

Dossiernummer: SA/ 2545
Datum aanvraag: 31/03/2026
Behandeld door: Joel Henderickx

Stedenbouwkundig attest Geel

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Gegevens van het perceel

Spiere 10 2440 Geel
Kadastraal gekend als:
(afd. 2) sectie A 568 L3

Ingewonnen adviezen

Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dd. 24/04/2026 met kenmerk 2026_002271_v1 is voorwaardelijk gunstig.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Bepaling welk plan van toepassing is

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 28 juli 1978 - Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28/07/1978 gelegen in agrarisch gebied.

In deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is gelegen binnen het RUP zonevrije woningen, goedgekeurd op 29/01/2009.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05/07/2013, treedt in werking vanaf 01/01/2014)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor breedband (definitief vastgesteld VR 9/6/2017 - van kracht 21/7/2017). Het gaat om de gedeeltelijke omzetting van een Europese richtlijn met maatregelen ter verlaging van de kosten van de aanleg van elektronische communicatienetwerken met hoge snelheid. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren. De verordening zal van toepassing zijn, ook al legt de gemeente de voorwaarde niet uitdrukkelijk op in de afgegeven vergunning. Het is dus strikt genomen niet nodig dat de voorwaarde in de vergunning wordt ingeschreven. De verordening houdt geen verplichting in om een internet-abonnement te nemen.
- Bouwcode van stad Geel

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Omschrijving

De aanvraag betreft het herbouwen van een woning in agrarisch gebied.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het perceel is gelegen langs 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

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel gelegen te Geel, afdeling 2, sectie A, nr. 568/L/3 stroomt af naar de Graafloop, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die beheerd wordt door provincie Antwerpen – Kleine Nete. De locatie is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Conclusie:

Voorwaardelijk gunstig voor het herbouwen van een zonevreemde woning onder volgende voorwaarden:

De voorschriften van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'zonevreemde woningen', artikel 3, overdruk zonevreemde woningen II dienen te worden gevolgd.

Het gebouw kan op dezelfde plaats worden herbouwd, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven.

Het gebouw kan op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. De naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd in het aanvraagdossier voor de omgevingsvergunning.

Het herbouwen gebeurt binnen het oorspronkelijke, vergunde volume. Indien van de aanvraag tot herbouw gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 1000 m³.

Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000m³, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000m³.

Het aantal bouwlagen moet beperkt blijven tot het bestaande en vergunde aantal bouwlagen.

De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Het geheel moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.

Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten:

- De aanleg van een strikt noodzakelijke toegangsweg tot de woning of oprit met een maximale breedte van de verharding van 3m is toegelaten.
- De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100m² is toegelaten op het perceelsgedeelte palend aan het hoofdgebouw. De verharding dient zich te bevinden in de onmiddellijke omgeving van het woninghoofdgebouw, met andere woorden binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het woninghoofdgebouw. De verharding in functie van een terras dient aanpalend aan het hoofdgebouw te worden voorzien.
- De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, materialen. Bij de aanleg van de verharding moet gestreefd worden naar maximale doorlatendheid, zodat hemelwater maximaal kan infiltreren. Dit is geen vereiste voor het functioneel terras.

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen:

- De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.
- De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving
- De evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen. het materiaalgebruik.
- Afsluitingen kunnen opgericht worden voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning, die ingericht mag worden als tuin. Dichte, ondoorzichtige en zichtafschermende afsluitingen als muren, houten panelen, betonpanelen, vlechtschermen, rieten matten, zeildoeken, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor opgaande natuurlijke begroeiing als hagen, houtkanten en

dergelijke in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving

Een bijgebouw kan enkel worden opgericht onder de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit.

Het vellen van een hoogstammige boom kan enkel worden toegestaan als de boom gecompenseerd wordt door een herplant op eigen terrein. De vergunning- verlenende overheid kan voorwaarden opleggen rond de boomsoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en de stamomtrek, en de wijze van aanplant.

Deze compensatie geldt ongeacht of het vellen van de boom in kwestie vergunningsplichtig, dan wel meldingsplichtig of vrijgesteld is.

Er dient gevolg te worden gegeven aan het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dd. 24/04/2026 met kenmerk 2026_002271_v1 met uitzondering van de maximaal te verhard oppervlakte, die overeenkomstig de voorschriften van het RUP 'zonevreemde woningen' 100 m² bedraagt.

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal een grondige toetsing gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening, het RUP Zonevreemde Woningen, de bouwcode van stad Geel en de hemelwaterverordening en kan de vergunningverlenende overheid bijkomende voorwaarden of wijzigingen aan het concept opleggen op basis van de concrete plannen.

Ondertekening

Te Geel, **04/05/2026**

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

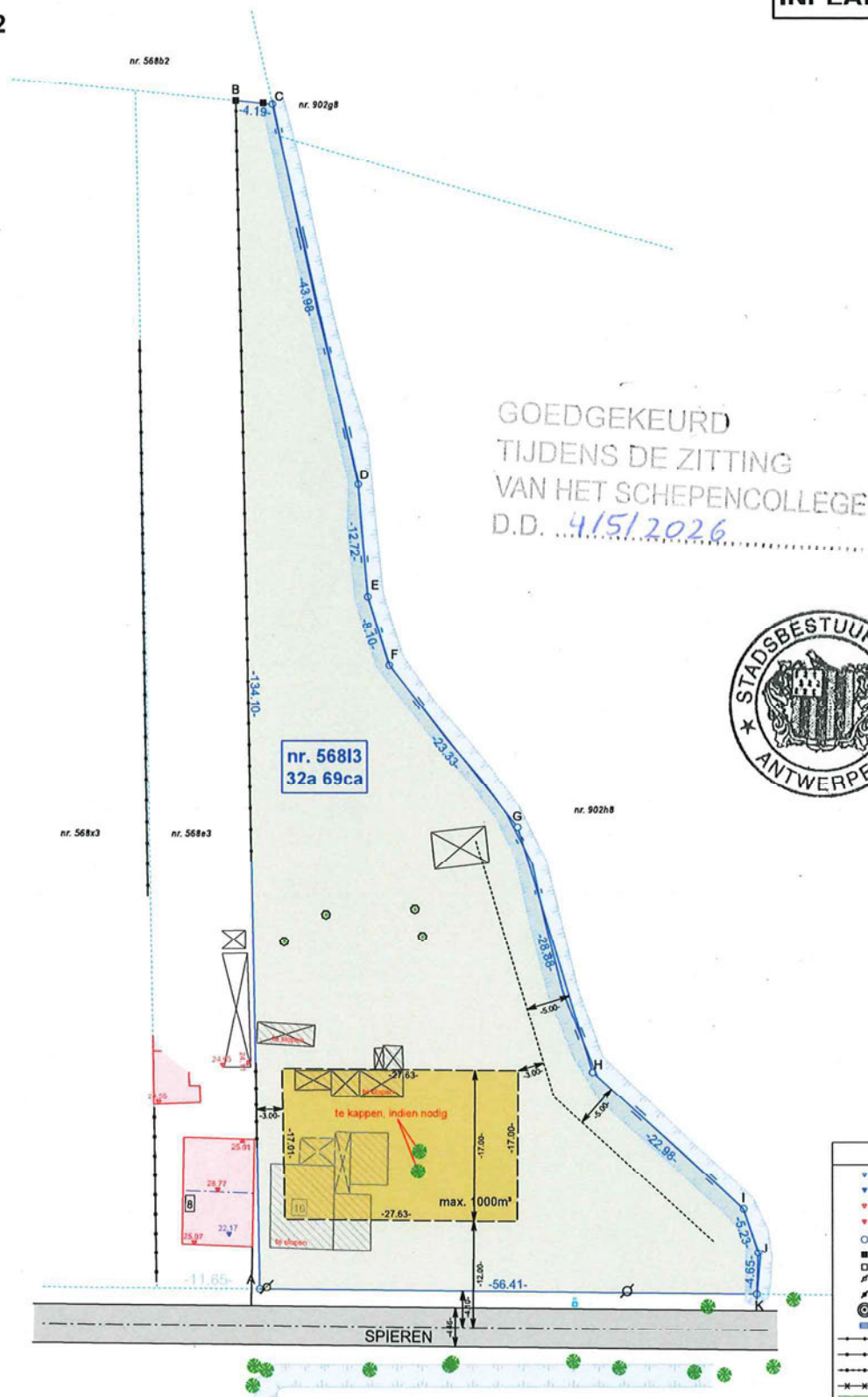
De burgemeester

François Mylle

Marlon Pareijn

GEEL
Afdeling 2
Sectie A
Nr. 56813

INPLANTINGSPLAN



GOEDGEKEURD
TIJDENS DE ZITTING
VAN HET SCHEPENCOLLEGE
D.D. 4/5/2026



LEGENDE

- ▼ terreinhoogte
- ▼ dorpelhoogte
- ▼ kroonlijsthoogte
- ▼ nokhoogte
- niet gematerialiseerd grenspunt
- bestaande betonpaal
- bestaande fenopaal
- ⊕ verichtingspaal
- ⊕ elektriciteitspaal
- ⊕ inspectieput
- ⊕ straatkolk
- afsluiting draad
- afsluiting beton
- afsluiting hout
- afsluiting weide
- afsluiting haag
- perceelsgrens (kadastraal)
- perceelsgrens
- bestaande bebouwing
- bestaande bijgebouwen
- zone voor hoofdgebouwen
- zone voor tuinen

Plandatum: 23/03/2026

Dossiernummer: OM26120

Datum opmeting: 10/03/2026

Landmeter: DD



Stef Geukens, Landmeter - Expert
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
van eerste aanleg te Turnhout
LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

voorschriften woning en bijgebouwen zie artikel 3 'RUP zonevreemde woningen'

Schaal: 1/500

Formaat: A3

Referentie AAPD: