

**In het jaar tweeduizend zesentwintig**

**Op zesentwintig maart**

Voor mij, Meester **Stephane D'HOLLANDER**, Notaris met standplaats te Herenthout.

**IS VERSCHENEN**

...

Hierna genoemd "**de verkavelaar**".

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

**GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een woonhuis met aanhorigheden en aangrenzende gronden gelegen op de hoek van de Cogelsdreef en Ter Duinen 57, gekadastraerd volgens titel sectie A nummers 73/T/9, 73/V/9, 73/V/3 en 73/D/5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummers 0073D5 P0000, 0073V9 P0000, 0073T9 P0000 en 0073V3 P0000 met een totale oppervlakte van negenenvoertig aren dertien centiaren (49a 13ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd negenentachtig euro (€ 1.389,00).

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

...

**II. VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN**

De verkavelaar heeft mij, notaris, verzocht overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de verkavelingsakte op te maken van het beschreven onroerend goed.

De verkavelaar verklaart dat voor het beschreven onroerend goed een **verkavelingsplan nieuwe toestand** werd opgemaakt gehecht aan onderhavige akte, evenals **metingsplan** opgemaakt door landmeters ENGELLEN Robbe (LAN 241984) en Christophe STERKENS (LAN 191797) handelend voor SB-V & CO bv te 2288 Bouwel, Rode Haagjes 3/001, op 10 april 2025 met prekadastratie nummer 13005/10187, en een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grobbendonk op 3 maart 2025, gekend onder dossiernummer OMV\_2024133212.

Het besluit van de omgevingsvergunning luidt letterlijk als volgt:

**"BESLUIT**

*Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af aan Charlotte Verhaert namens .... De volgende stedenbouwkundige handelingen worden vergund:*

- *Het verkavelen van een perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing.*

*De volgende voorwaarden dienen te worden nageleefd:*

- *De voorwaarden uit volgende adviezen moeten strikt worden gevolgd:*
  - o *Fluvius van 28 november 2024*
  - o *Wyre van 22 november 2024;*
  - o *Agentschap voor Natuur en Bos van 13 december 2024;*

- *Pidpa van 22 november 2024;*
- *Proximus van 25 november 2024.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-217808.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2646 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 22.226,40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
- *De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 767 m<sup>2</sup> worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.*
- *Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.*
- *Bijgevoegde, aangepaste, stedenbouwkundige voorschriften worden gevolgd.*
- *De algemene bouwverordening, goedgekeurd door bestendige deputatie op 8 februari 2018, is eveneens van toepassing.*
- *De afzonderlijke percelen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.*
- *Het is verboden zonder toelating van de burgemeester enig deel van het openbaar domein in te nemen of te belemmeren door er materialen, steigers of om het even welke andere voorwerpen achter te laten. Het is tevens verboden voorwerpen op het openbaar domein te werpen, te plaatsen of achter te laten, die door hun val of andere wijze kunnen schaden.*
- *De verkeersveiligheid in de schoolomgeving is voor ons topprioriteit. Om deze reden ondertekende Grobbendonk het Charter Werftransport (i.s.m. Bouwunie, Confederatie Bouw en FEMA). Dit charter stelt dat er geen werftransport mag gebeuren in de schoolomgeving tijdens de begin- en einduren van de scholen. (elke schooldag van 8.15u tot 8.45u en van 15.30u tot 16.15u m.u.v. woensdag 11.45u – 12.15u en vrijdag van 14.45 –16.15u). Gelieve ook eventuele leveranciers en onderaannemers hiervan te verwittigen.*
- *De vergunning wordt verleend onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten.*
- *Betwistingen omtrent burgerlijke rechten, zoals eigendomsgrenzen, vallen onder de bevoegdheden van de gewone rechtbanken.*

*Lasten:*

*- De aanleg en aansluiting van de nodige nutsvoorzieningen vallen financieel volledig ten laste van de aanvrager.*

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

*Algemene opmerking soortenbesluit:*

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

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan, metingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden het hoger beschreven onroerend goed ZES LOTEN voor HALFOPEN BEBOUWING te creëren, als volgt:

**LOT EEN**

**GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Ter Duinen” met toekomstig adres “Ter Duinen 55” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73T9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073T9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vier aren vijfendertig centiaren (4a 35ca).

**Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 T10 P0000.**

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot 1.

**LOT TWEE**

**GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Ter Duinen” met toekomstig adres “Ter Duinen 55A” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73T9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073T9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vier aren zeventwintig centiaren (4a 27ca).

**Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 V10 P0000.**

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot 2.

**LOT DRIE**

**GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 5” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73T9, 73V9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073T9 P0000, 0073V9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren éénenveertig centiaren (5a 41ca).

**Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 W10 P0000.**

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot 3.

#### **LOT VIER**

##### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 5A” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummers 73V3, 73T9, 73V9 en 73D5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummers 0073V3 P0000, 0073T9 P0000, 0073V9 P0000 en 0073D5 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren éénenvijftig centiaren (5a 51ca)

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 X10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot 4.

#### **LOT VIJF**

##### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 7” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummer 73V3, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0073V3 P0000, met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren tweeënzestig centiaren (5a 62ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 Y10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot 5.

#### **LOT ZES**

##### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bouwgrond gelegen aan “Cogelsdreef” met toekomstig adres “Cogelsdreef 7A” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummer 73V3, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0073V3 P0000, met een oppervlakte volgens voormelde meting van vijf aren twee centiaren (5a 2ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 Z10 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot 6.

**Op het metingsplan wordt ook het hierna gemeld LOT B opgenomen, dat volgens de voormelde omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden mee opgenomen wordt in de verkavelingsvoorschriften.**

#### **LOT B**

##### **GEMEENTE GROBBENDONK – tweede afdeling**

Een perceel bos gelegen achter de “Cogelsdreef” en “Ter Duinen” gekadastraerd volgens titel sectie A deel van nummer 73V3 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0073V3 P0000 met een oppervlakte volgens voormelde meting van zeven aren zevenenzestig centiaren (7a 67ca).

Met perceelidentificatie nummer: 13005 A 73 B11 P0000.

Zoals dit lot voorkomt op het nagemelde metingsplan onder lot B.

### **III. BIJLAGEN**

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de hierna vermelde stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "*ne varietur*" te zijn getekend door de verkavelaar en de ondergetekende notaris, en om er integrerend deel van uit te maken, er één geheel mee vormend om samen als authentieke akte te gelden:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grobbendonk op 3 maart 2025, gekend onder dossiernummer OMV\_2024133212, en bijhorende adviezen.

b) het goedgekeurd verkavelingsplan,

c) het attest VCRO artikel 4.2.16 – uittreksel notulen college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grobbendonk de dato 27 oktober 2025 waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingsvoorwaarden voldaan heeft.

d) het attest tot toekennen van huisnummer de dato 8 mei 2025.

e) het attest van het voldoen van de boscompensatieplicht de dato 27 augustus 2025 (artikel 90bis §5 Bosdecreet).

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op bevoegde kantoor rechtszekerheid, met uitzondering van:

- de wetsbepalingen, welke worden vermeld in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

- het metingsplan waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **13005/10187** en dat het sindsdien niet meer werd gewijzigd.

Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> W.Reg. en van artikel 3.30 § 3 BW.

#### **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die samen met het verkavelingsplan één geheel vormen en gehecht zijn aan huidige akte.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdiensbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

#### **V. VERKAVELINGSVOORWAARDEN**

1) De gronden worden overgedragen onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen, en die zowel de verkavelaar als de toekomstige verkrijgers binden.

De toekomstige verkrijgers zullen gehouden zijn alle vigerende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

2) Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep.

3) Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf overgedragen worden, en wel zo dat ze aangezien zullen worden als hadden ze nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

De thans reeds aanwezige bomen of struikgewassen zullen echter mogen behouden blijven. Zodra ze verwijderd worden is vereist dat eventueel nieuw aangeplante bomen en struikgewassen op de door de wet voorgeschreven minimale afstand van de perceelsgrens worden geplaatst.

Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn.

De verkavelaar kan nooit aangesproken worden om omheiningen of afsluitingen te plaatsen.

4) Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de verkrijgers.

#### **VI. VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS**

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger en zijn rechtverkrijgenden is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de nieuwe verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen

#### **VII. ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn weten, geen erfdiensbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels geen erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de onroerende goederen vermelden, met uitzondering van:

1) In de akte verleden voor notaris Philippe GOOSSENS te Grobbendonk op 26 januari 1990 wordt letterlijk vermeld als volgt:

*“De afstanddoeners verklaren dat naar hun weten het goed niet bezwaard is met enige erfdiensbaarheid en dat zij er persoonlijk geen gevestigd hebben, op uitzondering van hetgeen vermeld staat in een akte van verkoop verleden voor notaris Georges van der Gracht de Rommerswael te Grobbendonk op tweeëntwintig november 1942, luidende als volgt: “Koper is verplicht zijn aangekocht perceel binnen de drie maanden te rekenen vanaf heden af te sluiten met een levendige haag op met draad en palen, hij zal een levendige haag planten wanneer het seizoen het toelaat en zal geen gebruik maken voor afsluiting van betonnen platen zonder toepassing van de verkopers. Het is aan koper verboden van op zijn aangekocht perceel werkmanswoningen op te richten. Bij gebeurlijke voortverkoop zal hij deze bepaling aan den opvolgende koper moeten opleggen. Dit voorbehoud mag echter maar alleen door verkopers of hunner erfgenamen ingeroepen worden en niet door de opvolgende kopers of iemand anders.*

*De dreef liggende westwaarts en de weg liggende noordwaarts van de verkochte perceel is niet in den verkoop begrepen. De eigendom toebehorende aan den koper zal van een erfdiensbaarheid van doorgang langs de dreef en langs den weg genieten, maar de koper zal de helft aan den oostenkant van de dreef en de helft aan den zuidkant van den weg moeten onderhouden voor zoveel de dreef en den weg langs zijn eigendom loopen; de onderhoud zal uit het volgende bestaan: de dreef*

*en den weg in hunnen tegenwoordigen staat van onderhoud houden; 't is te zeggen de dreef en den weg waterpas en berijdbaar houden."*

*Kooper zal noord- of westwaarts op zijn aangekocht perceel geene gebouwen noch andere werken mogen oprichten dan op een afstand van minstens vijf meters van de scheiding.*

*De afsluitingen en hagen waarvan hierboven sprake mogen geplaatst worden op de limietscheiding, doch de kooper zal er de gemeenmaking niet van mogen vragen aan de verkopers wel aan de opvolgende koopers."*

2) In de akte verleden voor notaris Frans Constant WEGGE te Borsbeek op 18 juni 1980 wordt verwezen naar hetzelfde relaas als opgenomen onder punt 1).

3) In de akte verleden voor notaris Philippe GOOSSENS te Grobbendonk op 10 april 1989 wordt verwezen naar hetzelfde relaas als opgenomen onder punt 1).

Verder verklaart de verkavelaar ook geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden ontstaan door bestemming van de huisvader.

De verkavelaar verklaart tevens dat er geen erfdiensbaarheden door zijn tussenkomst of met zijn medewerking op de betrokken goederen werden gevestigd.

#### **VIII. STEDENBOUW**

I. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de verkavelaar op artikel 102 Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning welke letterlijk luidt als volgt:

*"§ 1 Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:*

*1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;*

*2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels;*

*3° <sup>2</sup>[binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.]<sup>2</sup>*

*Voor de toepassing van het eerste lid:*

*1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;*

*2° komt de <sup>1</sup>[verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht]<sup>1</sup> van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;*

*3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.*

*Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.*

...

*§ 4 Het verval, vermeld in paragraaf 1 en <sup>2</sup>[2, 2°, 3° en 4°]<sup>2</sup>, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.*

*§ 5 Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.*

*§ 6 De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.”*

**II.** Ondergetekende notaris heeft de verkavelaar lezing gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en er in het bijzonder op gewezen dat geen van de werken vermeld in voormeld artikel mag worden verricht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

#### **BODEMDECREET**

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

2. De verkavelaar verklaart dat de inhoud van het bodemattesten afgeleverd door de OVAM op **15 mei 2025 met unieke nummers 20250429251, 20250429254, 20250429252 en 20250429253** in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet letterlijk als volgt luiden:

#### ***“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### ***2.0 EXTRA INFORMATIE:***

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

#### ***2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS***

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

#### ***2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT***

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

#### ***2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN***

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### ***3 OPMERKINGEN***

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest)*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://ovam.vlaanderen.be/disclaimer) .*

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

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

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Het recht bedraagt **honderd euro (€ 100,00)**.

#### **SLOTBEPALINGEN**

a. Burgerlijke stand:

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken natuurlijke personen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje en voor rechtspersonen de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer;

b. Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Notariswet bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Herenthout, op het kantoor, dag als hoger.

En na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, heeft de verkavelaar met mij, notaris, deze akte ondertekend.

# GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ZITTING VAN 09 MAART 2026




Valideer dit document op


Dit document is digitaal ondertekend.

Namens het college:

Getekend door: Daan Ceulemans (Signatu  
Getekend op: 2026-03-10 17:28:59 +01:00  
Reden: ik keur dit document goed

*Ceulemans Daan*  Vlaamse  
overheid

Getekend door: Verhaert Marianne Christin  
Getekend op: 2026-03-12 11:29:53 +01:00  
Reden: ik keur dit document goed

*Verhaert Marianne*  Vlaamse  
overheid

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

burgemeester,

Marianne Verhaert

Aanwezig: Paulien Vervoort, tweede schepen  
Johan Verhaegen, Lorenz Boen, Martine Taelman, schepenen  
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Marianne Verhaert, burgemeester, Ingevolge art. 27 DLB  
Brent Wouters, eerste schepen,

Afwezig:

Team Ruimte en Vergunningen: Attest VCRO artikel 4.2.16 - omgevingsvergunning 202414 -  
OMV 2024133212 - Ter Duinen 57 - goedkeuring

HET COLLEGE

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 3 maart 2025 werd een omgevingsvergunning 202414 verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het verkavelen van een perceel voor het creëren van 6 loten voor halfopen bebouwing. De percelen zijn gelegen Ter Duinen 57 en kadastraal gekend afd. 2 sectie A nummers 73 D5 en 73V3.

Op 5 september 2025 werd aan de gemeente een mail gericht door Marijke Beirinckx van Notaris Stéphane D'Hollander met de vraag om een attest af te leveren waaruit blijkt dat voor de volledige verkaveling, het geheel van de voorwaarden en lasten werd uitgevoerd.

Volgende voorwaarden en lasten werden opgelegd:

- *alle constructies en verhardingen, aangeduid als te slopen en verwijderen, dienen gesloopt en verwijderd te worden vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan gebracht worden.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 22226.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden.*
- *De voorwaarden uit volgende adviezen moeten strikt worden gevolgd:*
  - *Fluvius van 28 november 2024;*
  - *Wyre van 22 november 2024;*
  - *Agentschap voor Natuur en Bos van 13 december 2024;*
  - *Pidpa van 22 november 2024;*

De aanvrager levert foto's aan van de volledige verwijdering van de verhardingen en constructies op het terrein. De nodige bewijzen werden aangeleverd dat aan de voorwaarden en lasten werd voldaan.

Op 2 maart 2026 werd aan de gemeente een mail gericht door Marijke Beirinckx van Notaris Stéphane D'Hollander met de vraag opnieuw een attest af te leveren aangezien er werd voldaan aan artikel 3 van het collegebesluit van 18 november 2025. De mail luidt als volgt:

.... "Het agentschap Onroerend Erfgoed is akkoord gegaan met mijn advies van vrijgave van het terrein Grobbendonk-Cogelsdreef.

Er dienen geen bijkomende bodem- of gravende onderzoeken meer plaats te vinden. Dit is de link naar de officiële publicatie om toe te voegen aan uw dossier:

*Beslissing archeologienota <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35872>*

*Als u vragen heeft, sta ik u graag te woord." ...*

#### Juridisch kader

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16.

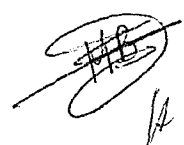
#### **BESLUIT**

Nadat Marianne Verhaert, burgemeester ingevolgd art. 27 DLB, de zitting verlaten heeft.

Artikel 1: Goedkeuring om een attest af te leveren conform VCRO artikel 4.2.16 voor omgevingsvergunning 202414 en OMV\_2024133212 verleend door het college van burgemeester en schepenen aan Notaris Stéphane D'Hollander namens [REDACTED]

Artikel 2: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

Notaris Stéphane D'Hollander



# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

---

## ATTEST VAN VERVULLING VAN DE COMPENSATIEPLICHT VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

---

### Houder van de vergunning:

Dossier-ID: 24-217808

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

### Ontbossingsgegevens:

Kadastrale percelen:

Grobbendonk: 13005A0073/00D005, 13005A0073/00V003

Totale oppervlakte vrijgesteld van compensatie: 0

Totale oppervlakte te compenseren ontbossing: 2646 m<sup>2</sup>

Totale oppervlakte als bos te behouden: 767 m<sup>2</sup>

### Compensatiegegevens:

Bosbehoudsbijdrage opgelegd als voorwaarde bij de vergunning: € 22226.40

Betaling ontvangen op: 24-06-2025

---

Het Agentschap voor Natuur en Bos bevestigt hiermee dat de voorwaarde van het betalen van een bosbehoudsbijdrage, zoals opgelegd in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend op 03-03-2025 met referentienummer 24-217808 vervuld is. Dit attest doet geen uitspraak met betrekking tot andere voorwaarden of lasten opgelegd in deze vergunning.

De verkoop van de kavels is pas toegelaten nadat aan de compensatieplicht werd voldaan. Dit attest geldt als bewijs hiervan. Een kopie van het attest moet bij de verkoopakte van elke kavel gevoegd worden.

Hoogachtend,

Getekend door: Inez De Coninck (Signatu  
Getekend op: 2025-08-27 15:58:15 +02:0  
Reden: ik keur dit document goed

*Inez De Coninck*  Vlaamse  
overheid

Inez De Coninck  
Afdelingshoofd AVES





GROBBENDONK

Dienst Omgeving

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
BELGIE

contactpersoon Shana Goossens  
telefoon 014 50 78 95  
email shana.goossens@grobbendonk.be  
adres v/d dienst Boudewijnstraat 4  
2280 Grobbendonk  
openingsuren ma tot vrij: 9 – 12 u  
ma: 17.30 – 19.30 u  
woe: 14 – 16 u

ons kenmerk 202414

ID omgevingsplatform OMV\_2024133212

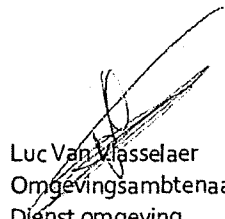
datum 8 mei 2025

Attest voor het toekennen van een huisnummer aan een vergunde woning.\*

Op 3 maart 2025 is een omgevingsvergunning verleend door gemeente Grobbendonk aan [REDACTED]  
[REDACTED]

Hierbij bevestigen wij dat aan de verkaveling gelegen Ter Duinen 57 te 2288 Grobbendonk en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie A nrs. 73V3, 73T9, 73D5 en 73V9 volgend adres werd gegeven:

Lot 1: Ter Duinen 55  
Lot 2: Ter Duinen 55A  
Lot 3: Cogelsdreef 5  
Lot 4: Cogelsdreef 5A  
Lot 5: Cogelsdreef 7  
Lot 6: Cogelsdreef 7A

  
Luc Van Wasseleer  
Omgevingsambtenaar  
Dienst omgeving

\*Voor niet-woonfuncties of bedrijven is het niet noodzakelijk om over een apart huisnummer te beschikken om bijkomende aansluitingen voor nutsvoorzieningen aan te vragen.

HISTORISCH  
TOEKOMSTGERICHT

LOKAAL BESTUUR GROBBENDONK  
Boudewijnstraat 4, 2280 Grobbendonk | tel. 014 51 10 20  
Info@grobbendonk.be | www.grobbendonk.be





**GROBBENDONK**

Rode Haagjes 3/001  
2288 Grobbendonk

**Dienst Omgeving**

contactpersoon Shana Goossens  
telefoon 014 50 78 95  
email shana.goossens@grobbendonk.be  
adres v/d dienst Boudewijnstraat 4  
2280 Grobbendonk  
openingsuren ma tot vrij: 9 – 12 u  
ma: 17.30 – 19.30 u  
woe: 14 – 16 u

ons kenmerk 202414

ID omgevingsplatform OMV\_2024133212


datum 8 mei 2025

**Attest voor het toekennen van een huisnummer aan een vergunde woning.\***

Op 3 maart 2025 is een omgevingsvergunning verleend door gemeente Grobbendonk aan [REDACTED]

Hierbij bevestigen wij dat aan de woning gelegen Ter Duinen 57 te 2288 Grobbendonk en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie A nrs. 73V3, 73T9, 73D5 en 73V9 volgend adres werd gegeven:

Ter Duinen 57

  
Luc Van Masselaer  
Omgevingsambtenaar  
Dienst omgeving

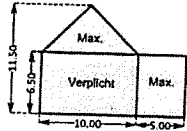
\*Voor niet-woonfuncties of bedrijven is het niet noodzakelijk om over een apart huisnummer te beschikken om bijkomende aansluitingen voor nutsvoorzieningen aan te vragen.

**HISTORISCH  
TOEKOMSTGERICHT**

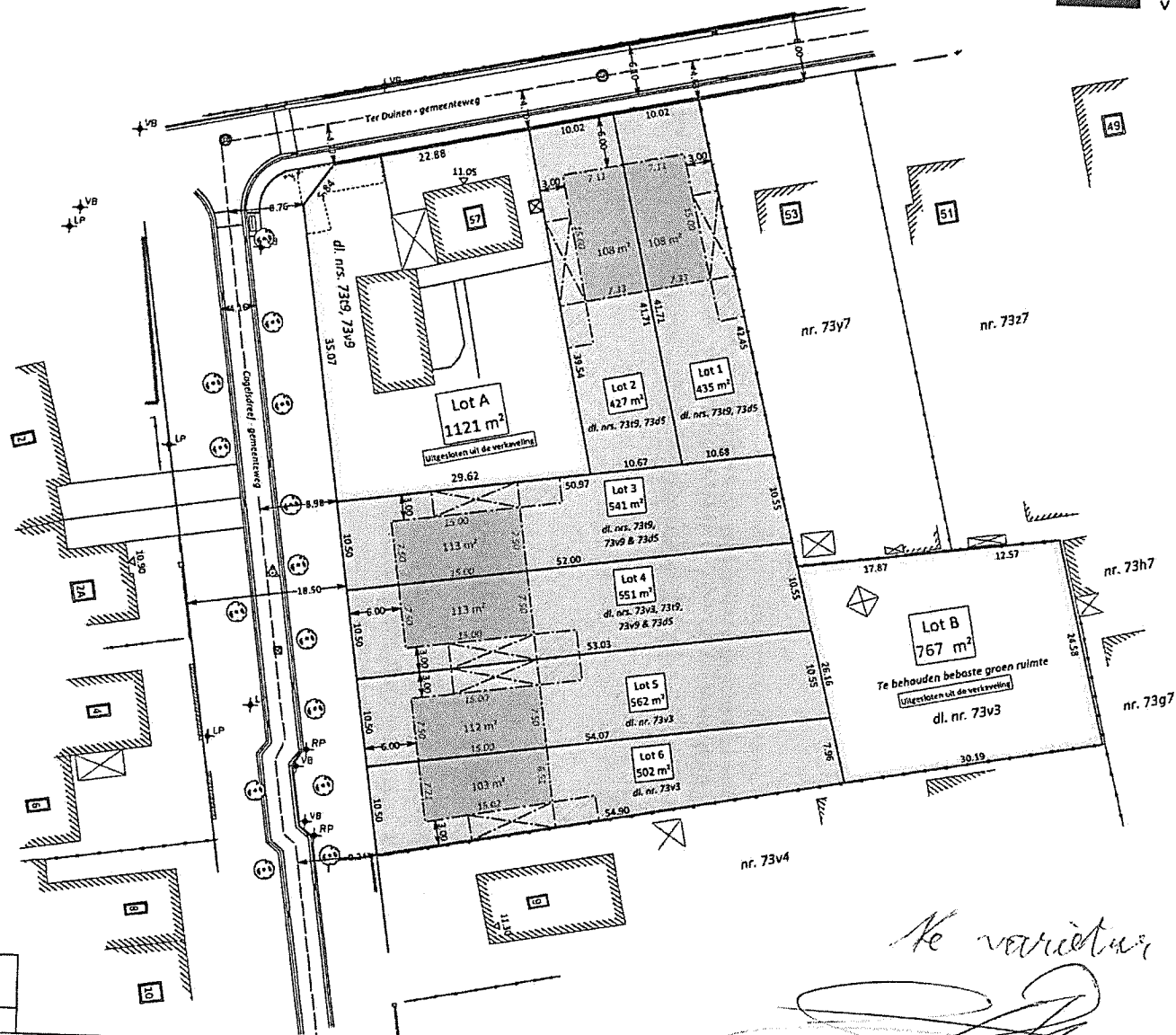
LOKAAL BESTUUR GROBBENDONK  
Boudewijnstraat 4, 2280 Grobbendonk | tel. 014 51 10 20  
info@grobbendonk.be | www.grobbendonk.be

GEMEENTE GROBBENDONK | 2de Afdeling (Bouwel) Sectie A nrs. 73/V9, 73/T9, 73/D5 & 73/V3

VERKAVELINGSPLAN - NIEUWE TOESTAND



Ontworpen gabarit



PLAN NR.	SCHAAL:
01	1/500
Plangrootte : A3	Eenheid: m

www.pidpa.be  
Desguinlei 246  
2018 Antwerpen

Gemeentebestuur Grobbendonk

infra@pidpa.be  
T 0800 90 300

Boudewijnstraat 4  
2280 Grobbendonk

omgeving@grobbendonk.be

uw dossier	ons dossier	datum
2024133212	D-28-155 «Ibl D-nummer voorgaand dossier»/ 204448	22-11-2024

**Betreft: Drinkwateradvies op verkavelen van 6 loten**

Ligging: Ter Duinen 57 te Grobbendonk – Kadastraal gekend: afd 2, sectie A, nr 73T9, 73V3, 73D5 en 73V9

Aanvrager vergunning: [REDACTED]

Geachte

Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van lot 1 en lot 2 kunnen wij u meedelen:

Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via [raming@klant.pidpa.be](mailto:raming@klant.pidpa.be). Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Betreffende uw adviesaanvraag voor het aansluitbaar maken van lot 3 t.e.m. lot 6 kunnen wij u meedelen:

De ontwikkeling is niet aansluitbaar op ons bestaande drinkwaternet. Er is een uitbreiding noodzakelijk.

Er werd een dossier opgestart. Hierin zit enkel de uitbreiding van het drinkwaternet met een leiding diameter 90 mm vervat. Indien een grotere diameter noodzakelijk blijkt, zal dit een impact hebben op de offerteprijs. In voorkomend geval, vragen wij u deze te bezorgen aan [infra@pidpa.be](mailto:infra@pidpa.be) zodat de offerte kan worden aangepast en wij indien nodig een capaciteitsberekening kunnen uitvoeren. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te kunnen verkrijgen, dient de offerte volledig betaald te zijn. De uitvoering kan ten vroegste 6 maanden na de betaling aanvangen, na de nodige coördinatievergaderingen.

Beoordeling:

Het advies voor deze ontwikkeling is **voorwaardelijk gunstig**.

Met vriendelijke groeten

Jana Devroye  
Adviesverlener ontwikkelingen  
Pidpa

**Vlaamse overheid**  
Adviezen en Vergunningen  
Antwerpen  
Koning Albert II-laan 15 bus 177  
1210 Brussel

Gemeente Grobbendonk  
Dienst Omgeving

T 02 553 00 75 (enkel ma di en do 9-12u)  
aves.ant@vlaanderen.be

**Kenmerk vergunningverlenende  
overheid**

2024133212

**Vragen naar**

Nils Rosiers

aves.ant@vlaanderen.be

**Ons kenmerk**

24-217808

**Telefoonnummer**

02 553 00 75 (enkel ma di en do  
9-12u)

**Datum advies**

zie datum ondertekening

**BETREFT:** Uw adviesaanvraag tot omgevingsvergunning

**Onderwerp**

Verkaveling, Van Herck Josephus, Ter Duinen - Cogelsdreef

**Datum van ontvangst**

21-11-2024

**Aanvrager(s)**

**Situering totale aanvraag**

Grobbendonk: 13005A0073/00T009, 13005A0073/00D005, 13005A0073/00V009, 13005A0073/00V003

**Situering ontbossing**

Grobbendonk: 13005A0073/00D005, 13005A0073/00V003

**Ruimtelijke bestemming**

woongebieden

**Beschermingsstatus**

Niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.

**Biologische waarderingskaart**

ua

**Rechtsgrond**

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

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

**Bespreking aanvraag**

De aanvraag omvat het verkavelen van percelen in woongebied in 6 aparte loten, bestemd voor halfopen bebouwing. De bestaande woning op lot A blijft behouden. Op de percelen met nrs. 73d5 en 73v3 is er 3413 m<sup>2</sup> bos aanwezig. Voor de realisatie van de verschillende woningen is een ontbossing van 2646 m<sup>2</sup> noodzakelijk.



767 m<sup>2</sup> kan als bos behouden blijven, de te behouden beboste groene ruimte bevindt zich volledig in lot B. Lot B wordt uitgesloten uit de verkaveling en zal toegevoegd worden aan de aangrenzende percelen met nrs. 73y7,73z7.

#### **Bespreking boscompensatievoorstel**

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 2144 m<sup>2</sup> wenst te ontbossen.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2646 m<sup>2</sup>. 767 m<sup>2</sup> dient als bos behouden te worden.

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Op 11/12/2024 meldde de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-217808.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

#### **Conclusie**

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

1. Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
2. In het verkavelingsplan 'VA\_VP\_B\_N\_VJTG - boscompensatie 3.0.pdf' wordt de term 'te behouden bos' vervangen door 'te behouden beboste groene ruimte'.
3. Volgende voorschriften, zoals te lezen in document '00-voorschriften-HOB-loten 1 tem 6 VJTG -2.0', dienen toegepast te worden voor de aangeduide 'te behouden beboste groene ruimte':

#### **VOORSCHRIFTEN CONSTRUCTIES**

##### **Toelichting**

*Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan (zie art. )*

#### **VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

##### **Toelichting**

*De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.*

##### **Stedenbouwkundig voorschrift**

*In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.*

##### **Toelichting Stedenbouwkundig voorschrift**

*Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomloog uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.*

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

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

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

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

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-217808.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2646 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 22226.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 767 m<sup>2</sup> worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

## Algemene opmerking soortenbesluit:

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

Hoogachtend,

Peter  
Berghmans  
(Authenticati  
on)

Digitaal ondertekend door  
Peter Berghmans  
(Authentication)  
Reden: Voor Els Wouters,  
afwezig, i.o., Peter  
Berghmans  
Datum: 2024.12.13  
16:41:03 +01'00'

Els Wouters

Adjunct-directeur Adviezen en Vergunningen Antwerpen



# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Ons kenmerk: 24-217808

Kenmerk Omgevingsloket: 2024133212

## Bijlage: aanpassing van compensatie:

*Dit deel van het bascompensatievoorstel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingevuld door het Agentschap voor Natuur en Bos en maakt bij definitieve vaststelling onderdeel uit van de goedkeuring van het boscompensatievoorstel.*

### Situering totale aanvraag

Grobbendonk: 13005A0073/00V003 - 13005A0073/00D005 - 13005A0073/00T009 - 13005A0073/00V009

### Situering ontbossing

Grobbendonk: 13005A0073/00V003 - 13005A0073/00D005

### Voorstel tot aanpassing boscompensatie:

Ontbossing	Ingediend	Aangepast
Als bos te behouden oppervlakte	1269 m <sup>2</sup>	767 m <sup>2</sup>
Te ontbossen oppervlakte	2144 m <sup>2</sup>	2646 m <sup>2</sup>
Oppervlakte vrijstelling	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Oppervlakte – niet vrijgesteld te compenseren		
Uitheems bos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gemengd bos	2144 m <sup>2</sup>	2646 m <sup>2</sup>
Inheems bos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Habitatwaardig bos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte boscompensatie	3216 m <sup>2</sup>	3969 m <sup>2</sup>
<b>Boscompensatie</b>	<b>Ingediend</b>	<b>Aangepast</b>
Door een bosbehoudsbijdrage	3216 m <sup>2</sup>	3969 m <sup>2</sup>
Te betalen bedrag	€18 009,6	€22 226,4
Door een compenserende zelf uitgevoerde bebossing	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Door een compenserende zelf uitgevoerde bebossing door derden	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Hieronder staat de reden van de aanpassing:

De aanvrager heeft in de aanvraag een inplantingsplan toegevoegd met aanduiding van een "te ontbossen zone". In de "te ontbossen zone" is onvoldoende ruimte voorzien voor een minimale tuinaanleg (grasveld, terrassen, zwembad, tuinhuis, houden van dieren,...). Het bosbehoud is niet realistisch. Het omzetten van een bos naar een tuin is een ontbossing, zelfs als er in die tuin een aantal bomen blijven staan.

Om deze redenen wordt de gehele bosoppervlakte op het perceel als te ontbossen beschouwd. Zie bijlage ter visuele verduidelijking.

De verkavelaar dient te voorzien in compensatie voor alle bos in de verkaveling, behalve voor de 'te behouden beboste groene ruimten' (als dusdanig aangeduid op het verkavelingsplan en in de voorschriften van de verkaveling). Op het verkavelingsplan en in de verkavelingsvoorschriften ontbreken momenteel 'te behouden beboste groene ruimten'.

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Het verkavelingsplan dient in die zin aangepast te worden als bijgevoegd. Volgende voorschriften dienen toegepast te worden:

## VOORSCHRIFTEN CONSTRUCTIES

### Toelichting

Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan (zie art. )

### Stedenbouwkundig voorschrift

In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

## VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### Toelichting

De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het amvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbassing.

### Toelichting Stedenbouwkundig voorschrift

Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De anderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazans, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbassing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.

## Algemene voorwaarden (in kader van artikel 90bis van het bosdecreet) van de omaevingsvergunning:

Volgende voorwaarden zijn onlosmakelijk verbonden aan de beslissing tot omgevingsvergunning, voor zover deze (deels of volledig) wordt toegestaan:

1. De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit compensatieformulier en de goedkeuring of aanpassing door het Agentschap voor Natuur en Bos.
2. De te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m<sup>2</sup> als vermeld in de tabel bij 'te ontbossen oppervlakte', kolom 'aangepast'. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
3. De ontbassing kan enkel worden uitgevoerd conform het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde inplantingsplan bij de aanvraag.
4. De resterende bosoppervlakte (zoals opgenomen in bovenstaande tabel, kolom 'aangepast') moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

Hoogachtend,

Peter  
Berghmans  
(Authentication)

Els Wouters  
Adjunct-Directeur Adviezen en Vergunningen Antwerpen

Digitaal ondertekend door  
Peter Berghmans  
(Authentication)  
Reden: Voor Els Wouters,  
afwezig, i.o., Peter Berghmans  
Datum: 2024.12.10 13:39:58  
+01'00'

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Biilage

