

Datum: 10 maart 2020
 R.: Turnhout 2
Bijlagen

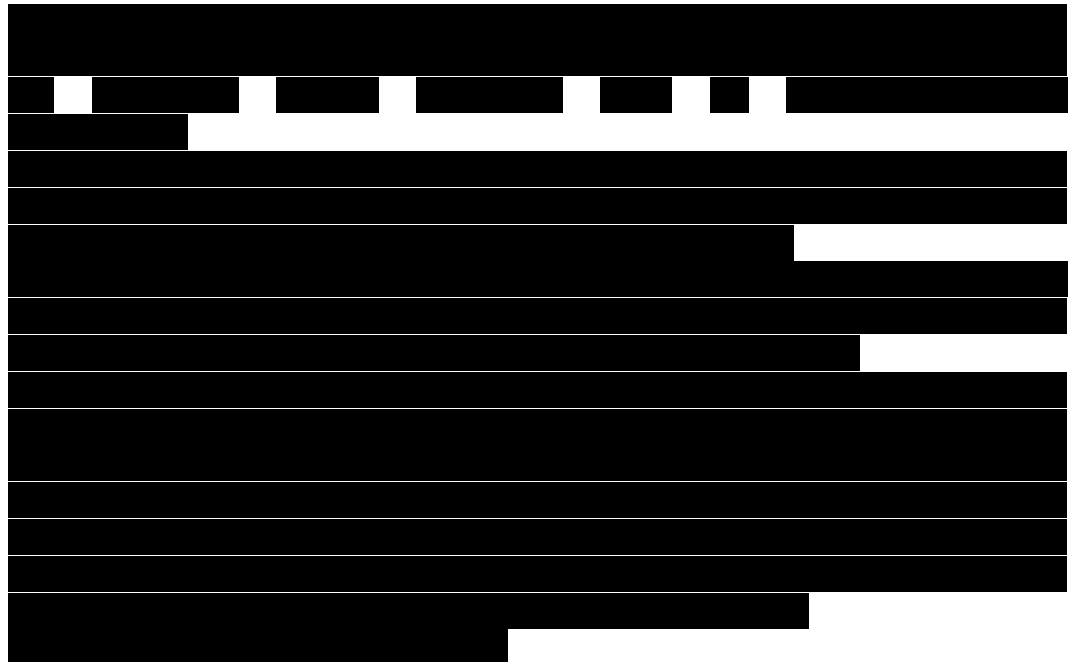
Rep.:2020/0143
 O.: Turnhout 2

AKTE WIJZIGING VERKAVELING – 01-012418/001/MV

Het jaar **TWEEDUIZEND TWINTIG**, op **TIEN MAART**.

Voor mij, meester **LUC MOORTGAT**, notaris met standplaats te Geel, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Notaris Luc Moortgat**", met zetel te 2440 Geel, Stationsstraat 131.

ZIJN VERSCHENEN
ALS PARTIJEN



Alle personen die, zoals vermeld, persoonlijk voor de instrumenterende notaris verschijnen worden hierna ook "**de partijen**" of "**de comparanten**" genoemd.

VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat en verklaren in het bijzonder dat hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De akte zal integraal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierom verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is bezorgd voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig voor het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij menen dat een volledige voorlezing van de akte niet nodig is.

Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het vooraf bezorgde ontwerp van de akte zullen evenwel steeds integraal worden voorgelezen.

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en de comparanten zijn steeds vrij om aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte vooraleer deze te ondertekenen.



4. VERKAVELINGSVOORWAARDEN

4.1 ALGEMENE VOORWAARDEN

De verkavelaar, latere kopers of hun rechtverkrijgenden, uit welke hoofde ook, zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de tegenwoordige eigenaars, die in voorgaande titels zouden voorkomen en nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door beslissingen van de bevoegde overheden.

Zij zullen eveneens de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de eigenaars, comparanten bij deze, werden opgelegd. De verplichtingen en verbodsbepalingen welke voortspuiten uit de hierna volgende bedingen, worden opgelegd aan de kopers en hun rechtverkrijgenden, uit welke hoofde ook.

4.2 VOORSCHRIFTEN OPGELEGD DOOR PUBLIEKE OVERHEDEN

De voorschriften door publieke overheden uitgevaardigd en die in de wijzigende omgevingsvergunning en haar bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaar en de latere verkrijgers van loten, overeenkomstig de wet opgelegd. Deze voorwaarden worden hier niet volledig herhaald aangezien zij vervat zijn in de aanvraag tot wijziging van de oorspronkelijke verkaveling en de wijzigende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf die aan deze akte gehecht wordt.

Deze voorschriften moeten door de verkavelaar, de latere verkrijgers van 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 aldus door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de verkavelaar of diens opvolgers en zonder verhaal tegen hen.

4.3 ERFDIENSTBAARHEDEN, GEMEENSCHAPPEN EN LASTEN

Het goed wordt verkaveld met alle gemeenschappen, alle heersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bevoordeeld of benadeeld zou kunnen zijn.

Verder wordt het goed verkaveld met alle wegenissen, waterleidingen, en andere gerechtigdheden, waarmee het bevoordeeld of benadeeld zou kunnen zijn.

Het staat de verkavelaar en de latere verkrijgers van loten vrij om zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De partijen erkennen op de hoogte te zijn gebracht dat zij ertoe gehouden zijn elkaar en de latere verkrijgers te informeren over lijdende onzichtbare erfdienstbaarheden die door toedoen van de mens gevestigd zijn en die het goed thans bezwaren en over heersende erfdienstbaarheden voor zover deze loutere gedogens zijn.

De verkavelaar verklaart dat het goed, voor zover hij weet, **niet** bezwaard of bevoordeeld is met een erfdienstbaarheid aangezien hij er zelf **geen** gevestigd heeft en er in zijn eigendomstitel **geen** enkele erfdienstbaarheid vermeld wordt.

Bovendien verklaart de verkavelaar dat er door zijn toedoen **geen** erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader zijn ontstaan en dat deze verkaveling zulke



erfdienstbaarheid niet tot stand brengt.

In het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel wordt melding gemaakt van een **erfdienstbaarheid van openbaar nut**:

“Omdat de percelen vermoedelijk bezwaard zijn, binnen een straal van 50 m op het kadasterplan, met een bovengrondse hoogspanningsleiding raden wij u aan om advies in te winnen bij de diensten van Elia, Vaartkaai 2, 2170 Merksem.”

De informatie hieromtrent werd op 6 februari 2020 door Elia aan de instrumenterende notaris bezorgd en zal **als bijlage aan deze akte gehecht blijven**.

4.4 KOSTEN

Alle kosten, alsook de rechten en erelonen naar aanleiding en ten gevolge van het verlijden van deze akte vallen ten laste van de verkavelaar.

4.5 BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkavelaar verklaart dat er bij zijn weten **geen** bijzondere voorwaarden rusten op het goed en dat hij er zelf **geen** heeft toegestaan.

De verkavelaar is niet aansprakelijk voor bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars en waarvan hij op heden geen kennis heeft.

5. OORSPRONKELIJKE VERKAVELINGSVERGUNNING

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning waarvan het goed deel uitmaakt werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 17 november 1997 (gemeentelijk dossiernummer 1677 B).

Deze verkavelingsvergunning, met de daarin opgenomen voorwaarden, werd samen met het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften neergelegd in de verkavelingsakte verleden voor notaris Verbist te Geel op 6 augustus 1999.

6. WIJZIGENDE OMGEVINGSVERGUNNING – VERKAVELINGSPLAN – ATTEST VERVULLING VOORWAARDEN EN LASTEN

6.1 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

De verkavelaar verklaart dat met betrekking tot het voormelde goed een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor eens vrijstaande eengezinswoning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 3 december 2018 onder nummer 201800308.

Deze omgevingsvergunning werd verleend onder de voorwaarden die letterlijk in de vergunning vermeld staan en welke als bijlage aan deze akte wordt gehecht.

Tegen de voormelde vergunning werd beroep ingediend bij de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen. Ingevolge het besluit van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen van 16 mei 2019 wordt de vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

- *Het advies van Telenet, d.d. 19 oktober 2018 moet strikt nageleefd worden;*
- *Het advies van Proximus, d.d. 21 september 2018 moet strikt nageleefd worden;*
- *Het advies van Pidpa Drinkwater, d.d. 26 oktober 2018 moet strikt nageleefd worden;*
- *Het advies van Fluvius system Operator, d.d. 6 november 2018 moet strikt nageleefd worden.*

6.2 VERKAVELINGSPLAN

De verkavelaar verklaart dat een verkavelingsplan werd opgemaakt door landmeter-expert Stef Geukens te Geel op 25 augustus 2018, hetwelk werd goedgekeurd door

het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 3 december 2018.

6.3 ATTEST VAN VERVULLING VOORWAARDEN EN/OF LASTEN

Op 10 februari 2020 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel, in toepassing van artikel 4.2.16, §2 van de V.C.R.O., een attest afgeleverd waarin wordt bevestigd dat aan alle lasten en voorwaarden is voldaan wat betreft de loten uit deze verkaveling. Dit attest wordt aan onderhavige akte gehecht.

7. BESCHRIJVING VAN DE LOTEN - AFBAKENINGSPLAN - PERCEELIDENTIFICATIE

7.1 BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar verklaart overeenkomstig de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en het voormeld verkavelingsplan de goederen op te delen in **drie (3)** loten:

Lot 1

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen Velodroomwijk, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, deel van nummer 0627GP0000, met een oppervlakte volgens meting van drie are eenenzeventig centiare (3a 71ca).

Lot 2

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing gelegen Velodroomwijk, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, deel van nummer 0627GP0000, met een oppervlakte volgens meting van vier are drieëndertig centiare (4a 33ca).

Lot 3

Een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen Velodroomwijk, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, deel van nummer 0627GP0000, met een oppervlakte volgens meting van vijf are vijfennegentig centiare (5a 95ca).

7.2 AFBAKENINGSPLAN

De loten worden afgebeeld op het plan opgemaakt door landmeter-expert Stef Geukens te Geel op 25 augustus 2018.

Alle betwistingen tussen de partijen onderling en hun rechtsverkrijgers, over scheidingen, afpalingen of erfdienstbaarheden worden aan het oordeel van de maker van het plan onderworpen. Zijn uitspraak is definitief, zonder beroep noch verhaal. De kosten zijn ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

7.3 REGISTRATIE IN DATABANK

Het vermelde plan werd opgenomen in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) onder **referentienummer 13374-10506**. De partijen bevestigen hierbij uitdrukkelijk dat het plan sinds de datum van opmaak niet werd gewijzigd.

Dit plan zal, nadat door de partijen en mij, notaris, *ne varietur* werd ondertekend, bij deze akte gevoegd worden, maar niet ter registratie of ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid worden aangeboden.

De partijen verzoeken om vrijstelling van registratie van het plan en om overschrijving van het plan in toepassing van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

7.4 PERCEELIDENTIFICATIE

Met het oog op het bekomen van de gereserveerde perceelidentificatie heeft landmeter-expert Stef Geukens een aanvraag verzonden aan de AAPD van het ressort Antwerpen. Op 18 december 2018 deelde deze dienst mee dat voor de



gevormde loten de volgende kadastrale perceelnummers werden gereserveerd in de database van de AAPD met het oog op een latere kadastrering:

- **lot 1:** F 627 H P0000;
- **lot 2:** F 627 K P0000;
- **lot 3:** F 627 L P0000.

8. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

8.1 ALGEMENE INFORMATIE VAN DE VERKAVELAAR

De verkavelaar verklaart:

- dat hij **geen** kennis heeft van een stedenbouwkundige overtreding betreffende het goed;
- dat het goed **niet** getroffen wordt door een rooilijn;
- dat er **geen** stedenbouwkundig attest werd afgeleverd dat laat voorzien dat een stedenbouwkundige vergunning zou kunnen bekomen worden.

8.2 STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

8.2.1 Informatieplicht

Aangezien de stad Geel beschikt over een goedgekeurd plannenregister en een goedgekeurd vergunningenregister, is zij in staat om een stedenbouwkundig uittreksel in de zin van artikel 5.2.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort als “V.C.R.O.”) af te leveren.

Teneinde de partijen te kunnen informeren heeft ondergetekende notaris een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd bij de stad Geel. Dit werd afgeleverd op 17 januari 2020.

De partijen verklaren vooraf een kopie van dit uittreksel te hebben ontvangen, de inhoud hiervan te kennen en van de instrumenterende notaris op heden verdere toelichting te hebben bekomen. Gelet op hun eigen onderzoeksplicht erkennen de partijen het belang van een bijkomende bevraging bij de bevoegde dienst(en) van de stad.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van de artikelen 5.2.1. en volgende van de V.C.R.O., op basis van de verklaringen van de partijen, het voorgelegde stedenbouwkundig uittreksel en het hypothecair getuigschrift:

1° dat **geen** stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het gewestplan Herentals-Mol “*woongebied*” is en het goed gelegen is binnen het woningbouwgebied “*Heibloem*”;

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op dit goed **geen stedenbouwkundig voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de V.C.R.O. of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat er met betrekking tot het goed **volgende verkavelingsvergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden** werden uitgereikt:

- op 17 november 1997 voor ‘*nieuwe verkaveling*’ (gemeentelijk dossiernummer 1677 B);

- op 3 december 2018 voor ‘*bijstelling van een bestaande verkaveling*’

(gemeentelijk dossiernummer 20180308), bevestigd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 16 mei 2019;

6° dat er **geen voorkeursbesluit of projectbesluit** van toepassing is op het goed.

8.3 VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN

Indien partijen, latere kopers of hun rechtverkrijgenden wensen te bouwen, zal men zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften vastgesteld (of nog vast te stellen) door de bevoegde overheden. Zo zullen onder meer alle rooi- en richtlijnen moeten gevolgd worden die werden bepaald door hetzij de gemeentelijke overheid, hetzij de dienst van stedenbouw.

Dit alles zonder enige tussenkomst van de verkavelaar of verhaal tegen de verkavelaar .

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht erop dat er geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting voor bewoning vatbaar mag worden opgericht op de gevormde loten zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Ook voor bepaalde functiewijzigingen moet een vergunning bekomen worden.

De instrumenterende notaris deelt meer algemeen mee dat geen werken of handelingen waarvan sprake in artikel 4.2.1. e.v. van de V.C.R.O. mogen worden verricht op het goed zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

Artikel 4.2.1 van de V.C.R.O. bepaalt welke de vergunningsplichtige handelingen zijn.

8.4 ONTEIGENING – LIJNRICHTING – URBANISATIEVEREISTEN

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan een gehele of gedeeltelijke onteigening, een lijnrichting (bouwlijnen, rooilijnen e.d.), urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de partijen zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen elkaar te kunnen uitoefenen.

De verkavelaar verklaart dat, voor zover hij weet:

- het goed **niet** getroffen is door een rooilijn;
- het goed op heden **niet** het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

9. ANDERE BESTUURSRECHTELIJKE VERMELDINGEN

9.1 BODEMDECREET

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen attent heeft gemaakt op de bepalingen van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 (“*Bodemdecreet*”) en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 (“*Vlarebo*”). De instrumenterende notaris heeft hen gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

9.1.1 Informatie van de stad

Uit de stedenbouwkundige informatie van de stad Geel blijkt het volgende:

- op betreffend goed werd **geen** activiteit uitgeoefend welke is opgenomen in bijlage 1 van het *Vlarebo*;
- er is voor betrokken perceel **geen** attest gekend van het OVAM-register van de verontreinigde gronden;
- er is op het onroerend goed **geen** niet-vervallen milieuvergunning van toepassing.

9.1.2 Informatie van de OVAM

Overeenkomstig artikel 101, §1 van het Bodemdecreet heeft ondergetekende



notaris bij de OVAM een bodemattest aangevraagd dat betrekking heeft op het goed. Dit attest werd door de OVAM afgeleverd op 15 januari 2020, draagt het nummer 20200031025 en wordt thans voorgelegd overeenkomstig de bepalingen van het Bodemdecreet (art. 101, §3 Bodemdecreet).

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“(…) 2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.(…)”

De instrumenterende notaris verklaart dat de partijen op de hoogte werden gebracht van de inhoud van het bodemattest.

9.2 BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijk definitie van bos (artikel 3 van het Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De volgende verplichtingen gelden voor beboste grondoppervlakten:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidentlaag dient een machtiging bekomen te worden van het Agentschap voor Natuur en Bos, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare;
- voor de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel is een stedenbouwkundige vergunning vereist met voorafgaand advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en zal men de compensatieregeling moeten naleven.

De verkavelaar verklaart dat het goed tenminste sinds de verkrijging **geen bos** is geweest en dat de bepalingen van het bosdecreet derhalve **niet van toepassing** zijn.

Bij gebreke aan een bosinventaris in uitvoering van artikel 41^{quater} van het Bosdecreet wijst de instrumenterende notaris de partijen op de boskartering 2000, die **geen bos** weergeeft op het goed.

9.3 WATERINFORMATIE

9.3.1 Risicozone voor overstromingen (verzekeringen)

Op basis van een opzoeking verricht in navolging van artikel 129, §4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen verklaart de instrumenterende notaris, dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

9.3.2 Watertoets/Waterparagraaf

Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 17^{bis} van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dat voormeld goed:

- **niet** gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering en bedoeld in artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering en bedoeld in artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

9.4 ONROEREND ERFGOED

De instrumenterende notaris wijst de partijen op het bestaan van vijf inventarissen betreffende onroerend erfgoed, met name de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken en wijst de partijen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet, dat een informatieplicht in dit verband oplegt.

De verkavelaar verklaart dat hij betreffende het goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de vermelde inventarissen en dat hij hierover nooit enige betekening of kennisgeving heeft ontvangen.

Dit wordt bevestigd door de informatie van de stad.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit het Geoportaal Onroerend Erfgoed.

10. INFORMATIEVERSTREKKING

De partijen verklaren dat zij (een kopie) van alle vermelde informatieve documenten en attesten hebben ontvangen en erkennen op de hoogte te zijn van hun eigen onderzoeksplicht.

De partijen bevestigen dat zij geen valse verklaringen hebben afgelegd en dat zij geen informatie heeft achtergehouden die de instrumenterende notaris diende te weten.

11. SLOTBEPALINGEN

11.1 ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De verkavelaar verleent aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie **ontslag** tot het nemen van enige ambtshalve inschrijving op basis van deze akte.

11.2 RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro, te verhogen met de BTW.

AANGEHECHTE STUKKEN

De verkavelaar heeft mij, notaris, de hierna vermelde stukken overhandigd welke, na door alle partijen en mij, notaris, “*ne varietur*” zijn ondertekend, aan deze akte zullen gehecht worden:

1° de voormelde **omgevingsvergunning**, uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 3 december 2018;

2° de bijlagen van deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, namelijk **de stedenbouwkundige voorschriften**, opgemaakt door de stedenbouwkundige ambtenaar; (1 en 2 samen bijlage 1)

3° het voormelde **besluit van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen** van 16 mei 2019;

4° het voormelde **verkavelingsplan**, opgemaakt door landmeter – expert Stef Geukens en opgenomen in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD);



5° het voormelde **attest** waarin wordt bevestigd dat aan alle lasten en voorwaarden is voldaan wat betreft de loten uit deze verkaveling.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen woonstkeuze op het respectievelijk vermelde adres van hun woonplaats of maatschappelijke zetel.

BEMIDDELINGSBEDING

Eenieder die uit deze akte enig recht of enig aanspraak put of enige verbintenis of opdracht opgelegd krijgt, verbindt zich ertoe om ernaar te streven om elk geschil of betwisting omtrent de interpretatie of de uitvoering van de voorliggende akte op te lossen via faciliterende bemiddeling. Overeenkomstig artikel 1725 van het gerechtelijke wetboek zal er pas ná deze bemiddelingspoging een beroep kunnen gedaan worden op een andere vorm van geschillenbeslechting.

De bemiddelaar, die partijen hiervoor in onderling overleg zullen aanwijzen, moet de communicatie en de onderhandelingen tussen de procespartijen faciliteren, zodat zij samen en vrijwillig tot een onderhandelde oplossing komen die voor eenieder aanvaardbaar is. Hij kan daarbij alle nodige voorstellen van aanpak doen, de partijen samen of apart horen, en al het mogelijke doen om de partijen te leren om empathisch naar elkaar te luisteren en op een collaboratieve manier naar een constructieve oplossing te zoeken die op redelijke wijze aan alle betrokken belangen voldoet. De faciliterende bemiddelaar heeft aldus een louter procesbegeleidende taak, en heeft niet de bevoegdheid om inhoudelijk sturend te evalueren of te beslissen.

ARTIKEL 9 NOTARISWET

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen erop heeft gewezen dat wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt hij de aandacht van de partijen hierop moet vestigen en de partijen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman teneinde tot de juiste inzichten te komen omtrent de verbintenissen aangegaan in deze akte.

De partijen verklaren dat er zich volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in de voorliggende akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij verklaren verder dat zij geen verdere bijstand hebben gewenst.

De comparanten bevestigen tevens dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de voorliggende akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

GLOBALE EN FINALE GOEDKEURING

De partijen verklaren dat zij de inhoud van deze akte begrepen hebben met behulp van de voorlezing en toelichting door de instrumenterende notaris en dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoelingen, zelfs indien deze akte zou afwijken van oudere overeenkomsten.

MEDEDELING VAN HET ONTWERP VAN DE AKTE

Het ontwerp van de voorliggende akte werd vooraf naar de partijen verzonden, namelijk op 27 februari 2020. De partijen bevestigen dit en hebben verklaard deze kennisgeving als tijdig te beschouwen. Hierdoor kon de voorlezing van deze akte beperkt blijven tot de identiteitsgegevens van de notaris en de partijen, de datum en de plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp.

De comparanten verklaren bij deze nogmaals het ontwerp van de akte te hebben ontvangen teneinde de tekst mee te kunnen lezen en deze, door mondelinge toelichting te hebben begrepen.

AFSCHRIFT AKTE

Na door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over hun recht om een uitgifte op papier van onderhavige akte te verkrijgen, op voorwaarde dat de kosten en voorschotten van de akte en de kosten van uitgifte van de akte zijn vergoed, verklaren partijen zich akkoord dat een elektronisch afschrift van onderhavige akte wordt bezorgd op volgende e-mailadressen:

████████████████████
████████████████████

WAARVAN AKTE

Na de voorlezing en toelichting werd de akte verleden te Geel op het kantoor van de instrumenterende notaris op de vermelde datum en heeft de partij, aanwezig en vertegenwoordigd zoals vermeld, en ik, notaris, getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN
VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

OMV_2018105149
201800308
het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor
gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot
voor een vrijstaande eengezinswoning
Velodroomwijk / te 2440 Geel
Afdeling 4, sectie F, perceel 627G

Ligging

Contactpersoon

[REDACTED]

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Stef Geukens, Stationsstraat 156A te 2440 Geel, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 03/12/2018 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Geel tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Geel.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2018105149;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2018105149" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2018105149
Dossiernummer: 201800308

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET WIJZIGEN VAN LOT 12 IN 2 LOTEN VOOR GEKOPPELDE EENGEZINSWONINGEN EN 1 LOT VOOR EEN VRIJSTAANDE EENGEZINSWONING, GELEGEN VELODROOMWIJK, KADASTRAAL AFDELING 4, SECTIE F, NUMMER 627G

De aanvraag ingediend door de heer Stef Geukens, Stationsstraat 156A te 2440 Geel, werd ingediend op 03/09/2018

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 21/09/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Velodroomwijk te 2440 Geel, kadastraal bekend: Afdeling 4, sectie F, perceel 627G.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Koninklijk besluit van 28 juli 1978 - Gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd op: 28/07/1978, bestemming: woongebieden.
- Verkaveling 1677B (lot 12): vergund op 17/11/1997.

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

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een goedgekeurde, niet vervallen, verkaveling. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de verkaveling.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - verkavelingen
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - parkeervoorzieningen
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - basisverordening

2. Historiek

- Verkavelingsvergunning (OS): 1677 B, Nieuwe verkaveling - Vergund

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28/09/2018 t.e.m. 28/10/2018. Er werden 11 bezwaren ingediend.

Deze bezwaren handelen over de inpasbaarheid van de nieuwe woningen in de omgeving, over de afstanden van de nieuwe bouwzones tot de perceelsgrenzen en de waterhuishouding van de omgeving.

5. Adviezen

Op 21/09/2018 werd advies gevraagd aan Pidpa.

Op 21/09/2018 werd advies gevraagd aan Proximus.

Op 21/09/2018 werd advies gevraagd aan Fluvius system operator.

Op 21/09/2018 werd advies gevraagd aan Telenet.

6. Project-MER

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Planologische toets

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken 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, alsmede voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

(Artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Wegenis

Het perceel is gelegen langsheen een gemeenteweg.

Art. 4.3.5.§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 5 juli 2013 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets genoemd wordt. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 28/09/2018 tot 28/10/2018.

Resultaat: er werden 11 bezwaren ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld en ze worden als volgt geëvalueerd:

Het betreffende perceel is gelegen in het woongebied.

In de omgeving komt zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwing voor.

De aanvraag is een ruimtelijk verantwoorde inrichting van een momenteel zeer ruim perceel.

Er wordt een afstand van minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden en er wordt voldaan aan de minimale perceelsbreedtes zoals voorzien in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (15 m voor vrijstaande en 10 m voor gekoppelde bebouwing) van stad Geel. Deze wijziging is dus ruimtelijk inpasbaar in de omgeving en zal geen merkelijke verzwaring van de buurt met zich meebrengen.

Betreffende de waterhuishouding zal er per lot een hemelwaterput en de nodige infiltratie worden opgelegd bij aflevering van de omgevingsvergunningen voor de woningen conform de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

De bezwaren worden dan ook verworpen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Proximus afgeleverd op 21/09/2018, is voorwaardelijk gunstig

Uit het advies van Fluvius system operator, afgeleverd op 06/11/2018, blijkt dat er kosten verbonden zijn aan de aanleg/uitbreiding van de nutsleidingen.

Het advies van Telenet, afgeleverd op 19/10/2018, is volledig gunstig.

Het advies van Pidpa, afgeleverd op 26/10/2018, is volledig gunstig.

Besluit

Er wordt een gunstig advies gegeven onder volgende voorwaarden:

De verkaveling dient te worden uitgevoerd overeenkomstig het bijgevoegde plan.

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, opgesteld door de gemeentelijke omgevingsambtenaar, dienen te worden toegepast.

Er dient gevolg te worden gegeven aan het advies van Proximus dd. 21/09/2018:

Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.

Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.

Er dient gevolg te worden gegeven aan het advies van Fluvius dd. 06/11/2018 met kenmerk 324668, waaruit blijkt dat er kosten verbonden zijn aan de aanleg/uitbreiding van de nutsleidingen.

De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 05/07/2013 inzake hemelwaterputten. Die hemelwaterput dient aan volgende eisen te voldoen:

- met een inhoud overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 1/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die met een pomp wordt uitgerust;
- de volledige dakoppervlakte dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren;
- de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenwederafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voorhanden zijn dan wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering;
- de hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen;
- de hemelwaterput dient bij plaatsing in de bouwvrije voortuinstrook, voorzien op minimum 8 meter uit de wegas en met een minimum van 2 meter uit de rooilijn;
- de hemelwaterput dient te voldoen aan de code van de goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, die toegevoegd wordt in bijlage, terwijl de plaatsing dient te gebeuren voor het gebouw in gebruik genomen wordt;
- het water uit de hemelwaterput dient te worden herbruikt voor tenminste 2 verschillende aftappunten bv. buitenkraan, wasmachine, spoeling wc...

De woning moet voldoen aan de EPB-eisen.

De afvoerbuizen voor het regenwater (grijs) en het huishoudelijk afvalwater (oranje) dienen een diameter te hebben van max. 160 mm.

Het is verplicht vóór de eerste ingebruikname en bij belangrijke wijzigingen van de privéwaterafvoer deze te laten keuren door een erkende deskundige. Hierbij wordt nagegaan of de scheiding van hemelwater en afvalwater wordt nageleefd. Zonder keuringsattest van de erkende deskundige mag de privéwaterafvoer niet worden aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

De eventuele plaatsing van een mazouttank dient te beantwoorden aan de installatievoorwaarden, opgelegd in de Vlaremwetgeving zoals beschreven in bijlage bij de bouwvergunning;

De droogzuiging dient aangesloten te worden op de RWA-aansluiting van het toekomstig gebouw; tevens zijn de Vlaremv-voorwaarden (artikel 5.53.6.1. Vlaremv II) van toepassing.

De afval- en regenwaters dienen via een gescheiden stelstel te worden afgevoerd.

Er mogen geen werken uitgevoerd worden op het openbaar domein zonder voorafgaandelijke toelating en onder de vooropgestelde voorwaarden van het stadsbestuur.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

De vloerplas ligt op maximum 20 cm en kan verhoogd worden door het aantal meter tussen de voorgevel en de rooilijn te vermenigvuldigen met 2 cm, en dit tot een maximum van 40 cm.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 03/12/2018

1) De aanvraag ingediend door de heer Stef Geukens, Stationsstraat 156A te 2440 Geel, wordt vergund.

2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

De verkaveling dient te worden uitgevoerd overeenkomstig het bijgevoegde plan.

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, opgesteld door de gemeentelijke omgevingsambtenaar, dienen te worden toegepast.

Er dient gevolg te worden gegeven aan het advies van Proximus dd. 21/09/2018:

Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.

Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.

Er dient gevolg te worden gegeven aan het advies van Fluvius dd. 06/11/2018 met kenmerk 324668, waaruit blijkt dat er kosten verbonden zijn aan de aanleg/uitbreiding van de nutsleidingen.

De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 05/07/2013 inzake hemelwaterputten. Die hemelwaterput dient aan volgende eisen te voldoen:

- met een inhoud overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 1/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die met een pomp wordt uitgerust;
- de volledige dakoppervlakte dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren;
- de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenwederafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voorhanden zijn dan wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering;
- de hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen;
- de hemelwaterput dient bij plaatsing in de bouwvrije voortuinstrook, voorzien op minimum 8 meter uit de wegas en met een minimum van 2 meter uit de rooilijn;
- de hemelwaterput dient te voldoen aan de code van de goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, die toegevoegd wordt in bijlage, terwijl de plaatsing dient te gebeuren voor het gebouw in gebruik genomen wordt;

- het water uit de hemelwaterput dient te worden herbruikt voor tenminste 2 verschillende aftappunten bv. buitenkraan, wasmachine, spoeling wc...

De woning moet voldoen aan de EPB-eisen.

De afvoerbuizen voor het regenwater (grijs) en het huishoudelijk afvalwater (oranje) dienen een diameter te hebben van max. 160 mm.

Het is verplicht vóór de eerste ingebruikname en bij belangrijke wijzigingen van de privéwaterafvoer deze te laten keuren door een erkende deskundige. Hierbij wordt nagegaan of de scheiding van hemelwater en afvalwater wordt nageleefd. Zonder keuringsattest van de erkende deskundige mag de privéwaterafvoer niet worden aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

De eventuele plaatsing van een mazouttank dient te beantwoorden aan de installatievoorwaarden, opgelegd in de Vlaremwetgeving zoals beschreven in bijlage bij de bouwvergunning;

De droogzuiging dient aangesloten te worden op de RWA-aansluiting van het toekomstig gebouw; tevens zijn de Vlaremv-voorwaarden (artikel 5.53.6.1. Vlaremv II) van toepassing.

De afval- en regenwaters dienen via een gescheiden stelstel te worden afgevoerd.

Er mogen geen werken uitgevoerd worden op het openbaar domein zonder voorafgaandelijke toelating en onder de vooropgestelde voorwaarden van het stadsbestuur.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

De vloerplas ligt op maximum 20 cm en kan verhoogd worden door het aantal meter tussen de voorgevel en de rooilijn te vermenigvuldigen met 2 cm, en dit tot een maximum van 40 cm.

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 inkennisstelling 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 aktenaam 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 19/11/2018 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

Stad Geel

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen:
Velodroomwijk

kadastergegevens:
afdeling 4, sectie F, nummer 627G

Stedenbouwkundige Voorschriften

(V 201800308)

**Gevoegd bij de
verkavelingsvergunning,
verleend door het
Schepencollege in zitting
van ???**

Algemene bepalingen

Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- Aaneengesloten gebouw: **gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;**
Achtergevelbouwlijn: **grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;**
Bouwvrije Voortuinstrook: **strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;**
Bouwvrije zijtuinstrook: **strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande gevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;**
Dakbasis: **denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;**
Dakvlakvenster: **in het dakvlak liggend venster;**
Dakkapel: **uitbouw op een dak met één of meer ramen;**
Gegroepeerde bebouwing: **bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;**
Gekoppelde bebouwing: **bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;**
Huizenblok: **groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt**
Kopgebouw: **gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als voorgevel is afgewerkt;**
Uitbouw: **uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;**
Voorgevelbouwlijn: **denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;**
Vrijstaande gevel: **gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd;**
Vrijstaand gebouw: **gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;**
Zadeldak: **dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.**

Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Zowel wat de gevel- en de dakmaterialen als de kroonlijsthoogte en dakhelling betreft, dient binnen één huizenblok een harmonie in materiaalgebruik, hoogten en dakhellingen te worden nagestreefd. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok onderling een harmonisch geheel moeten vormen.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte en de dakvorm (helling en nokhoogte) betreffen, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

Algemeen geldende voorschriften

DAKKAPELLEN

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: enkel toegelaten bij vrijstaande bebouwing
- 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: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 meter per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2 meter;
- maximumhoogte: de nokhoogte van de dakkapel is maximum 2/3 van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

DAKTERRASSEN 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 1m 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, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2m.

UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK

a) 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:

a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2m op ten minste 2 meter afstand van elke perceelsgrens

b) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

b) Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

ERFSCHIEDINGEN

Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg, Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

In de voortuinstrook : in de voortuin hebben de draadafsluitingen, open smeedwerk en hagen een hoogte van maximum 1,20m met uitzondering van de inrijpoorten. In bochten en bij kruispunten zijn levende hagen niet hoger dan 0,70m. Het zicht hierboven moet vrij zijn in functie van een goed overzicht over de rijbaan.

- afsluitingen worden op de rooilijn geplaatst
- hagen moeten tenminste 50cm uit de rooilijn worden geplaatst

Afsluitingen welke toegelaten zijn in zij- en achtertuinen:

- levende hagen of struiken
- draadafsluiting, eventueel gecombineerd met palen en lage betonplaten
- afsluitmuren in baksteen
- houten panelen
- gemeenschappelijke hagen worden aangebracht op de perceelsgrens; indien ze niet gemeenschappelijk opgericht worden, moeten ze minimaal 0,50m van de perceelsgrens ingeplant worden

Toegelaten afmetingen en plaatsing draadafsluitingen en hagen:

- o Gemeenschappelijke tuinafsluitingen worden geplaatst op de perceelsgrens.
- o Niet gemeenschappelijke tuinafsluitingen worden geplaatst op het eigen perceel, levende hagen op minimum 0,5m van de perceelsgrens.
- o Palen gecombineerd met lage betonpanelen van maximum 0,50m hoog en daarboven een draad: hoogte tot maximum 2m.
- o Draadafsluiting: maximale hoogte van 2m.
- o Een haag/struik eventueel versterkt met paaltjes en draad: maximale hoogte van 2m.

Toegelaten afmetingen en plaatsing afsluitmuren in baksteen en houten panelen:

- o **In de zijtuinstrook:**
 - Vanaf de voorgevelbouwlijn: een hoogte van maximum 1m
 - Vanaf 5 m achter de voorgevelbouwlijn: een hoogte van maximum 2m
- o **In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:**
 - Bij vrijstaande bebouwing tot 10m achter de achtergevelbouwlijn en een maximale hoogte van 2m
 - Bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw en een maximum hoogte van 2m
 - Bij gegroepeerde en aaneengesloten bebouwing behalve kopgebouwen: afsluitingen met een hoogte van maximum 2m op alle perceelsgrenzen

HELLENDE OP- EN AFRITTEN

In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden

WIJZIGING VAN HET BODEMRELIËF

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht worden dan het trottoirniveau.

DAKERRASSEN

De oprichting van dakterrassen, binnen of buiten het normaal geldende gabarit, is toegelaten op minimum 1,90 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op voorwaarde dat een terrasafsluiting wordt aangebracht, niet hoger dan 1,20 meter en bestaande uit hout, metaal en/of veiligheidsglas.

AUTOGARAGES EN CARPORTS IN DE BOUWVRIJE STROKEN (*):

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 meter van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) Plaatsing :

1) In de zijtuinstroken:

- De voorgevel op tenminste 5 meter uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelgrens.

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- Voorgevel binnen de eerste 10 meter van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Maximumbreedte: 3 meter; maximumdiepte: 6 meter.
- Een zijgevel op de perceelgrens.

b) Bouwhoogte :

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 4 meter

c) Gevelmaterialen:

- Alle gevels in gevelsteen

d) Dakvorm:

- Plat dak

e) Bijkomend voor de carports:

- Palen voorzien op min. 0,50m van de perceelsgrens.
- Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens.

(*) Noot:

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:

2° door de aanvrager en de door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

WERKEN WAARVOOR GEEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING NODIG IS.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en latere wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, vermeldt voor welke werken, handelingen en wijzigingen geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform dit besluit of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.

Zonnepanelen en zonneboilers

De voorziening van zonnepanelen en zonneboilers op de hellende daken is toegelaten.

De voorziening van zonnepanelen en zonneboilers op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling beoogt de realisatie van 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en van 2 loten voor een gekoppelde eengezinswoning</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet een strook voor bijgebouwen, achter een 10m diepe bouwvrije tuinstrook, met een diepte zoals aangeduid op plan. Hierin kunnen beperkte bijgebouwen in functie van de tuin worden toegelaten, zoals: berging, poolhouse, etc. Er kan onder geen beding een woonfunctie worden toegestaan.</p>	<p>Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 75m² bedraagt; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone rondom het hoofdgebouw.</p>	<p>Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de oprichting van een eengezinswoning.	Open en gekoppelde bebouwing op te richten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan is de strook voor hoofdgebouwen ingetekend.	Inplanting op de voorgevelbouwlijn en verder: <ul style="list-style-type: none">- achtergevel: op minimum 8m achter de voorgevel en maximum zoals aangeduid op plan- zijgevel: op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook zoals weergegeven op het plan

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	<p>GABARIT (vrijstaand)</p> <ul style="list-style-type: none">- voorgevelbreedte: Minimum 7m en maximum zoals aangeduid op het plan- bouwhoogte: Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: Maximum 6,5m, nokhoogte maximum 11m. Bij een woning met een plat dak mag de kroonlijsthoogte maximum 7m bedragen. <p>GABARIT (gekoppeld)</p> <ul style="list-style-type: none">- voorgevelbreedte: Minimum 6m en maximum zoals aangeduid op het plan- bouwhoogte: Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst<ol style="list-style-type: none">1) voorgevel: tussen 6 en 6,5m, gelijk per gekoppelde woningen2) overige gevels<ul style="list-style-type: none">- tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel;- tussen 9m en 13 m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;eventuele overige diepte: maximum 3,50m

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is	GEVELMATERIALEN

<p>dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p>Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, zichtbeton, natuursteen of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>DAKVORM (vrijstaand) Schuin dak met helling van maximum 55°. Plat dak is eveneens toegelaten.</p> <p>DAKVORM (gekoppeld) 1) tot op een diepte van 9 meter: Zadeldak (voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Helling van de dakvlakken: 45° 2) eventuele overige bouwdiepte: plat dak</p> <p>DAKMATERIALEN Pannen, (kunst-)leien, zink, koper, zonnepanelen. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.</p>
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 10% van de perceelsoppervlakte bedraagt en 75m² niet overschrijdt, op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw</p> <p>De strook voor bijgebouwen bevindt zich tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.</p>	<p>Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10m achter de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>Overige gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen de bouwstrook, aangeduid op het plan en verder - hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan <p>Gevels op de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteenmetselwerk op de perceelsgrens.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De minimum- en maximumafmetingen voor het bijgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan</p>	<p>Gemeten van het grondpeil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m - tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 6m

ontwikkelen.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.	GEVELMATERIALEN: Alle gevels in gevelbaksteen, hout of sierbepleistering, eventueel te combineren met natuursteen, kunststof, zichtbeton of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. DAKVORM: - Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak - Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45° DAKMATERIALEN Pannen, (kunst-)leien, zink, koper en zonnepanelen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Plaatsen van een hemelwaterput overeenkomstig de geldende voorschriften.

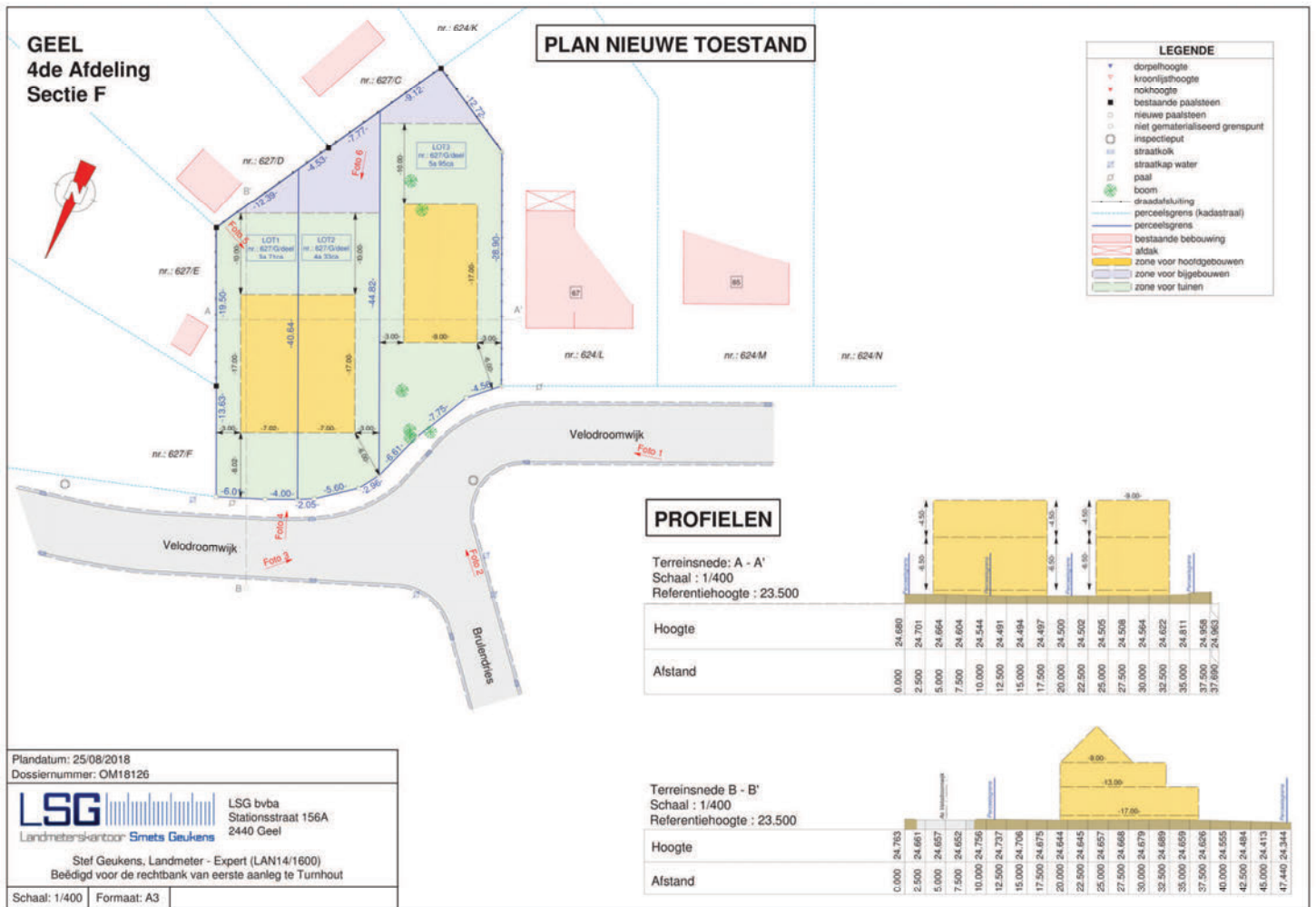
3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwvrije stroken, evenals de achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Buiten de bouwzones kunnen verhardingen worden toegestaan voor terras, tuinpaden en strikt noodzakelijke opritten.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Binnen de zone voor binnenplaatsen en tuinen mag bijkomend een houten tuinberging (12m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element) op minimum 1 m van de perceelsgrenzen. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 m bedragen. Niet overdekte constructies met inbegrip van openluchtwembaden kunnen in deze zone eveneens aangelegd worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen met een maximale totale oppervlakte van 80m ² voor alle niet overdekte constructies.





BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

Op 16 mei 2019 beslist de deputatie het volgende:

Het beroep nummer OMBER-2019-0002 werd ingesteld door [REDACTED], betrokken publiek, [REDACTED], betrokken publiek, tegen de voorwaardelijke vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Geel op 03/12/2018, voor het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

- Het advies van Telenet, d.d. 19 oktober 2018 moet strikt nageleefd worden;
- Het advies van Proximus, d.d. 21 september 2018 moet strikt nageleefd worden;
- Het advies van Pidpa Drinkwater, d.d. 26 oktober 2018 moet strikt nageleefd worden;
- Het advies van Fluvius system Operator, d.d. 6 november 2018 moet strikt nageleefd worden.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 9 mei 2019 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

DOSSIERGEGEVENS

Referentie provincie: OMBER-2019-0002
Referentie omgevingsloket: 2018105149

Op 3 september 2018 werd een aanvraag ingediend door Stef Geukens met als adres Stationsstraat 156A, 2440 Geel voor het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning op een terrein, gelegen Velodroomwijk, afdeling 4, sectie F, nr. 627 G 0.

Het college van burgemeester en schepenen van Geel heeft op 3 december 2018 de vergunning voorwaardelijk verleend.

Op 23 januari 2019 werden de beroepen van [REDACTED] ontvankelijk en volledig verklaard.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

De vergunningsaanvraag omvat:

- het bijstellen van een verkaveling

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 3 SEPTEMBER 2018

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft het wijzigen van een lot voor een vrijstaande eengezinswoning naar 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning.

De voorliggende verkaveling voorziet op kavels 1 en 2 eengezinswoningen in gekoppelde bebouwing. Kavel 3 wordt bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. De woonfunctie wordt toegelaten met inbegrip van zorgwoningen en complementaire functies.

De woningen tellen max. 2 bouwlagen en een dakverdieping onder zadeldak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m over een diepte van 13m en bedraagt 3,5m over de overige 4m diepte.

De woningen op lot 1 en 2 hebben een gevelbreedte van min. 7m. Het gelijkvloers mag bebouwd worden over een bouwdiepte van 17m, de eerste verdieping over een bouwdiepte van 13m en de dakverdieping over een diepte van 9m.

De woning op lot 3 heeft een gevelbreedte van 9m. Het gelijkvloers, eerste verdieping en dakverdieping mogen opgericht worden over een diepte van 17m.

De helling van de dakvlakken ligt tussen 0° en 45° met maximale nokhoogte van 11m. Een combinatie van verschillende dakstijlen is mogelijk.

Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten maar niet verplicht.

Materialen moeten esthetisch verantwoord zijn en moeten harmonisch inpassen in de omgeving.

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritte, tuinpaden en terras en dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of met brede voeg.

Slechts 1/3^e van het perceel mag bestaan uit verharding/bebouwing.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur.

HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN

- verkavelingsvergunning (OS):1677 B, nieuwe verkaveling, vergund op 17 november 1997

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen van Geel heeft op 3 december 2018 de omgevingsvergunning voorwaardelijk verleend.

De argumentatie van het CBS luidt (samengevat) als volgt:

- De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.
- De aanvraag is een ruimtelijk verantwoorde inrichting van een momenteel zeer ruim perceel.
- De aanvraag voldoet aan de minimale perceelsbreedtes zoals voorzien in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
- De wijziging zal geen merkelijke verzwaring van de buurt met zich meebrengen.

ARGUMENTATIE BEROEP

Het beroepschrift van [REDACTED] luidt (samengevat) als volgt:

- De kavels in de Heistraat ondervinden reeds jaren hinder van water afkomstig van de hoger gelegen percelen in de Velodroomwijk.
- de opdeling van één kavel in 3 percelen zal leiden tot een exponentiële toename van de verharding waardoor de waterproblemen nog zullen toenemen.
- De bestaande gracht, die in periodes met veel regen volledig vol staat, zal verdwijnen wanneer het perceel bebouwd wordt.

ADVIEZEN

Eerste aanleg:

- cvba Fluvius System Operator: voorwaardelijk gunstig
- Pidpa-Riolering: gunstig
- bvba Telenet : voorwaardelijk gunstig
- nv Proximus : gunstig

- Verslag gemeentelijk omgevingsambtenaar: voorwaardelijk gunstig

Beroep:

- College van burgemeester en schepenen van Geel: geen advies ontvangen

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING¹

Eerste aanleg

- vereist en gehouden
- aantal bezwaarschriften: 11

Samenvatting bezwaren:

- inpasbaarheid in de omgeving
- afstanden van de nieuwe bouwzones tot de perceelsgrenzen
- waterhuishouding in de omgeving

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen².

¹ Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht (R.v.St., Vereecke, nr. 135.631, 1 oktober 2004).

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gevraagde verdeling in 2 loten voor gekoppelde bebouwing en 1 lot voor open bebouwing is bestemd voor eengezinswoningen waardoor de aanvraag principieel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Geel

Het betreffende perceel is enkel opgenomen binnen de afbakeningslijn van het provinciaal RUP 'Afbakeningslijn" te Geel:

Art. 1 : Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Geel

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Geel.

De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkaveling. De aanvraag betreft een verkavelingswijziging.

De aanvraag is gelegen binnen het plangebied van een verkaveling, goedgekeurd d.d. 17 november 1997.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkaveling, het betreft een verkavelingswijziging waarbij 1 lot voor open bebouwing (lot 12) wordt omgevormd tot 2 loten voor gekoppelde woningen en 1 lot voor een vrijstaande woning.

De aanvraag bevat geen strijdigheden met de stedenbouwkundige basisverordening, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen 'verkavelingen' en 'parkeren'.

De voorgestelde voorschriften bevatten geen strijdigheden met de geldende verordeningen. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de woningen dient de conformiteit met bepalingen van deze verordeningen afgetoetst te worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het perceel is gelegen langs de gemeenteweg Velodroomwijk. De weg is in functie van de vooropgestelde werken voldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5.§2 van de VCRO.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Een positieve uitspraak over de watertoets is mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook beperkingen met betrekking tot verhardingen in kader van de waterhuishouding.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning werd geen plan-mer-screeningsnota toegevoegd, de screening werd door de aanvrager uitgevoerd op basis van de aanvinklijst in het omgevingsloket.

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Er worden geen lasten (conform artikel 75 OVD) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht.

Volgende adviezen dienen nageleefd te worden :

- Telenet, d.d. 19 oktober 2018
- Proximus, d.d. 21 september 2018
- Pidpa Drinkwater, d.d. 26 oktober 2018
- Fluvius system Operator, d.d. 6 november 2018

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.⁴

Omgeving:

Het aanvraagperceel is gelegen in een residentiële wijk aan de noordzijde van de kern van Geel. De omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen in vrijstaande of gekoppelde bebouwing.

Er is geen eenduidig bouwprofiel kenmerkend voor de omgeving. Woningen van 1 tot 3 bouwlagen met gevarieerde dakvormen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.

⁴ In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door een woonbestemming.

De aanvraag betreft een bijstelling van een bestaande verkaveling waarin 1 lot bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning wordt opgesplitst in twee kavels voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het woongebied en wordt functioneel inpasbaar beschouwd.

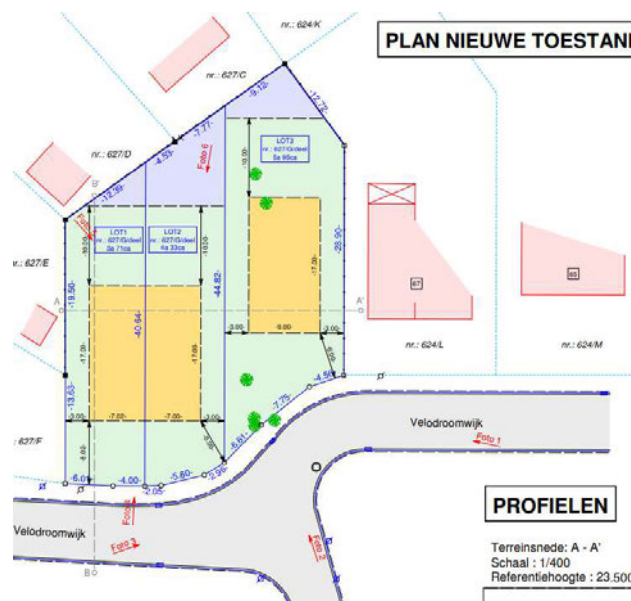
De impact op de mobiliteit is beperkt.

Het project heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit. het betreft 2 bijkomende eengezinswoningen. De voorschriften laten een inbandige garage toe maar verplichten dit niet.

De gemeente Geel heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeren' die 1 parkeerplaats bij eengezinswoningen verplicht. Een toekomstige aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, zal aan deze verordening moeten voldoen waardoor in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet zal leiden tot een parkeerdruk op het openbaar domein.

De voorgestelde perceelsindeling en bebouwingmogelijkheden zijn inpasbaar in de typologie in de omgeving.

De aanvraag is gelegen in een bocht, langs een T-kruispunt van openbare wegen. De specifieke configuratie en ligging van het perceel leiden tot een verspringing van de voorgevelbouwlijn in het straatbeeld.



De twee loten voor gekoppelde bebouwing hebben een oppervlakte van respectievelijk 371 m² en 433 m². Het lot voor open bebouwing heeft een oppervlakte van 595 m².

Er wordt een minimale voortuindiepte van 6 m gerespecteerd. De voorschriften laten maximaal 2 bouwlagen toe met een dakverdieping onder het zadeldak.

De inplanting, schaal, bouwprofiel en materiaalgebruik zijn gangbaar en inpasbaar in het bebouwde weefsel in de omgeving van de aanvraag.

De aanvraag creëert geen onaanvaardbare hinder naar de omgeving.

De bouwzones bevinden zich op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen en worden op voldoende afstand van de bestaande bebouwing ingeplant waardoor in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schending van de privacy of hinder door inkijk veroorzaakt wordt.

Beroepers vrezen hinder door wateroverlast door het grote percentage aan toegelaten verharding en bebouwing.

Het perceel is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. De toekomstige bebouwing en verharding op de loten dient te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening om mogelijke schadelijke effecten voor het water te ondervangen.

De voorschriften bepalen dat alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van een terras (max. 30m²) toegelaten mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Slechts 1/3^e van het perceel kan bestaan uit verhardingen/bebouwing.

De aanvraag voorziet geen ophoging van het perceel.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de voorschriften voldoende maatregelen bevatten om wateroverlast op de naburige percelen te vermijden. Toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunningen voor de woningen moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

B E S L U I T

Artikel 1

Het beroep nummer OMBER-2019-0002 werd ingesteld door ██████████, betrokken publiek, ██████████, betrokken publiek, tegen de voorwaardelijke vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Geel op 03/12/2018, voor het wijzigen van lot 12 in 2 loten voor gekoppelde eengezinswoningen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

- Het advies van Telenet, d.d. 19 oktober 2018 moet strikt nageleefd worden;
- Het advies van Proximus, d.d. 21 september 2018 moet strikt nageleefd worden;
- Het advies van Pidpa Drinkwater, d.d. 26 oktober 2018 moet strikt nageleefd worden;
- Het advies van Fluvius system Operator, d.d. 6 november 2018 moet strikt nageleefd worden.

Artikel 2 – Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt **door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt** op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 – Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 – Verval in geval van vergunning

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 inkennisstelling 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.

Artikel 5 – Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Als de aanvraag overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;

2° het beroep is ingegeven door:

a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, in het geval van een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

b) een voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, in het geval van een andere omgevingsvergunning, dan de vergunning vermeld in punt a);

3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalttermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 16 mei 2019.

[Redacted text block]

In opdracht:
De Provinciegriffier,

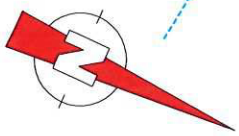
De Voorzitter,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

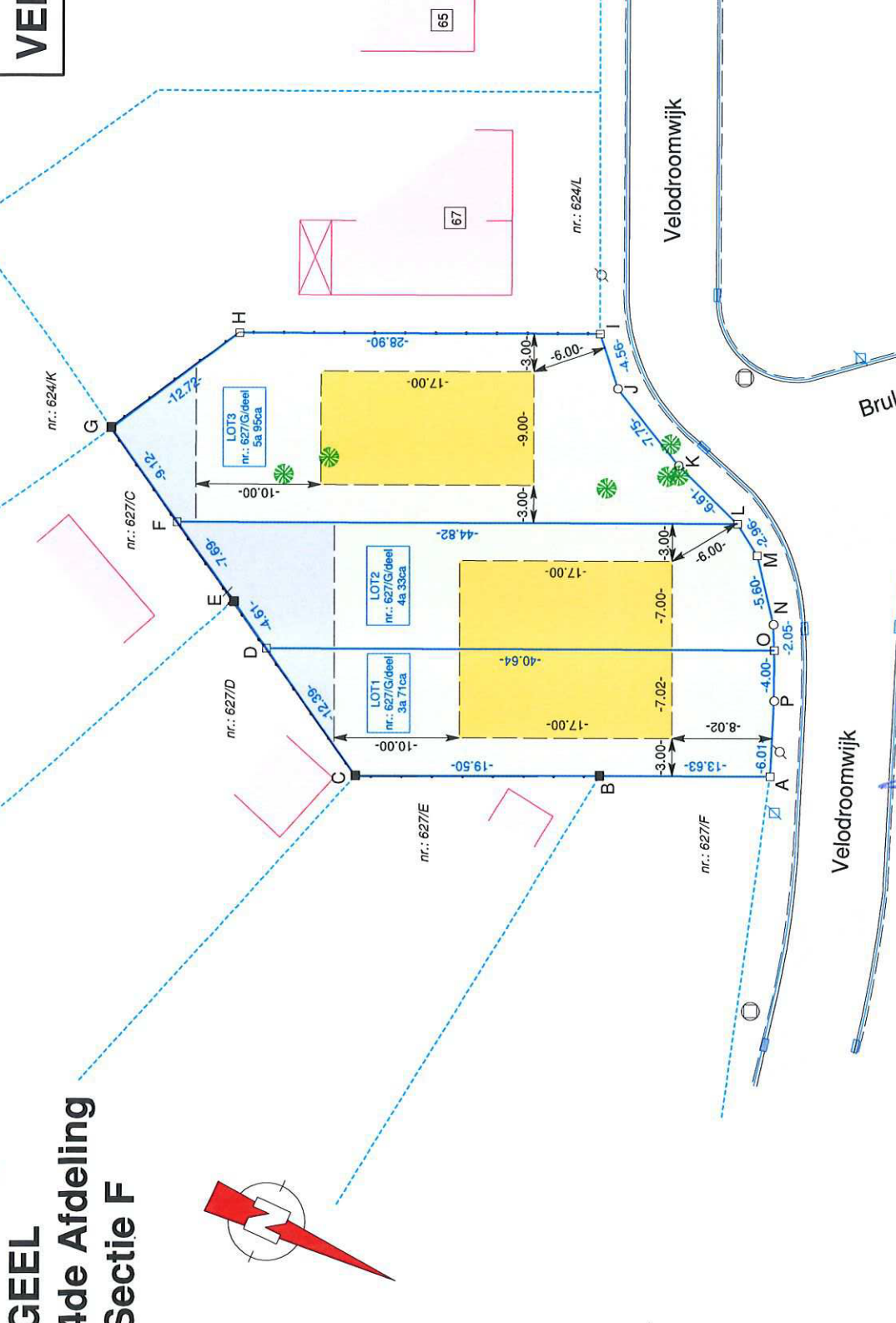


GEEEL 4de Afdeling Sectie F



VERKAVELINGSPLAN

LEGENDE	
■	bestaande paalsteen
□	nieuwe paalsteen
○	niet gematerialiseerd grenspunt
○	inspectieput
▬	straatkolk
▬	straatkap water
▬	paal
▬	boom
▬	draadafsluiting
▬	perceelsgrens (kadastraal)
▬	perceelsgrens
▬	bestaande bebouwing
▬	afdak
▬	zone voor hoofdgebouwen
▬	zone voor bijgebouwen
▬	zone voor tuinen




Coördinatenlijst

Nr	X	Y
A	193711.092	207397.228
B	193716.705	207384.807
C	193724.734	207367.037
D	193718.497	207356.332
E	193716.176	207352.348
F	193712.307	207345.708
G	193707.713	207337.824
H	193696.612	207344.040
I	193684.771	207370.403
J	193688.121	207373.495
K	193691.670	207380.387
L	193693.944	207386.591
M	193695.578	207389.062
N	193700.007	207392.488
O	193701.847	207393.401
P	193705.501	207395.037

Beschrijving der grenzen

Segment	Beschrijving
A - B - C, C - E - G,	Conform opmetingsplan d.d. 27/05/1998, opgemaakt door Landmeter-Expert L. Mellis.
G - H - I - J - K - L - M - N - O - P - A	
C - D - E - F - G, O - D, L - F.	
	Nieuwe grenslijnen.


LSG bvba
 Stationsstraat 156A
 2440 Geel
 Landmeterskantoor **Smets Geukens**

Stief Geukens, Landmeter - Expert (LAN14/1600)
 Beëdigd voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout

Schaal: 1/500 Formaat: A4 Referentie AAPD: 13374/10506

Plandatum: 25/08/2018
 Dossiernummer: OM18126



Je komt er, je blijft er

Luc Moortgat
Stationsstraat 131

2440 Geel

Uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
	201800308	[REDACTED]	10/02/2020
Telefoon	faxnummer	email	
014 56 62 50	014 56 62 39	grondgebondenzaken@geel.be	

Verkavelingsattest

Beste

De dienst Wonen en Leefomgeving ontving uw vraag tot het bekomen van een verkavelingsattest voor volgende verkaveling:

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2018105149
Adres van de werken: Velodroomwijk te Geel
Kadasternummer: 4 F 627G

Uit het onderzoek door de dienst Wonen en Leefomgeving blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden en lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning.

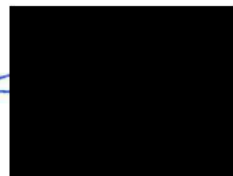
Dit schrijven geldt als verkavelingsattest, omschreven volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16§2.

Er mag gestart worden met het opstellen en verlijden van verkoopakten.

Met vriendelijke groeten



Algemeen directeur



Burgemeester

Registratierelaas

Akte van notaris BV BVBA Notaris Luc Moortgat te Geel van 10/03/2020, repertorium 2020/0143

Blad(en): 11 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT 2 op 18 maart 2020
(18-03-2020)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0004739

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

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris BV BVBA Notaris Luc Moortgat te Geel van 10/03/2020, repertorium 2020/0143

Blad(en): 36 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT 2 op 18 maart 2020
(18-03-2020)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000953

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

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris BV BVBA Notaris Luc Moortgat te Geel van 10/03/2020, repertorium 2020/0143

Blad(en): 36 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT 2 op 18 maart 2020
(18-03-2020)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000953

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris BV BVBA Notaris Luc Moortgat te Geel van 10/03/2020, repertorium 2020/0143

Blad(en): 36 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT 2 op 18 maart 2020
(18-03-2020)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000953

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris BV BVBA Notaris Luc Moortgat te Geel van 10/03/2020, repertorium 2020/0143

Blad(en): 36 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT 2 op 18 maart 2020
(18-03-2020)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000953

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris BV BVBA Notaris Luc Moortgat te Geel van 10/03/2020, repertorium 2020/0143

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid TURNHOUT 2
18 maart 2020 (18-03-2020)

Ref. : 77-T-18/03/2020-02992

Bedrag: tweehonderd dertig euro (€ 230,00)

Totaal	€ 230,00
Forfaitaire retributie overschrijving	€ 230,00

De hypotheekbewaarder