling van een factuur van € 4.659,69 ten laste van de verkavelaar.

Alle infrastructuurwerken werden uitgevoerd en de huidige verkaveling kan aansluiten op een nieuw voldoende uitgerust openbaar domein. In principe moeten de huidige verkavelaars dan een vergoeding betalen aan de verkavelaar van het binnengebied omdat zij anders kosteloos aansluiten aan nieuw uitgerust openbaar domein (zonder dit openbaar domein was er geen sprake van 5 bouwgronden). De verkavelaar is echter de verkavelaar van het verkavelingsproject 2013/34 (zelfde rechtspersoon) zodat er in dezen geen extra voorwaarden of lasten moeten opgelegd worden.

Er werden maar liefst 16 (zestien) bezwaarschriften ingediend. Ze gaan vooral over het verlies van groen in deze omgeving en over de te hoge woningdichtheid in de ogen van de reclamanten.

In de rubriek "beoordeling van het bezwaarschrift" maakt de gemeentelijk omgevingsambtenaar de analyse dat de bezwaarschriften niet bijgetreden worden. De woningdichtheid van iets minder dan 20 woningen/ha is perfect op maat van de omgeving en het advies van Agentschap Natuur en Bos is gunstig mits de betaling van een bosbehoudsbijdrage voor de gevraagde ontbossing. De omgeving wordt weliswaar steeds minder groen. Daarom wordt van de kopers van loten 1 t.e.m. 5 gevraagd om in de tuin inheems groen aan te planten, bij voorkeur een inheemse hoogstam.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan. Er wordt voldoende rekening gehouden met de principes van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening.

De aanvraag is aanvaardbaar mits de in bijlage gevoegde door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden gerespecteerd. Het is die versie van de voorschriften die verplicht van toepassing gesteld moet worden.

11. Advies en eventueel voorstel voorwaarden.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het advies is **gunstig onder voorwaarden.**

De verkavelingsvergunning en de vorming van de bouwgronden met lotnummers 1 tot en met 5 kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaard worden mits de door de gemeente opgestelde verkavelingsvoorschriften worden nageleefd. Alle offerten (Fluvius, Proximus en Pidpa-Riolering) dienen betaald te worden. Er is een bosbehoudsbijdrage van € 13.727,04 te betalen voor het kappen van 1.896 m² bos. De kopers van loten 1 t.e.m. 5 wordt gevraagd om in de tuin inheems groen aan te planten, bij voorkeur een inheemse hoogstam. Dit wordt als verkavelingsvoorwaarde opgenomen en de instrumenterend notaris dient deze rubriek op te nemen in de verkavelings- en verkoopsakten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 8 september 2020

De aanvraag ingediend door [redacted], wordt vergund.

Voorwaarden verkaveling

1°) Voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorzieningen van FLUVIUS

De verkavelaar dient er zich toe te verbinden om het geldend verkavelingsreglement van Fluvius te onderschrijven en na te leven. Hij moet op eerste verzoek van Fluvius de betrokken facturen betalen ter vereffening van de kosten en dit alleszins vooraleer de verkaveling uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zoals vermeld in de brief 4 juni 2020 worden de kosten voor de nutsvoorzieningen, door Eandis geraamd op een totaal van € 3.593,48 (elektriciteit forfaitair, studiekosten).

2°) Voorwaarde m.b.t. Proximus

Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg-2019-01-25-15-33-13-cache.pdf>

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com .



g.

Een verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan pas afgeleverd worden nadat Proximus aan de gemeente heeft verklaard dat de verkaveling mag vrijgegeven worden.

3°) Voorwaarde m.b.t. Pidpa-Riolering

Het advies van Pidpa-Riolering met kenmerk L-20-939 dient nageleefd te worden (uit te voeren voor de verkrijging van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 VCRO):

- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn: € 1.250,00.
 - o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgesomde voorwaarden, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar uitgevoerd zijn.

De offerte d.d. 9 juli 2020 bedraagt € 4.659,69 (incl. 21 % BTW), dit voor alle kosten omtrent de rioleringsaansluiting en dient door de verkavelaar betaald te worden.

De verkaveling mag pas vrijgegeven worden zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 VCRO indien Pidpa-Riolering aan de gemeente bevestigt dat de verkavelingslasten inzake riolering door de verkavelaar werden nageleefd.

4°) Voorwaarde m.b.t. Agentschap Natuur en Bos

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 29 juni 2020 is gunstig dient nageleefd te worden.

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen, dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990 Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001 Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, 55, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 20-210900.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.896 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 13.727,04 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt. Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebouwingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Een verkoopbaarheidsattest cfr. art 4.2.16 § 2 VCRO kan pas verkregen worden indien alle voorwaarden van Agentschap Natuur en Bos zoals geformuleerd werden nageleefd.

5°) Voorwaarde m.b.t. een verlichtingspaal

De verlichtingspalen voor loten 1 en 4 dienen behouden te blijven.

Indien er toch een verplaatsing nodig zou zijn (enkel op gemotiveerde wijze te aanvaarden) dient men contact op te nemen met Fluvius. Alle kosten zijn ten laste van de aanvrager.

6°) ordeningsmaatregelen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen:

Watertoets: Het voorliggend verkavelingsproject ligt niet in een overstromingsgebied. Het verkavelingsproject is beperkt in omvang, zodat kan worden aangenomen dat de verkaveling geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudkundig systeem. De stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen met volgende bepaling: - De kopers van een kavel dienen de volgende bijzondere maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.

- Ondergrondse garages zijn verboden, alsook op- en afritten naar ondergrondse ruimten.
- Ondergrondse ruimten zoals kelders en kruipruimten dienen tegen onderlopen te worden beveiligd. Zo dienen op de afvoerbuizen terugslagkleppen te worden geïnstalleerd.
- Iedere op te richten woning dient tenminste te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. (Belgisch Staatsblad van 8 november 2004).
- Op de privépercelen zijn wijzigingen van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het niveau van de rand van de weg (en dit enkel ter hoogte van de bouwrijve voor- en zijtuinstroken).

7°) Voorwaarde m.b.t. aanplanten van groen

Gelet op het steeds minder groene karakter van de omgeving is het aangewezen om een heraanplant op te leggen. Deze verkavelingsvoorwaarde houdt dan ook in dat de kopers van loten 1 t.e.m. 5 ertoe gehouden zijn om in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning een boom of heester aan te planten. De notaris is ertoe gehouden dit in de verkoopakten op te nemen zodat de koper op de hoogte is van deze verplichting.

Het dient om een streekeigen heester of boom te gaan:

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Acer pseudoplatanus - Gewone esdoorn
- Alnus glutinosa - Zwarte Els
- Betula pendula - Ruwe berk
- Betula pubescens - Zachte berk
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Corylus avellana - Hazelaar
- Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus - Gewone kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica - Gewone beuk
- Fraxinus excelsior - Gewone es
- Ilex aquifolium - Gewone hulst
- Ligustrum vulgare - Gewone liguster
- Populus tremula - Esp
- Prunus padus - Europese vogelkers
- Prunus spinosa - Sleedoorn
- Quercus robur - Zomereik
- Rhamnus frangula - Gewone vuil
- Rosa canina - Hondсроos
- Rosa rubiginosa - Eglantier
- Salix alba - Schietwilg
- Salix aurita - Geoorde wilg
- Salix caprea - Waterwilg
- Salix cinerea - Grauwe wilg
- Salix fragilis - Kraakwilg
- Salix viminalis - Katwilg
- Sambucus nigra - Zwarte vlier
- Sorbus aucuparia - Lijsterbes
- Tilia cordata - Kleinbladige linde
- Tilia vulgaris - Hollandse linde
- Viburnum opulus - Gelderse roos

De verplichting wordt bij de bouwheer gelegd en niet bij de verkavelaar omdat de bouwheer dan voor zijn perceel een oordeelkundige inplantingszone kan bepalen, rekening houdende met de mogelijkheid op bv. een tuinhuis.

8°) voorwaarden m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften

De door de omgevingsambtenaar opgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden van toepassing gesteld op deze verkavelingsvergunning. De kopers zijn dan er dan ook toe gehouden deze stedenbouwkundige voorschriften nauwgezet te volgen.

9°) voorwaarde om de stedenbouwkundige voorschriften en de opgelegde voorwaarden ter beschikking te stellen van de kopers van een kavel:

de kopers van een kavel in kennis te stellen van de stedenbouwkundige voorschriften en van alle voorwaarden opgelegd in deze verkaveling.

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

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

Algemeen:

- De verkavelaar dient de nodige bewijsstukken aan het gemeentelijk dossier toe te voegen om te bewijzen dat hij/zij aan de hem/haar opgelegde financiële en andere verplichtingen heeft voldaan. (bewijs van storting, ontvangstbewijs, ...)

Slechts dan zal een attest (verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) kunnen worden afgeleverd dat aan de opgelegde financiële lasten en voorwaarden is voldaan.

- **Slechts bij het naleven van alle verkavelingsvoorwaarden en de afgifte van een verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen afgegeven worden.**

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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede 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 inkennistelling van de stopzetting.

§ 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, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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.

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 beroepschrift 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

Beroepsmogelijkheden - regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift 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) 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

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.

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
202000332 Notelaarlei.pdf	8842a401c1263c1afb1b15ac758cd1c3
20-210900 inspraak Van Pelt HodB - ls.pdf	YSbZx4QcqBaCR7sdDBiRNw==
Terreinprofiel.pdf	OWnFZXRmHxydQK8TJp3Yg==
L-20-939.pdf	iuVgPotcQNKYpNFlokzBMQ==
VK_VP_N_plan nieuwe toestand.pdf	4tP92HH/H+MVIcXxF0IZOQ==
VK_VP_B_plan bestaande toestand.pdf	nesbc4tksDxHydi9DrPiA==
VK_L_legende.pdf	SU1v2TnuYxclXZcnpS+YmA==
202000332_bijlage_omgevingsvergunning.pdf	826151e8c0bdca94178137a00d7f0f68
202000332_bekendmaking_omgevingsvergunning.pdf	844d05df58b973577148da1d1270056a
NOTELAARLEI 343717 VK OFFE.xlsm.pdf	PHfjwj3IEi6fAhlxzkRzTQ==
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OA202000332.pdf	0b240739d79fade8f12094e63d9b9873

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR AANGEPASTE VERSIE)

OMGEVINGSVERGUNNING 202000332 – VERKAVELLEN VAN GRONDEN – 5 LOTEN

LANDMETER BRUNO MERTENS (TOPO)

LIGGING AANVRAAG: NOTELAARLEI 29 (LOT 1), NOTELAARLEI 31 (LOT 2), NOTELAARLEI 33 (LOT 3), NOTELAARLEI 35 (LOT 4) en NOTELAARLEI 37 (LOT 5) TE 2223 SCHRIEK

7de AFDELING, SECTIE B, NRS. 648H en 654C2

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 8 SEPTEMBER 2020

DEEL 1 : LOTEN VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

LOT 1

BESTEMMING HOOFDGEBOUW, BIJGEBOUW, NIET-BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING

Geen toelichting noodzakelijk.

Net als in de verkaveling kenmerk gemeente 2013/34 geen nevenbestemmingen toegestaan.

VOORSCHRIFT

Hoofdbestemming hoofdgebouw: Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

Nevenbestemming hoofdgebouw:
Niet toegestaan.

GEBOUWTYPE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING

Binnen dit gedeelte van de verkaveling is gekozen voor het type vrijstaande bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.

VOORSCHRIFT

Vrijstaande bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

INPLANTING HOOFDGEBOUW

TOELICHTING

Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen.

VOORSCHRIFT

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:

- Bouwdiepte: gelijkvloers max. 15m00, verdieping max. 13m00
- Min. 3m00 van de zijdelingse perceelsgrenzen
- Voorgevel op 5m00 meter uit de rooilijn.
De voorgevel is gericht naar de voorgevelbouwlijn, één zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn. Uitsprongen beperken zich tot een diepte van 3 meter uit de voorgevelbouwlijn.
- De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 9m achter de voorgevel.

VOLUME HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
	<p>Voorgevelbreedte: Minimaal 7 meter breedte. Maximaal zoals aangeduid op het plan.</p> <p>Kroonlijsthoogte (gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek):</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 6m50. • In geval dat het gebouw wordt afgewerkt met plat dak: max. 7m00 <p>Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): Max. 11m00.</p> <p>Dakvorm: plat of schuin dak.</p> <p>Vloerpeil: max. 30 cm boven het plaatselijk maaiveldniveau</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst. Er dient een voor de omgeving harmonisch uitziend materiaalgebruik voorzien te worden (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan.</p>
BIJGEBOUWEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Binnen de zone van achtertuin mag een beperkte tuinberging (12m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element) en op min. 1m uit de perceelsgrenzen (of tot op de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de buur en mits platte dakvorm). Inplanting dient verder op min. 5 meter uit de achtergevelbouwlijn plaats te vinden. Voor materialen zijn deze van het hoofdgebouw toegelaten, of hout. De totale (nok)hoogte mag niet meer dan 3m bedragen.</p> <p>Niet toegestaan in het bosgedeelte van 276 m².</p>

CONSTRUCTIES IN DE ZIJTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Carports toegestaan onder welbepaalde omstandigheden.	<p>Carport toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> lot 1: in de rechter zijtuinstrook <p>Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Voorzijde op min. 5m00 uit de voorgevelbouwlijn en de achterzijde max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw.</p> <p>Akkoord van de buur benodigd.</p> <p>Bouwhoogte: 3m00. Dakvorm: Plat dak. Materiaal: hout/metaal.</p>
DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>
VERHARDINGEN EN GROENAANLEG (NIET-BEBOUWD GEDEELTE)	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen (zone achter achtergevelbouwlijn kan dienen voor een terras). Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden, terrassen, oprit en private parkings dienen voorzien te worden met waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>In de voortuinstrook mag maximaal de helft van de zone verhard worden. Minimaal de helft van de zone dient als groenzone (tuinaanleg met gazon, inheems groen, heesters, hagen,...) ingericht te worden.</p>
RELIEFWIJZIGINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het terrein ligt plaatselijk iets lager dan de voorliggende straat.	<p>Er mogen geen terreinophogingen gebeuren die hoger zijn dan het voorliggende straatniveau.</p> <p>Er moeten voldoende terreinprofielen van de situatie voor en na de gewenste reliëfwijzigingen aan een omgevingsaanvraag toegevoegd worden.</p>

	In geen geval mogen ophogingen uitgevoerd worden waardoor er het terreinniveau hoger komt te liggen dan op de aangrenzende percelen.
AFSLUITINGFN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.	<p><u>DRAADAFSLUITINGEN EN GROENE AFSLUITINGEN</u> Op de perceelsgrenzen mogen groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Draadafsluitingen mogen tot tegen de perceelsgrens worden opgericht en levende hagen tot op 0,5meter ervan.</p> <p>Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht.</p> <p>Afmetingen: In de voortuinstrook: max. 1 meter hoog.</p> <p>Vanaf de voorgevelbouwlijn max. 2 meter hoog.</p> <p><u>HOUTEN PANELEN:</u> Houten panelen zijn toegelaten enkel en alleen vanaf de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Afmetingen: max. 2 meter hoog.</p>

DEEL 2 : LOTEN VOOR HALFOPEN/AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN

LOTEN 2-3-4-5

BESTEMMING HOOFDGEBOUW, BIJGEBOUW, NIET-BEBOUWD GEDEELTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk. Net als in de verkaveling kenmerk gemeente 2013/34 geen nevenbestemmingen toegestaan.	<u>Hoofdbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. <u>Nevenbestemming hoofdgebouw:</u> Niet toegestaan.
GEBOUWTYPE HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Binnen dit gedeelte van de verkaveling is gekozen voor het type gekoppelde en aaneengesloten bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.	Gekoppelde en aaneengesloten bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.
INPLANTING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: <ul style="list-style-type: none">• Bouwdiepte: gelijkvloers max. 15m00, verdieping max. 13m00• Lot 2: op min. 3 meter uit de linker perceelsgrens en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 3• Lot 3: tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen• Lot 4: tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen• Lot 5: links tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 4 en op min. 5 meter uit de rechter perceelsgrens.• Voorgevelbouwlijn = op 5m00 uit de rooilijn De voorgevel moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn. <u>Uitzonderingen qua voorgevel:</u> Beperkte insprongen zijn toegelaten voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1m. Er moet tevens een aansluiting plaatsvinden t.h.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens (minimaal over een breedte van 1m50). Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde voorgevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden.

X €

	De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 9m achter de voorgevel.
VOLUME HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
	<p>Voorgevelbreedte:</p> <p>Loten 2 & 5: Minimaal 6m00 breedte, met dien verstande dat verplicht tot op de gemeenschappelijke grens tussen loten 2-3 en 4-5 wordt gebouwd. Maximaal zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Loten 3 & 4: verplicht de volledige kavelbreedte van 8 meter breedte vol te bouwen, tot op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>GABARIET:</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> (gemeten vanaf het maaiveldniveau):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tot op 9m00 bouwdiepte: verplicht 6m50. • Bouwdiepte 9m00 – 13m00: max. 6m50. • Bouwdiepte 13m00-15m00: max. 3m50 <p><u>Nokhoogte:</u> max. 11m00.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Tot diepte 9m00: Zadeldak, max. helling 45°. Nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn. Overige diepte: plat dak.</p> <p><u>Vloerpeil:</u> max. 30 cm boven het maaiveld.</p> <p>Indien voor de 4 loten één gemeenschappelijke omgevingsvergunning (= groepswoningbouw) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte tot 13m00: max. 6m50 kroonlijsthoogte. <ul style="list-style-type: none"> → Dakbasis hoeft geen 9m diep te zijn (9m blijft wel de maximale dakbasis); → Plat dak of schuin dak (dakhelling max. 45°); • Bouwdiepte 13m00-15m00: max. 3m50 bouwhoogte (plat dak); <p>- Bijkomende voorwaarde is dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast wordt in het straatbeeld. Dit houdt in dat de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende, kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel inpasbaar in de omgeving is.</p>

DAKKAPellen:

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40 meter uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak
- op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte : maximaal toegelaten totaalbreedte van alle dakkapellen per respectievelijke kavel bedraagt 1/3 van de voorgevelgevelbreedte. Indien er 2 dakkapellen worden voorzien bedraagt de onderlinge afstand ten minste 2 meter;
- maximumhoogte : de nokhoogte van de dakkapel is maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

DAKERRASSEN IN HET DAKVOLUME :

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw.

UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK :

Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) uit de voorgevel:

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid

a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur

b) Luifels: maximumuitsprong 1 meter op minimum 2,50m boven het trottoirniveau

2) uit de vrijstaande zijgevel:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden

3) uit de achtergevel:

	<p>a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2m op ten minste 2 meter afstand van elke perceelsgrens</p> <p>b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst. Er dient een voor de omgeving harmonisch uitziend materiaalgebruik voorzien te worden (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan.</p>
BIJGEBOUWEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Binnen de zone van achtertuin mag een beperkte tuinberging (12m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element) en op min. 1m uit de perceelsgrenzen (of tot op de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de buur en mits platte dakvorm). Inplanting dient verder op min. 5 meter uit de achtergevelbouwlijn plaats te vinden. Voor materialen zijn deze van het hoofdgebouw toegelaten, of hout. De totale (nok)hoogte mag niet meer dan 3m bedragen.</p>
CONSTRUCTIES IN DE ZIJTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Carports toegestaan onder welbepaalde omstandigheden.	<p>Carport toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lot 2: in de linker zijtuinstrook • lot 5: in de rechter zijtuinstrook, maar zoals opgetekend op het verkavelingsplan. <p>Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Voorzijde op min. 5m00 uit de voorgevelbouwlijn en de achterzijde max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw.</p>

	<p>Lot 2: akkoord van de buur benodigd.</p> <p>Lot 5: geen akkoord nodig omwille van de inplanting op 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Bouwhoogte: 3m00. Dakvorm: Plat dak. Materiaal: hout/metaal.</p>
DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>
VERHARDINGEN EN GROENAANLEG (NIET-BEBOUWD GEDEELTE)	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen (zone achter achtergevelbouwlijn kan dienen voor een terras). Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden, terrassen, oprit en private parkings dienen voorzien te worden met waterdoorlaatbare materialen. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>In de voortuinstrook mag maximaal de helft van de zone verhard worden. Minimaal de helft van de zone dient als groenzone (tuinaanleg met gazon, inheems groen, heesters, hagen,...) ingericht te worden.</p>
RELIEFWIJZIGINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het terrein ligt plaatselijk iets lager dan de voorliggende straat.</p>	<p>Er mogen geen terreinophogingen gebeuren die hoger zijn dan het voorliggende straatniveau.</p> <p>Er moeten voldoende terreinprofielen van de situatie voor en na de gewenste reliëfwijzigingen aan een omgevingsaanvraag toegevoegd worden.</p> <p>In geen geval mogen ophogingen uitgevoerd worden waardoor er het terreinniveau hoger komt te liggen dan op de aangrenzende percelen.</p>



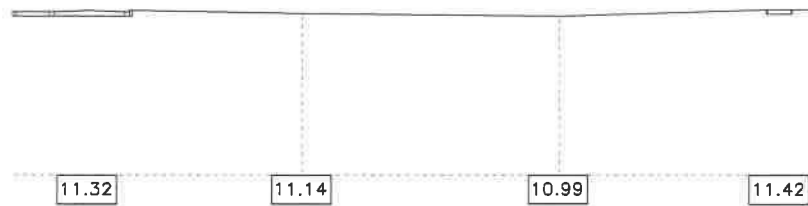
AFSLUITINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.	<p><u>DRAADAFSLUITINGEN EN GROENE AFSLUITINGEN</u> Op de perceelsgrenzen mogen groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Draadafsluitingen mogen tot tegen de perceelsgrens worden opgericht en levende hagen tot op 0,5meter ervan.</p> <p>Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht.</p> <p>Afmetingen: In de voortuinstrook: max. 1 meter hoog.</p> <p>Vanaf de voorgevelbouwlijn max. 2 meter hoog.</p> <p><u>HOUTEN PANELFN:</u> Houten panelen zijn toegelaten enkel en alleen vanaf de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Afmetingen: max. 2 meter hoog.</p> <p><u>AFSLUITINGEN OP DE GEMEENSCHAPPELIJKE PERCEELSSCHEIDINGEN: IN HET VERLENGDE VAN DE SCHEIDINGSMUUR TUSSEN LOTEN 2-3; 3-4 en 4-5:</u></p> <p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen in gevelsteen, hout of levendige materialen, eventueel versterkt met een draadsysteem, met een max. hoogte= 2,5m en een max. lengte= 3m. De scheidingsmuur kan ook bestaan uit een lichter materiaal (licht gesloten afsluitingen zoals hout, rieten matten, wilgentakken, plexi). De materiaalkeuze moet bepaald worden in onderlinge overeenstemming tussen de aangrenzenden.</p>

TERREINPROFIELEN

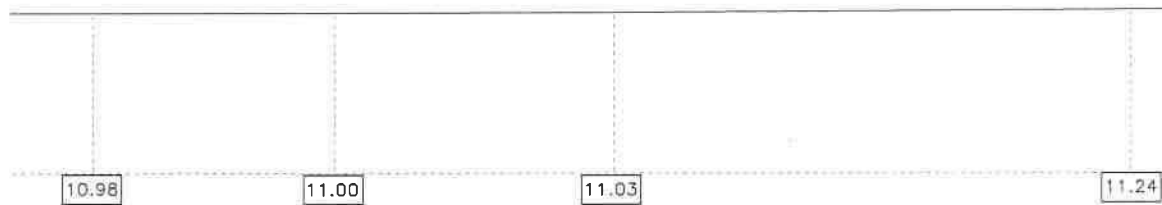
schaal 1/500

ten opzichte van referentiehoogte TAW
(zoals weergegeven op het omgevingsplan bestaande toestand)

snede A-A'



snede B-B'



18

Gemeente Heist-op-den-Berg – 7de afdeling – Schriek

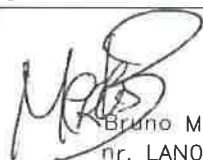
Legende:

bp = bestaande scheidingspaal
E = elektriciteitskast

-  bestaande gebouwen
-  te verkavelen zone
-  bouwstrook
-  zone voor carport
-  bouwvrije voortuinstrook
-  tuin
-  bestaande verharding
-  niveau in TAW
-  verlichtingspaal

Dossier 2011.03.40
Mechelen 1/05/2020
landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg van Mechelen

bvba @TOPO
Fr. de Merodestraat 111
2800 Mechelen
015/28.60.41
bruno@topomechelen.be


Bruno Mertens
nr. LAN071302


@Topo
Landmeter- & Expertisekantoor
Driewintigste rol
015/28.60.41
www.landmetertopo.be



Gemeente Heist-op-den-Berg – 7de afdeling – Schriek

Legende:

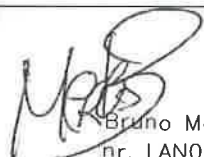
bp = bestaande scheidingspaal
E = elektriciteitskast

-  bestaande gebouwen
-  te verkavelen zone
-  bouwstrook
-  zone voor carport
-  bouwvrije voortuinstrook
-  tuin
-  bestaande verharding
-  niveau in TAW
-  verlichtingspaal

Dossier 2011.03.40
Mechelen 1/05/2020

landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg van Mechelen

bvba @TOPO
Fr. de Merodestraat 111
2800 Mechelen
015/28.60.41
bruno@topomechelen.be

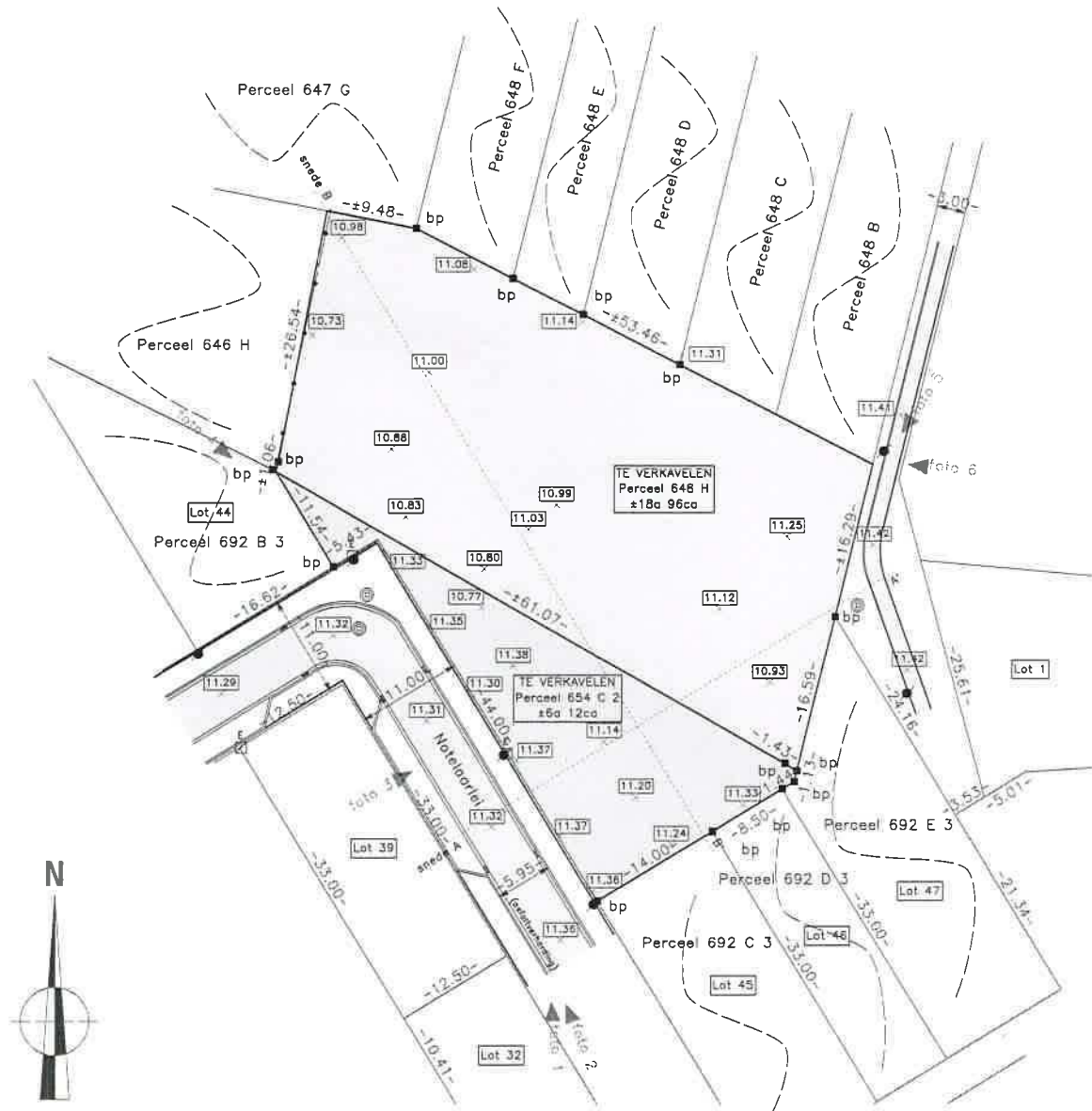


Bruno Mertens
nr. LAN071302



Gemeente Heist-op-den-Berg - 7de afdeling - Schriek

VERKAVELINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND



Dossier 2011.03.40
Mechelen 26/05/2020
landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg van Mechelen

bvba @TOPO
Fr. de Merodestraat 111
2800 Mechelen
015/28.60.41
bruno@topomechelen.be

Bruno Mertens
nr. LAN071302

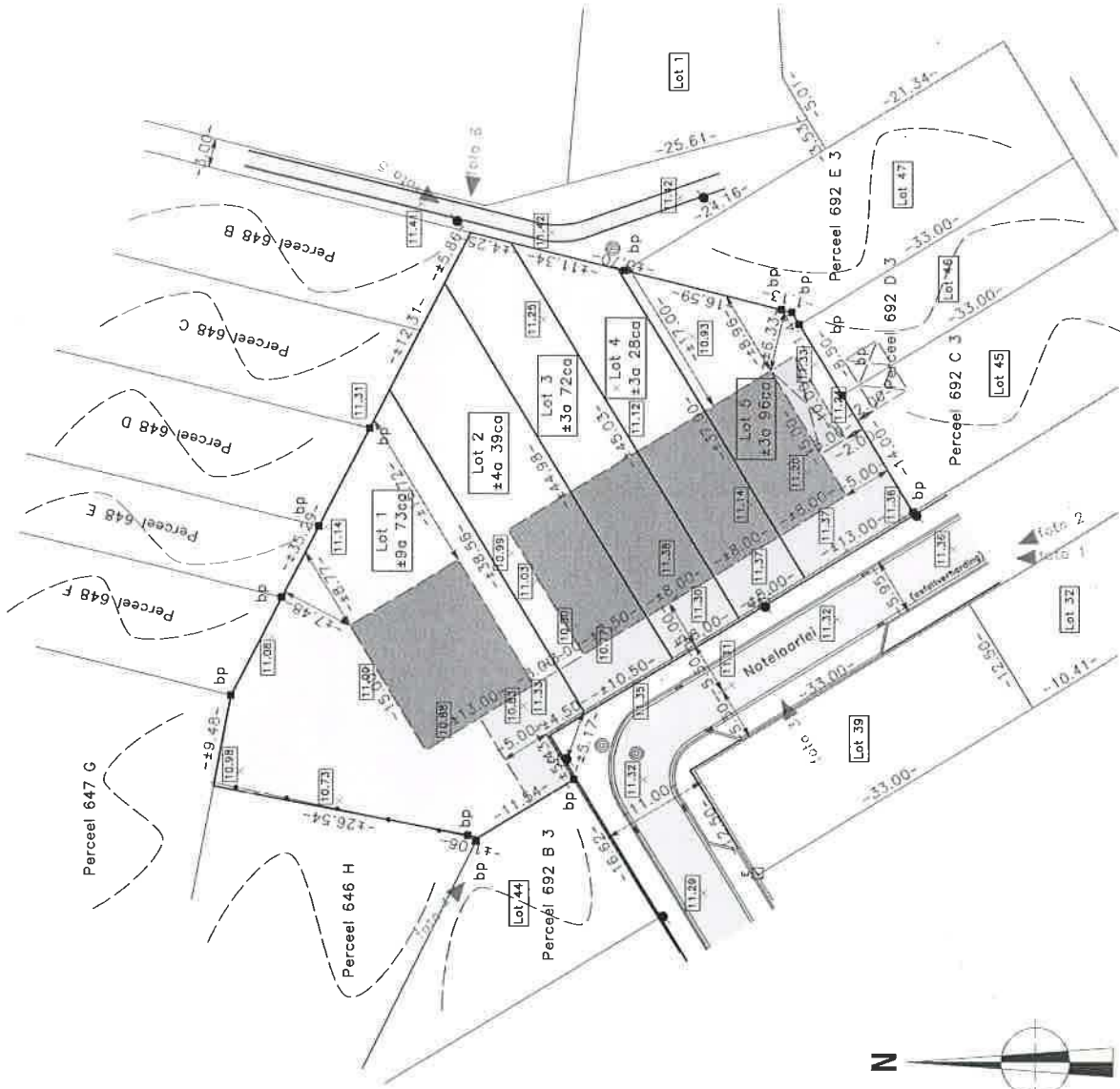
@Topo
Landmeter- & Expertisekantoor
015/28.60.41
www.landmeter-expert.be

schaal 1/500

22.

Gemeente Heist-op-den-Berg – 7de afdeling – Schriek

VERKAVELINGSPLAN NIEUWE TOESTAND



Getekend "ne varietur" door de partijen en ons, Notaris Erika Isenborghs, te Heist-op-den-Berg, om gehecht te blijven aan een akte van ons ambt de dato

7 juli 2021

112

Dossier 2011.03.40
 Mechelen 26/05/2020
 langmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Mechelen

bvdg 0090
 Brundepromechelen.be
 2600 Mechelen
 015/70 60 41

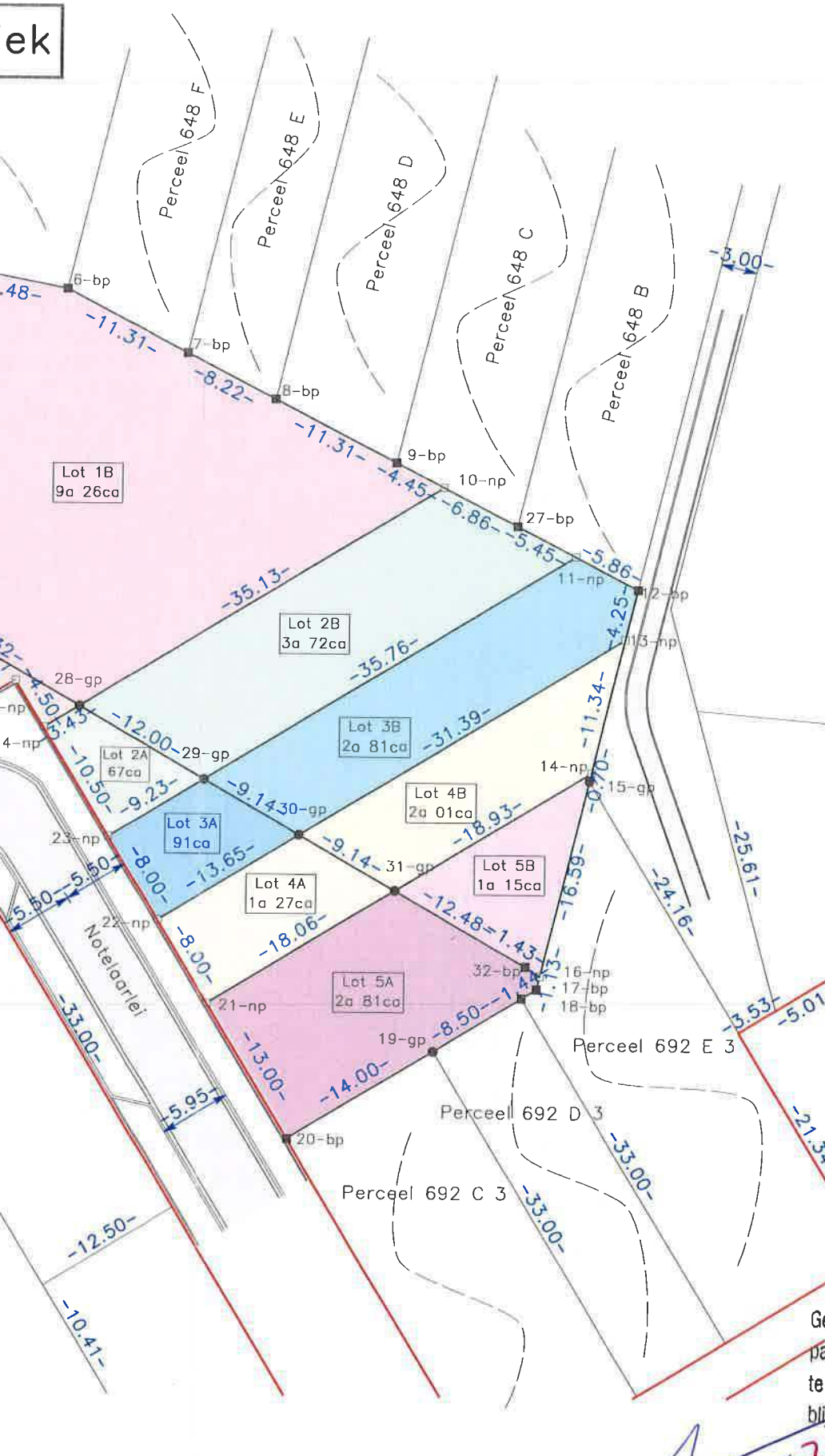
[Signature]
 Bruna Mertens
 nr. LANG71302

Vijfentwintigste



schaal 1/500

ek



Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	172582.93	190587.68
2	172576.59	190597.75
3	172576.95	190597.54
4	172577.19	190598.58
5	172582.20	190624.64
6	172591.51	190622.84
7	172601.56	190617.65
8	172608.87	190613.88
9	172618.92	190608.70
10	172622.87	190606.66
11	172633.81	190601.02
12	172639.02	190598.34
13	172638.01	190594.21
14	172635.29	190583.20
15	172635.12	190582.52
16	172631.15	190566.41
17	172630.88	190565.31
18	172629.64	190564.57
19	172622.38	190560.15
20	172610.41	190552.89
21	172603.67	190564.00
22	172599.51	190570.84
23	172595.36	190577.68
24	172589.91	190586.65
25	172587.58	190590.50
26	172577.02	190597.41
27	172628.97	190603.52
28	172592.84	190588.43
29	172603.25	190582.47
30	172611.18	190577.92
31	172619.11	190573.38
32	172629.93	190567.17

bp = bestaande scheidingsspaal
 np = nieuw geplaatste scheidingsspaal
 gp = niet gematerialiseerd grenspunt



IE0016259
 Scan bijlage precad akte 2021-0688

Getekend "ne varietur" door de partijen en ons, Notaris Erika Isenborghs, te Heist-op-den-Berg, om gehecht te blijven aan een akte van ons ambt de dato

7 juli 2021

(Handwritten signatures and initials)

beschrijving van de aard van de grenzen en motivatie van afbakening:
 grenzen 6-7-8-9-12 werden bepaald volgens opmetingsplan landmeter-expert K. Heist-op-den-Berg dd. 13/04/2017 en bestaande scheidingsspalen
 grenzen 10-24, 11-23, 13-22 en 14-21 betreffen de nieuwe verdelingsgrenzen verkaveling
 grenzen 12-16-17-20-25-1-3 werden bepaald volgens opmetingsplan tekende landmeter-expert B. Mertens te Mechelen dd. 14/10/2016
 grenzen 3-4-5-6 werden bepaald volgens bestaande scheidingsspalen en opsplan T. Geens te Keerbergen dd. 8/01/2007
 grenzen 3-16 werd bepaald volgens opmetingsplan landmeter-expert B. Mertens te Mechelen dd. 14/10/2016

schaal 1/500



@Topo
 Landmeter- & Expertisekantoor

015/28.60.41

www.landmetertopobe

Gemeente Heist-op-den-Berg - 7de afdeling - Schrie

Lot 1A

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 654 C 2/deel.
Groot volgens meting 47ca.

Lot 1B

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 648 H/deel.
Groot volgens meting 9a 28ca.

Lot 2A

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 654 C 2/deel.
Groot volgens meting 67ca.

Lot 2B

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 648 H/deel.
Groot volgens meting 3a 72ca.

Lot 3A

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 654 C 2/deel.
Groot volgens meting 91ca.

Lot 3B

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 648 H/deel.
Groot volgens meting 2a 81ca.

Lot 4A

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 654 C 2/deel.
Groot volgens meting 1a 27ca.

Lot 4B

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 648 H/deel.
Groot volgens meting 2a 01ca.

Lot 5A

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 654 C 2/deel.
Groot volgens meting 2a 81ca.


Lot 5B

Een deel van een perceel bouwgrond gelegen langsheen de Notelaarlei.
Gekadastreerd sectie B nr. 648 H/deel.
Groot volgens meting 1a 15ca.

Verkavelingsvergunning Loten 1 t.e.m. 5
Gemeente Heist-op-den-Berg dd. 8/09/2020
dossiernr. 20200332

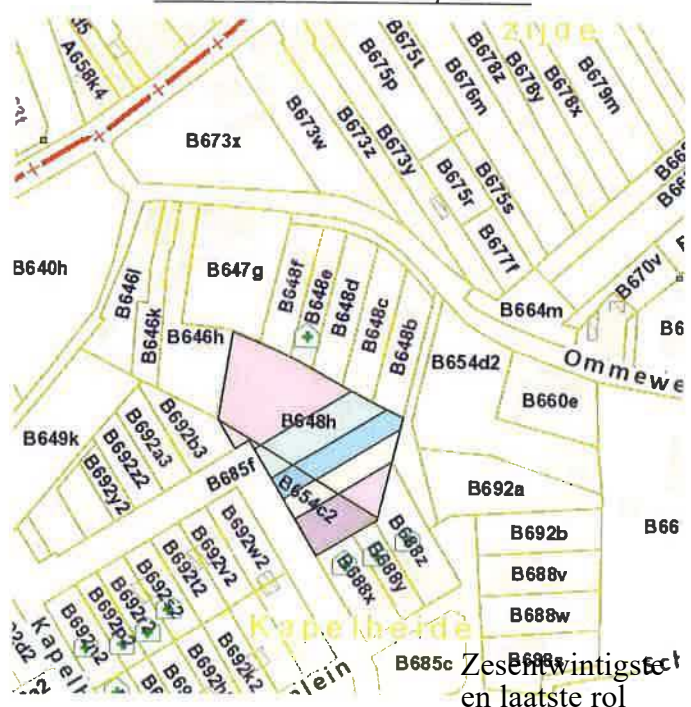
Dossier 2011.03.40
Mechelen 5/10/2020
landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank
van Eerste Aanleg van Mechelen

bvba @TOPO
Fr. de Merodestraat 111
2800 Mechelen
015/28.60.41
bruno@topomechelen.be


Bruno Mertens
nr. LAN071302

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE

KADASTERPLAN 1/2500



De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1.1.2019 die op dit document voorkomen.

Beknopt
- de gr
Vaes te
- de gr
van de
- de gr
onderge
- de gr
opmetin
- de gr
Mechelen

Relaas voor kantoor VLABEL RE nog niet ontvangen

Registratierelaas

Akte van notaris Erika Isenborghs te Heist-op-den-Berg van 07/07/2021, repertorium 2021/0688

Blad(en): 9 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 9 juli 2021 (09-07-2021)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0021671

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

+++De geregionaliseerde registratierechten van het Vlaams Gewest worden bepaald en geïnd door het Vlaams Gewest.+++

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Erika Isenborghs te Heist-op-den-Berg van 07/07/2021, repertorium 2021/0688

Blad(en): 40 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID MECHELEN op 9 juli 2021 (09-07-2021)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004605

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Erika Isenborghs te Heist-op-den-Berg van 07/07/2021, repertorium 2021/0688

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid MECHELEN

9 juli 2021 (09-07-2021)

Ref. : 56-T-09/07/2021-11965

Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)

Totaal € 240,00

Forfaitaire retributie overschrijving € 240,00

De hypotheekbewaarder