

Attest verkaveling **OMV_2023003133**

Dossiergegevens:

2023/162

OMV_2023003133

Aanvraag ingediend door:

Mevrouw Landmeetkundig Studie- en Expertiseburo Geomet BVBA met als adres Wouter Haecklaan 11b, 2100 Antwerpen.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Bremveldlaan 74, 2640 Mortsel, kadastraal bekend als: Afdeling MORTSEL 3 AFD/MORTSEL, sectie C, 0422 Y8 en Afdeling MORTSEL 3 AFD/MORTSEL, sectie C, 0422/02A00.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

Verkavelen van een perceel voor het opdelen in 3 loten voor ééngezinswoningen.

Vergunning werd verleend op **13-11-2023**.

De bekendmaking werd aangeplakt van **16-11-2023** tot en met **16-12-2023**.

Er is voldaan aan art 4.2.16 § 2 VCRO, In de verkavelingsvergunning werd een financiële last van 612.50 euro door Fluvius opgelegd. Op datum van **21/11/2023** werd de offerte voor akkoord ondertekend.

Met vriendelijke groeten



Bart Bomans
directeur Ruimte

voor Sophie Hermans
bij delegatie (Cfr. Art. 283 DLB)



Livia Moreau
schepen voor ruimtelijke
ordening
voor de burgemeester
bij delegatie (Cfr. art. 280)

Bijlage gehecht aan de akte met repertorium-
nummer **2024/005270**
verleden voor meester **P. Welens / M.-A. Vreven**,
notaris te Mortsel, op **7 maart 2024**
Op zelfde datum, na voorlezing en toelichting,
ondertekend door de partijen en de notaris.





OV V 2023/162 – OMV_2023003133
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN VERKAVELING IN
MORTSEL – BREMVELDLAAN - FREDERICUSSTRAAT

1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN**1.1 Bestemming****1.1.A Hoofdbestemming**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de onmiddellijke omgeving wordt er gekozen voor enkel eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van maximum 1 zorgwoning per eengezinswoning.

1.1.B Nevenbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.	Enkel de volgende functies zijn toegelaten complementair aan het wonen: kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter.

1.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing en open bebouwing in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving.	HALFOPEN BEBOUWING (loten 1 en 2) Halfopen bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan. VRIJSTAANDE BEBOUWING (lot 3) Vrijstaande bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

1.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden geen afwijkingen toegestaan op de inplanting van de woningen omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Het zorgt voor een bewust gewild ritme wat de ruimtelijke ordening ten goede komt. De percelen zijn gelegen naast een spoorweg. Infrabel voorziet een bouwrijpe zone van 5m vanaf de bovenkant talud, waar ook de perceelsgrens gelegen is. Men mag niet bouwen in de bouwrijpe zone van Infrabel. Alle veiligheidsvoorschriften van Infrabel moeten naleefd worden.	HALFOPEN BEBOUWING (loten 1 en 2) Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd. VOORGEVEL De voorgevelbouwlijn is verplicht zoals aangegeven op het verkavelingsplan; voor max. 1/3 van de bouwbreedte mag de voorgevel achteruit wijken, doch echter niet ter hoogte van de scheimuur. BOUWBREEDTE 7m zoals aangegeven op bijhorend verkavelingsplan.

<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>BOUWDIEPTE Te meten vanaf de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minstens 9m - Maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan voor zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping.* <p>* Ten alle tijden mag men niet bouwen in de bouwvrije zone van 5 m van infrabel.</p> <p>VRUSTAANDE BEBOUWING (lot 3) Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd.</p> <p>VOORGEVEL De voorgevelbouwlijn is verplicht zoals aangegeven op het verkavelingsplan ; voor max. 1/3 van de bouwbreedte mag de voorgevel achteruit wijken.</p> <p>BOUWBREEDTE 6m zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.* * Ten alle tijden mag men niet bouwen in de bouwvrije zone van 5 m van infrabel.</p> <p>BOUWDIEPTE Minimaal 9m en maximaal 14m, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn.</p>
--	--

1.4 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vloerpeil hoger dan het maaiveld wil niet zeggen dat het gehele perceel tot dat niveau opgehoogd kan worden (zie "reliëfwijzigingen").</p> <p>Het vloerpeil wordt gebruikelijk op max. 0,30 m boven het niveau van de as van de weg voorzien.</p> <p>Bij halfopen bebouwing wordt er gekozen voor een vast gabarit en dakvorm zodoende dat het bouwprofiel van de woningen langs de straatzijde perfect aansluit, wat de ruimtelijke ordening ten goede komt. Er worden geen afwijkingen toegestaan op het gabarit, behoudens bij groepswoningbouw indien voldoende gemotiveerd.</p> <p>Bij vrijstaande bebouwing is het gabarit en de dakvorm vrij te kiezen binnen de zone voor hoofdgebouwen en binnen het maximale volume om de architecturale vrijheid te stimuleren.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd.</p> <p>VLOERPEIL Er wordt geen vast vloerpeil vastgelegd.</p> <p>HALFOPEN BEBOUWING (loten 1 en 2) BOUWHOOGTE Kroonlijsthoogte: 7,50m* Nokhoogte: 12m * Te meten vanaf het niveau van de as van de weg. De kroonlijsthoogte van de gekoppelde woningen moet gelijk zijn.</p> <p>DAKVORM</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakbasis 9m: zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevel en verplichte helling van 45° - Overige diepte: plat dak <p>VRUSTAANDE BEBOUWING (lot 3) BOUWHOOGTE Te meten vanaf de nulpas van de woning tot de bovenkant van de kroonlijst op de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: max. 7,50m* <p>Indien zadeldak evenwijdig met de korte zijde bouwzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nokhoogte: max. 12m <p>Indien zadeldak evenwijdig met lange zijde bouwzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nokhoogte: max. 10,50m <p>*Te meten vanaf de nulpas van de woning tot de kroonlijst op de voorgevelbouwlijn. Definitie kroonlijst: (denkbeeldige) snijlijn van het dakvlak en de voorgevelbouwlijn.</p> <p>DAKVORM</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Plat dak OF - Zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevel en maximum helling van 45° met een dakbasis van max. 9m. - Overige diepte: plat dak of zadeldak met nok evenwijdig aan de zijgevel en maximum helling van 45°. <p>DAKKAPELLEN INPLANTING</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op min. 60 cm van de gemene muren en vrijstaande zijgevels - In het voorste dakvlak moet de dakkapel 40 cm achteruit springen t.o.v. de voorgevelbouwlijn - Totale breedte opgeteld: max. 2/3 van de gevelbreedte met max. 5m breedte per dakkapel en onderlinge afstand van min. 2m. - Bovenkant dakhoogte op max. 9m50 boven de nulpas van de woning. - Dakkapellen moeten verplicht voorzien worden van plat dak.
--	---

1.5 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Het gelijkvloers moet daarom minstens één levendige functie, hebben die aan de straat grenst en die met de straat en haar gebruikers een relatie aangaat. Dit kan bv. via een raam dat een minimale oppervlakte moet beslaan. Bergplaatsen, garages, entree- en circulatieruimtes, sanitaire ruimtes en kleedruimtes worden niet beschouwd als een levendige functie. Er wordt echter geen minimum opgelegd. De architect dient desgevallend de vergunningverlenende overheid te overtuigen in zijn nota of voorbespreking.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Gevelsteen, natuursteen, sierbepiestering of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent (max. 25% van de gesloten geveloppervlakdelen).</p> <p>In geval van een vrijstaande zijgevel ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 loten dient deze verplicht te worden afgewerkt met esthetische en duurzame materialen vanaf dat bij bebouwing van het naastgelegen lot een niet-afgewerkte scheimuur wordt gecreëerd.</p> <p>Scheimuren zichtbaar vanop de straat moeten in hetzelfde materiaal als het hoofdvolume worden uitgevoerd.</p> <p>DAKBEDEKKING Hellende daken: pannen, (kunst)leien of elk ander gelijkaardig duurzaam esthetisch materiaal (geen bitumen of EPDM) Platte daken: bitumen dakbedekking of gelijkaardig of groendak.</p> <p>LEVENDIG STRAATBEELD Gevels zichtbaar vanaf de straat mogen geen blinde gevels zijn. Er moet een visuele connectie vanaf de straat zijn met een gelijkvloerse verblijfsruimte. Inpandige autogarages worden niet toegelaten.</p>

1.6 Fietsstalplaats

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het fietsgebruik in Morsel maximaal te stimuleren, en een verandering in het verplaatsingsgedrag te bekomen, worden voorwaarden opgelegd om kwalitatieve fietsstalplaatsen te voorzien.</p>	<p>NORM 1 fietsstaanplaats / slaapruijnte + 1 extra plaats</p> <p>VOORWAARDE - de fietsstalplaats wordt overdekt voorzien in de woning</p>

	<p>- de fietsstalplaats moet afgesloten kunnen worden, de fietsstalplaats mag open zijn als de fietsen kunnen worden vastgemaakt aan een vast object;</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>- de fietsstalplaats heeft een minimale afmeting van 1,50m² per fiets;</p> <p>- de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije <u>doorgang</u> van minimum 1m;</p>
--	---

2 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

2.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook dient als natuurlijke, levende tuin aangelegd te worden.	Gebouwen of constructies in de voortuinstrook zijn verboden. Enkel de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen is toegelaten.

2.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook dient als natuurlijke, levende tuin aangelegd te worden.	<p>De voortuin moet als tuin worden ingericht.</p> <p>Verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur en/of fietsstalplaats met een breedte van maximum 1,50 m; • een onderhoudstrook langs de gevel met een breedte van maximum 0,90 m; • de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autoparkeerplaatsen met een breedte van maximum 3 m; <p>en mits</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1/3 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen; • de som van de breedtes van de verhardingen op de grens met het openbaar domein maximaal 3 m is. <p>De verhardingen naar de autoparkeerplaats alsook de autoparkeerplaats en de onderhoudstrook moeten waterdoorlatend worden uitgevoerd met een hellingsgraad minder dan 2 % of te voldoen aan de hemelwaterverordening. Het water mag niet aflopen naar het openbaar domein.</p> <p>Enkel van toepassing op lot 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • één autoparkeerplaats met een breedte van maximum 3 m breed en 6 m diep, mits aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

	<ul style="list-style-type: none"> o het lot 3 heeft pas recht op een oprit met parkeerplaats als het perceel met een breedte van minimum 3 m aan de openbare weg grenst. o er is geen ingrijpende aanpassing van het openbaar domein nodig om de autoparkeerplaats te kunnen bereiken; o de parkeerplaats moet in de eerste 6 m van de rooilijn voorzien worden.
--	--

2.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet nodig.	Het bestaande maaiveld van de voortuin dient bewaard te blijven. Een beperkte reliëfwijziging die noodzakelijk is om de voordeur van de woning te bereiken met een toegangspad is toegestaan. De rest van de voortuin zal zijn oorspronkelijke niveau moeten behouden.

2.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. De voorkeur gaat uit naar levende hagen.	<p>Perceelsafsluitingen in de voortuin bestaan uit een levende groene haag of een draad met levende groene beplanting aan de zijde van het openbaar domein, zo aangeplant dat de haag of beplanting het openbaar domein niet overgroeit. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte van 1 m.</p> <p>Enkel van toepassing op lot 3:</p> <p>Lot 3 grenst aan het spoorwegdomein met de voortuinstrook, hierbij geldt: Langs het spoorwegdomein moet op eigen perceel een mandichte afsluiting zonder poortje voorzien worden, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de eigenaars van de woning.</p>

3 ACHTERTUINSTROOK

3.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen zijn gelegen naast een spoorweg. Infrabel voorziet een bouwrijke zone van 5m vanaf de bovenkant talud, waar ook de perceelsgrens gelegen is. Men mag niet bouwen in de bouwrijke zone van Infrabel. Alle veiligheidsvoorschriften van Infrabel moeten nageleefd worden.</p> <p>Er dient een bepaalde afstand tov de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen om "Vlaamse koterij" tegen te gaan.</p> <p>De oppervlakte wordt beperkt in verhouding met de grootte van het perceel, maar met een absoluut maximum, zodoende de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.</p>	<p>INPLANTING De inplanting van de bijgebouwen houdt minimum 1 m afstand van de perceelgrenzen. Voor lot 1 minimum 2 m afstand van de rooilijn.</p> <p>De percelen zijn gelegen naast een spoorweg. Infrabel voorziet een bouwrijke zone van 5m vanaf de bovenkant talud, waar ook de perceelsgrens gelegen is. Men mag niet bouwen in de bouwrijke zone van Infrabel. Alle veiligheidsvoorschriften van Infrabel moeten nageleefd worden.</p> <p>BESTEMMING Het bijgebouw kan enkel gebruikt worden als tuinberging.</p>

	<p>OPPERVLAKTE Max. 10% van de perceelsoppervlakte, waarbij de maximale oppervlakte voor verhardingen niet overschreden wordt. De maximale oppervlakte voor verhardingen is inclusief de oppervlakte voor bijgebouwen.</p> <p>TOTALE BOUWHOOGTE Max. 3,0m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen.</p> <p>MATERIALEN Vrij te kiezen</p>
--	--

3.2 Verhardingen (inclusief niet overdekte constructies lager dan 1m)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit betreft terrassen, wandelpaden, zwembaden, siervijvers, ...</p> <p>Binnen de woonomgeving wordt getracht het privative tuingedeelte maximaal te benutten. Deze tuinoppervlakte wordt zoveel mogelijk vrij van verhardingen gehouden buiten de bouwzones.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Dit artikel is tevens een beperkende factor voor de oppervlakte van de constructies in de achtertuinstrook.</p>	<p>De verharding in de achtertuinzone worden beperkt toegelaten en enkel in functie van*:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 80m². • het voorzien van één autoparkeerplaats (enkel loten 1 en 2). Deze autostaanplaats moet binnen 6 m van de rooilijn voorzien worden. De breedte van deze verharding is maximaal 3m. • een onderhoudsstrook van maximaal 0,90m breed langs de gevel. <p>Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn.</p> <p>* Te voldoen aan de algemene voorwaarden van Infrabel betreffende het verbod van constructies in de 5 meter zone.</p>

3.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op het feit dat het hier om een relatief vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.</p> <p>De natuurlijke waterberging van het te verkavelen gebied mag niet beperkt worden door onnodige ophogingen.</p>	<p>Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan, behalve in het kader van waterhuishouding (bv bv bovengrondse infiltratievoorziening). *</p> <p>* Te voldoen aan de algemene voorwaarden van Infrabel betreffende wijzigingen in het terreinprofiel.</p>

3.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet ondersteund door draad/draadgaas met betonnen plint.</p>	<p>Perceelsafsluitingen in zij- en achtertuin kunnen gebeuren met een levende groene haag, een draad met levende groene beplanting, een muur of (houten) scherm. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte</p>

<p>Langsheen het spoorwegdomein moet op eigen perceel een mandichte afsluiting zonder poortje voorzien worden, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de eigenaars van de woning.</p>	<p>van minimum 1m en maximum 2m, te meten vanaf het maaiveld van het hoogste niveau.</p> <p>Langsheen het spoorwegdomein moet op eigen perceel een mandichte afsluiting zonder poortje voorzien worden, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de eigenaars van de woning.</p> <p>Prikkeldraad of andere materialen die de veiligheid van voorbijgangers en/of van de gebruikers van de aanbelangende percelen in het gedrang brengen, zijn niet toegelaten.</p> <p>Perceelsafsluitingen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd met levende hagen of met een draad met levende beplanting aan de zijde van het openbaar domein.</p>
--	--

Bijlage gehecht aan de akte met repertorium-
nummer *2024/005270*
verleden voor meester *P. Wellens* / M.-A. Vreven,
notaris te Mortsel, op *7 maart 2024*
Op zelfde datum, na voorlezing en toelichting,
ondertekend door de partijen en de notaris.



Dossiernummer: 2023/162
OMV Referentienummer: OMV_2023003133

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door mevrouw Janssens Eva namens BVBA Landmeetkundig Studie- en Expertiseburo Geomet met als adres Wouter Haecklaan 11b, 2100 Antwerpen, werd per beveiligde zending verzonden op 29 juni 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 4 augustus 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Fredericusstraat 72, 2640 Mortsel Bremveldlaan 74, 2640 Mortsel Fredericusstraat 74, 2640 Mortsel Fredericusstraat 76, 2640 Mortsel, Bremveldlaan 11, 2640 Mortsel kadastraal bekend als: Afdeling MORTSEL 3 AFD/MORTSEL, sectie C, 0422 Y 8 Afdeling MORTSEL 3 AFD/MORTSEL, sectie C, 0422 A 2

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een perceel voor het opdelen in 3 loten voor ééngezinshuizen

Besluit het college van burgemeester en schepenen in zitting van 13 november 2023 het volgende:

1. De aanvraag ingediend door mevrouw Janssens Eva namens BVBA Landmeetkundig Studie- en Expertiseburo Geomet met als adres Wouter Haecklaan 11b, 2100 Antwerpen, voor het verkavelen van een perceel voor het opdelen in 3 loten voor ééngezinshuizen gelegen Fredericusstraat 72, 2640 Mortsel, Bremveldlaan 74, 2640 Mortsel, Fredericusstraat 74, 2640 Mortsel, Fredericusstraat 76, 2640 Mortsel, Bremveldlaan 11, 2640 Mortsel te vergunnen.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Bijzondere voorwaarden

- De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling worden integraal vervangen door de verkavelingsvoorschriften in bijlage. De voornaamste aandachtspunten zijn:
 - Geen carports in de voor- of zijtuinstroken. Er wordt een autostaanplaats voorzien in de eerste 6 m te meten vanaf de rooilijn.
 - Geen autostaanplaats mogelijk voor lot 3 tenzij er een minimale breedte wordt gecreëerd van 3 m grenzend aan de Bremveldlaan voor lot 3.
- De bouwcode van de stad Mortsel is van toepassing. Een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning (ter uitvoering van deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) zal in de eerste plaats worden getoetst aan de voorschriften van de verkaveling, eventuele leemtes worden getoetst aan de voorschriften van de bouwcode.
- De voorwaarden van het advies van Infrabel dd. 13/09/2023 met ref. 3516.2023.366. zijn integraal van toepassing.
 - De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage). In het bijzonder de voorziening van een afsluiting en het verbod op hoogstammige bomen. De aangelande dient te voorzien in eigen afwatering. Een terreinprofiel wordt niet toegestaan.
 - Wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt ingediend: De aanvrager plaatst – op zijn terrein – een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het

spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

- De voorwaarden in het advies van Internationale luchthaven Antwerpen/Deurne d.d. 11/08/2023 met ref. LA/I-FLD/ABA/23- 1138 zijn integraal van toepassing.
- De voorwaarden in het advies van Waterlink/Aquafin d.d. 21/08/2023 met ref. P23006888 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Fluvius d.d. 11/08/2023 met ref. LA/I-FLD/ABA/23- 1138 moeten strikt nageleefd worden.

Lasten

Volgende lasten worden opgelegd:

- Voor het project is de aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit noodzakelijk, de distributienetwerkbeheerder Fluvius heeft een offerte van 976,43 euro inclusief BTW toegevoegd exclusief aansluitingskosten voor de individuele woningen. De drie loten mogen pas verkocht worden als de last opgelegd door de distributienetwerkbeheerder Fluvius voldaan is, volgens advies d.d. 11/08/2023 met ref. LA/I-FLD/ABA/23- 1138.

Indien er door het uitvoeren van de in de omgevingsvergunning vergunde werken en/of voorwaarden schade werd toegebracht aan het openbaar domein:

- wordt de kost van de werken doorgerekend aan de belastingplichtige volgens de tarieven zoals opgenomen in het retributiereglement op het leveren van diensten en prestaties aan derden
- wordt bij (bijkomende) vereiste tussenkomst van een erkende, geregistreerde of gespecialiseerde particuliere onderneming, de gefactureerde kostprijs ter zake als belasting aan de belastingplichtige doorgerekend, vermeerderd met 50,00 euro voor administratieve kosten.

Namens het college,



Bart Bomans
directeur ruimte
voor de algemeen directeur bij delegatie
(cfr. art. 283 DLB)



Erik Broeckx
burgemeester

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.

A. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

a) Gewestplan¹

Overeenkomstig het van kracht zijnde plan is het eigendom gelegen in **woongebied**. Luidens de toepasselijke bepalingen van artikel 5§1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

b) Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (GRUP)

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen", vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren, met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen²

c) Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP)

De aanvraag is niet gelegen binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

d) Bijzonder plan van aanleg (BPA)

De aanvraag is niet gelegen binnen een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg ..

e) Verkaveling

Het project is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

2. Historiek en andere relevante gegevens

Er zijn geen relevante voorgaanden gekend voor het betrokken goed.
Het gebouw en verhardingen zijn gesloopt met toepassing van het vrijstellingenbesluit.

3. Omgeving, de plaats en het project

De omgeving wordt gekenmerkt door de reeds aanwezige bebouwing, en bestaande infrastructuur.

De aanvraag beoogt een omgevingsvergunning voor de realisatie van een project dat bestaat uit de volgende stedenbouwkundige handelingen:

¹ Er kan slechts vergunning worden verleend indien de aanvraag in overeenstemming is met de (bestemmings)voorschriften van het vastgestelde gewestplan. Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen Goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 november 1979 (BS 25 oktober 1979), en gewijzigd bij B.Vl.Reg. van 20 juli 1983 (BS 10 november 1983), van 23 mei 1996 (BS 16 oktober 1996), van 28 oktober 1998 (BS 16 februari 1999), en van 7 juli 2000 (BS 9 september 2000).

² De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

De aanvraag betreft het verkavelen voor het opdelen van een stuk grond in drie loten met het oog op het bouwen van eengezinswoningen. Een deel van het perceel van Fredericusstraat 72 wordt bijgevoegd bij de verkaveling zodat er een volwaardig lot ontstaat.

Er zijn drie nieuwe loten voorzien voor eengezinswoningen waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing. Loten 1 en 2 zijn gelegen aan de Fredericusstraat, links van nr. 72, lot 3 is gelegen tegenover Bremveldlaan 9. De eengezinswoningen bestaan uit twee bouwlagen onder hellend dak.

De bouwlijn voor lot 1 is de bouwlijn voorzien op 3,04 -2,18 m achter de rooilijn, voor lot 2 op 4,57 - 4,60 m achter de rooilijn en voor lot 3 op 3 m van de rooilijn. De bouwdiepten bedragen 11,26 m voor lot 1, 13 m voor lot 2 en 14 m lot 3. De kroonlijsten lopen gelijk voor loten 1 en 2.

De verkavelaar werd behoorlijk gevolmachtigd door alle eigenaars.

Het vellen van de aanwezige bomen is niet aangevraagd in deze vergunning voor het verkavelen van gronden. Dit zal pas worden aangevraagd bij een omgevingsvergunning voor het bebouwen van het respectievelijk lot.

B. VASTSTELLING VAN DE PROCEDURE

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project komt niet in deze artikelen voor.

Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd.

Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek georganiseerd zal worden.

1. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 12-08-2023 tot 10-09-2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

2. Adviezen

INFRABEL Infrabel Antwerpen, Limburg, Vlaams Brabant heeft advies uitgebracht op 13 september

2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **voorwaardelijk gunstig**

Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer BCAA.Airports@mobilit.fgov.be heeft advies uitgebracht

op 11 augustus 2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **voorwaardelijk gunstig**

Fluvius System Operator Fluvius heeft advies uitgebracht op 18 september 2023.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

AQUAFIN adviesaanvraagrwo@aquafin.be heeft advies uitgebracht op 12 september 2023.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **voorwaardelijk gunstig**

3. Project-MER(-screening)

De aanvraag heeft geen betrekking op een handeling die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage.

C. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

1. Planologische toets

Gewestplan Antwerpen - woongebied

De aanvraag is verenigbaar met de bestemming en voorschriften van het gewestplan.

GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'

Het project is gelegen binnen de afbakeningslijn, maar buiten de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd. Bijgevolg blijven de bestaande voorschriften van toepassing.

Gemeentelijke RUP

Niet van toepassing

Bijzonder Plan van Aanleg

Niet van toepassing

Verkaveling

Niet van toepassing

2. Stedenbouwkundige voorschriften

a) Bouwcode Mortsel

Het ontwerp werd nagekeken en getoetst ten opzichte van de bepalingen inzake de Bouwcode van Mortsel³.

Voor de vergunningverlenende overheid is de bouwcode bindend. De stad dient de bouwcode na te leven bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Deze bouwcode stelt in het bijzonder in:

ART. 7 HARMONIE

§1 Elke nieuwbouw of verbouwing moet zo worden ontworpen dat ze in harmonie is met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.

§2 Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw. Het referentiebeeld bestaat uit de gebouwen die naar samenhang het talrijkst zijn en dus als kenmerkend voor de omgeving kunnen worden beschouwd. De vergunningverlenende overheid kan gebouwen uitsluiten uit het referentiebeeld als ze niet vergund zijn.

§3 Dit artikel is van toepassing voor alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen, ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur in harmonie te zijn met elkaar en met het referentiebeeld.

§4 In de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag (art. 5) worden de onderscheiden harmoniekenmerken van de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw gedefinieerd, en wordt beschreven op welke wijze de stedenbouwkundige ingreep zich met deze kenmerken conformeert.

§5 De vergunningverlenende overheid kan steeds maatregelen voor een betere integratie opleggen van objecten die de harmonie en attractiviteit van de omgeving verstoren of mogelijk in het gedrang kunnen brengen.

ART. 9 INPLANTING, BOUWHOOGTE, BOUWDIEPTE EN DAKVORM

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in art. 7.

§2 Bij de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm moet er rekening worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding voor alle verblijfsruimtes in het gebouw zelf, in de tuinen en in de gebouwen in de omgeving.

§3 Nieuwbouwwoningen moeten zich zo oriënteren dat ze maximaal gebruik maken van passieve zonnewinst, rekening houdend met de kenmerken van het perceel.

ART. 13 PERCEELSAFSLUITINGEN

§1 Perceelsafsluitingen in de voortuin bestaan uit een levende groene haag of een draad met levende groene beplanting, zo aangeplant dat de haag of beplanting het openbaar domein niet overgroeit. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte van maximum 1m.

§2 Perceelsafsluitingen in zij- en achtertuin kunnen gebeuren met een levende groene haag, een draad met levende groene beplanting, een muur of (houten) scherm. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte van minimum 1m en maximum 2m, te meten vanaf het maaiveld van het hoogste niveau.

³ De bouwcode van Mortsel is voorwaardelijk goedgekeurd door de bestendige deputatie op 8 maart 2018, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 april 2018, en definitief in werking getreden op 21 april 2018.

§3 Prikkelraad of andere materialen die de veiligheid van voorbijgangers en/of van de gebruikers van de aanbelangende percelen in het gedrang brengen, zijn niet toegelaten.

§4 Perceelsafsluitingen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd met levende hagen of met een draad met levende beplanting.

ART. 14 CONSTRUCTIES IN DE ZIJ- EN ACHTERTUINZONE

§1 Bijgebouwen en andere constructies kunnen slechts voorkomen in de zij- en achtertuinzone voor zover de bepalingen over verhardingen in de tuin, zoals opgenomen in art. 55, gerespecteerd blijven.

§2 De bouwhoogte van vrijstaande constructies in de zij- en achtertuin is maximum 3m.

§3 Garages, carports of andere constructies aanleunend aan het hoofdgebouw worden ingeplant op minimum 5m achter de voorgevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw en hebben hun achtergevel op maximaal dezelfde diepte als de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.

§4 De oprichting van constructies op de perceelsgrens of in de zijtuin op minder dan 3m van de perceelsgrens kan slechts worden toegelaten mits rekening wordt gehouden met volgende criteria:

- de verrijking van het straatbeeld;
- de aard en de functie van het openbaar domein, het bestaande straatmeubilair en bomen;
- de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen;
- het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat;
- bij autobergplaatsen, alternatieve mogelijkheden voor het stallen van auto's.

§5 De oprichting van constructies op de perceelsgrens, aanleunend tegen een bestaande constructie in de zijtuin op het aanpalende perceel, moet uitgevoerd worden op dezelfde diepte t.o.v. de voorgevelbouwlijn en in harmonie met de materialisatie en met dezelfde hoogte van de aanpalende constructie.

§6 De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van alle constructies in de zij- en achtertuin is beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte.

ART. 22 SAMENSTELLING EN MINIMALE OPPERVAKTES VAN EEN ZELFSTANDIGE WOONEENHEID

§1 Een zelfstandige wooneenheid bestaat uit één of meerdere verblijfsruimtes, is voorzien van een wc, bad of douche en kookgelegenheid en heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 35m².

§2 De netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte van een zelfstandige wooneenheid is minimaal 14m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is. De minimale netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte wordt vermeerderd met 5m² per slaapruiimte.

§3 Indien een zelfstandige wooneenheid over een afzonderlijke keuken beschikt, heeft deze een netto- vloeroppervlakte van minimaal 6m².

§4 Indien een zelfstandige wooneenheid over een afzonderlijke slaapruiimte beschikt, heeft deze een netto- vloeroppervlakte van minimaal 10m². Eventuele bijkomende slaapruiimtes hebben een netto-vloeroppervlakte van minimaal 6,50m².

§5 Elke zelfstandige wooneenheid moet over een bergruimte beschikken in de wooneenheid. De bergruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van minimum 1m² per slaapruiimte.

ART. 23 MINIMALE VRIJE HOOGTES

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij uitbreiding, gelden onderstaande minimale vrije hoogtes:

- horeca- of handelsruimtes en verblijfsruimtes met uitzondering van keukens: 2,60m;
- keuken en sanitaire ruimte: 2,40m;
- overige ruimte: 2,20m;
- kruipkelder: 0,60m;
- bergplaatsen kleiner dan 6m²: geen hoogtevereisten.

§ 2 Onder schuine daken moet minstens de helft van de netto-oppervlakte van de verblijfs-, horeca-, of handelsruimte, te meten vanaf 2,20m, een hoogte hebben van 2,60m.

§3 Onverminderd de voorwaarden uit §1 mag het vloerniveau van een kelderruimte maximum 1,10m onder het niveau van het aangrenzende maaiveld liggen om in aanmerking te komen als verblijfsruimte.

§4 De vergunningverlenende overheid kan in een aantal specifieke gevallen een andere vrije hoogte toestaan.

ART. 24 MINIMALE LICHTINVAL EN LUCHTTOEVOER

§1 Elke verblijfsruimte moet openingen hebben voor de toetreding van daglicht en zicht. Deze openingen moeten voorzien zijn van een doorzichtige en lichtdoorlatende oppervlakte. De oppervlakte van de openingen is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1m².

§2 De berekening van de oppervlaktes van deze openingen heet daglichtberekening en moet voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- de oppervlakte van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, moet voor de daglichtberekening worden opgeteld bij de netto-vloeroppervlakte van de verblijfsruimte;
- dakvlakramen in schuine daken mogen worden meegeteld als ze zich tussen 1m en 2m boven

het looppvlak van de verblijfsruimte bevinden. Dakkoepels tellen enkel mee bij de daglichtberekening wanneer er andere verticale of schuine openingen voorzien zijn in dezelfde verblijfsruimte;

- in de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking die rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht. Openingen die uitmonden op een volledig omsloten buitenruimte van minder dan 6m² komen niet in aanmerking. Met een volledig omsloten buitenruimte wordt bedoeld een buitenruimte waarvan alle begrenzingen hoger zijn dan 2m boven het vloerpeil van de te beschouwen ruimte;
- gedeeltes van de opening die zich binnen de 2m van een constructie bevinden, tellen niet mee voor de daglichtberekening.

§2 Elke verblijfsruimte moet minimaal één te openen gevel- of dakdeel hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze kan worden geventileerd. Deze opening moet aan elk van de volgende eisen voldoen:

- de opening moet volledig afsluitbaar zijn door middel van een draaiend of schuivend venster, deur of luik;
- de opening mondt direct uit in de open lucht.

ART. 25 MINIMALE BUITENRUIMTE

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, vermeerdering van het aantal wooneenheden of functiewijziging naar wonen moet elke zelfstandige wooneenheid over een kwalitatieve buitenruimte beschikken. De netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is minimaal 2m² per verblijfsruimte van de zelfstandige wooneenheid, met een minimale oppervlakte van 4m² en een minimale diepte van 1m.

§2 Bestaande buitenruimtes bij zelfstandige wooneenheden mogen niet verkleind worden tot onder de in §1 genoemde minimale oppervlakte.

§3 De buitenruimte per zelfstandige wooneenheid kan privaat zijn, maar de buitenruimtes kunnen ook worden gekoppeld tot een gemeenschappelijke buitenruimte. Een gemeenschappelijke buitenruimte moet ofwel direct toegankelijk zijn vanuit de zelfstandige wooneenheden die er op aangewezen zijn, ofwel toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke ruimte. De netto-vloeroppervlakte van deze gemeenschappelijke buitenruimte is minimaal 20m².

ART. 50 GROENDAK

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° en een oppervlakte groter dan 15m² aangelegd worden als een groendak.

§2 Een groendak is een dak dat zo wordt gebouwd dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

§3 Voor constructies die aangesloten zijn op een hemelwaterput, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik van het hemelwater is aangetoond in de aanstipijst hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken van een gebouw en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15°.

§4 Voor de oppervlakte van het dak waarop een dakterras wordt voorzien, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet, op voorwaarde dat het hemelwater dat op het dakterras valt:

- opgevangen wordt door een hemelwaterput;
- of op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert.

§5 Ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht, moeten worden voorzien van een grondlaag met een minimale dikte van 1m, tenzij een gelijkwaardig beplantingsplan aan de vergunningverlenende overheid wordt voorgelegd.

ART. 54 DE TUIN

§1 De tuin is een onbebouwde en onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen. Een groendak wordt niet beschouwd als tuin.

§2 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of functiewijziging moet minimum 25% van de oppervlakte van het perceel zijn ingericht als tuin. Dit percentage wordt berekend op de totale oppervlakte van het perceel, zonder voortuin, omdat deze voortuin onbebouwd moet blijven (art. 15 en 56). De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van constructies in de tuinzone telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit in het totaal meer is dan 10m².

§3 Het is enkel mogelijk minder dan 25% van het perceel als tuin in te richten in elk van onderstaande gevallen:

- de diepte van het perceel is kleiner dan 15m;
- de afmetingen van de bovenverdiepingen laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe;
- het gaat om een hoekperceel of een perceel met een onregelmatige geometrische vorm.

In deze gevallen wordt de minimale oppervlakte van de tuin bepaald door de vergunningverlenende overheid.

ART. 55 VERHARDING IN DE ZIJ- EN ACHTERTUINZONE

§1 Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de zij- en achtertuinzone beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is:
 - voor zij- en achtertuinen met een totale oppervlakte tot en met 60m², een verharding van maximum 20m² toegelaten;
 - voor zij- en achtertuinen groter dan 60m², een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 80m².
- het bereiken van de toegang tot het gebouw, een garage of carport. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort;
- het voorzien van een autoparkeerplaats in de zijtuinstrook van een (half)open bebouwing wanneer de woning niet over een garage of carport beschikt. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. De autoparkeerplaats in de zijtuinstrook mag niet voorbij de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw komen. De breedte van deze verharding is op de grens met het openbaar domein maximaal 3m.
- een onderhoudstrook van maximaal 0,90m breed langs de gevel.

§2 Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn.

ART. 56 VERHARDING IN DE VOORTUINZONE

§1 De voortuin moet afs tuin worden ingericht.

§2 Verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur en/of fietsstalplaats met een breedte van maximum 1,50 m;
- de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autoparkeerplaatsen met een breedte van maximum 3 m;
- één autoparkeerplaats met een breedte van maximum 3 m, mits aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:
 - de voortuin heeft een breedte van minimum 7 m;
 - er is geen garage of carport op het perceel;
 - er is geen ingrijpende aanpassing van het openbaar domein nodig om de autoparkeerplaats te kunnen bereiken;
- een onderhoudstrook langs de gevel met een breedte van maximum 0,90 m;
- een fietsstalplaats (zie art.15);
- een kelderingang als toegang tot een ondergrondse fietsstalplaats met een breedte van maximum 1,50 m, ingeplant op minimaal 1 m van de perceelgrenzen.

en mits

- 1/3 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen;
- de totale breedte van aaneensluitende verhardingen op de grens met het openbaar domein maximaal 3 m is.

§3 De vergunningverlenende overheid kan bij vrijstaande bebouwing meer dan één autoparkeerplaats in de voortuin toestaan, mits:

- de voortuin een diepte heeft van minimaal 5 m;
- 1/2 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen;
- de totale breedte van aaneensluitende verhardingen op de grens met het openbaar domein maximaal 3 m is;
- de autoparkeerplaatsen door levend groen onttrokken worden aan het straatbeeld;

§4 De verhardingen naar de vergunde garage, carport en autoparkeerplaats alsook de autoparkeerplaats en de onderhoudstrook moeten waterdoorlatend worden uitgevoerd.

ART. 62 NIEUWE SCHEIDINGSMUREN

§1 Elk op te trekken gebouw moet over eigen scheidingsmuren beschikken.

§2 Nieuwe scheidingsmuren moeten ontkoppeld zijn en hebben een minimum dikte van 0,14 m per afzonderlijk dragend blad.

§3 Een scheidingsmuur tussen twee platte daken moet een opstand hebben van minimaal 0,30 m ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal worden bekleed.

§4 Scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur.

§5 De scheidingsmuren moeten worden aangezet op minimum 1,80 m onder het straatpeil, funderingsvoet niet inbegrepen. Indien een schriftelijk en geregistreerd akkoord van de eigenaar van de aanpalende eigendom kan worden voorgelegd, mag de scheidingsmuur minder diep worden aangezet op voorwaarde dat op deze diepte de vaste grond bereikt is.

§6 Andere constructiewijzen of bouwmaterialen kunnen enkel worden aanvaard wanneer de eigenaars van de betreffende aanpalende percelen zich uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord verklaren met deze constructiewijze en/ of materiaalkeuze en deze oplossing op gebied van stabiliteit, geluidsisolatie en veiligheid als aanvaardbaar geacht worden door de brandweer, door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf of door een ander erkend organisme. Een andere inplanting van deze scheidingsmuur, namelijk naast i.p.v. op de perceelgrens, kan slechts aanvaard worden mits schriftelijk akkoord van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

§7 Indien een scheidingsmuur door de opgelegde bouwwijze ook fungeert als zichtbare buitengevel waarvoor het gebruik van paramentsteen (siersteen) opgelegd wordt, zal deze muur in opstand minimum een totale dikte van 0,28 m hebben.

§8 In bijzondere gevallen kan de vergunningverlenende overheid voor scheidingsmuren uit constructief oogpunt en ter wille van de thermische isolatie, een andere bouwwijze toestaan.

§9 De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuren moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst worden afgewerkt.

§10 Indien een gebouw op de zijdelingse perceelgrens wordt geplaatst en er een gegronde vermoeden bestaat dat er niet binnen afzienbare tijd wordt aangebouwd, wordt de muur op de perceelgrens in een esthetisch verantwoorde gevelafwerking uitgevoerd.

§11 De laatste bouwer moet de onafgewerkte delen van de in zicht blijvende scheidingsmuur van de eerste bouwer op een esthetisch verantwoorde manier definitief afwerken met volwaardige gevelmaterialen. Indien tegen de muur op de perceelgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, moet de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar zijn met deze van het hoofdgebouw.

ART. 73 SEPTISCHE PUT

§1 Bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing moet elk gebouw dat één of meerdere toiletten bevat, voorzien zijn van een septische put.

De bouwcode van de stad Mortsel is van toepassing. Een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning (ter uitvoering van deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) zal in de eerste plaats worden getoetst aan de voorschriften van de verkaveling, eventuele leemtes worden getoetst aan de voorschriften van de bouwcode.

b) Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer. De verordening geeft over “wegen voor voetgangersverkeer” een aantal voorschriften waaraan wegen voor voetgangersverkeer (Inclusief voor rolstoelgebruikers) moeten voldoen bij aanleg of aanpassing binnen de bebouwde kom. Als de weg voor voetgangersverkeer breder is dan 2,00 m, dient steeds een minimale obstakelvrije loopweg van 1,50 m breedte te worden gegarandeerd en als de weg voor voetgangersverkeer een breedte heeft tussen 1,50 m en 2,00 m mag slechts 0,50m hiervan door obstakels worden ingenomen. Wegen voor voetgangersverkeer met een breedte kleiner dan 1.50 meter mogen slechts aangelegd worden in straten met een rooilijnbreedte kleiner dan 9.00 meter. Elke weg voor voetgangersverkeer heeft een geheel obstakelvrije loopweg van minstens 1.00 meter breed en een vrije hoogte van minstens 2.10 meter.
Dit is niet van toepassing
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013
Er wordt verwezen naar de waterparagraaf.
Een toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt getoetst aan de gewestelijke verordening hemelwater en de bouwcode van de stad Mortsel.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Dit is niet van toepassing
- Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband. Het gebouw wordt uitgerust met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten. De meergezinswoning wordt in of buiten het gebouw uitgerust met een toegangspunt.
Dit is niet van toepassing
- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.
Dit is niet van toepassing

3. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing

4. Resultaten openbaar onderzoek/scheidingsmuren

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren ingediend.

5. Adviezen

De uitgebrachte adviezen worden onderschreven. De voorwaarden uit de adviezen worden opgelegd in de vergunning.

6. De goede ruimtelijke ordening

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de criteria opgesomd in artikel 4.3.1 VCRO. De toetsing aan de criteria van goede ruimtelijke ordening is in uitvoering van artikel 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische en sociale gevolgen.

1. Functionele Inpasbaarheid

Het project beoogt een normale uitrusting van het bestemmingsgebied, en kan redelijkerwijs als bestaanbaar met de bestemming worden beschouwd.
De voorziene functie (wonen) is inpasbaar in de omgeving.

2. Mobiliteitsimpact

Er kan aangenomen worden dat geen significant negatief effect op de bestaande verkeerssituatie

wordt verwacht. De mobiliteitsimpact is aanvaardbaar.

3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op het perceel blijven aanvaardbaar mits er geen bebouwing voorzien zoals in de zijtuinstrook wordt de verkavelaar heeft voorzien. De bouwzones van de hoofdgebouwen is de maximale bezetting op het perceel en heeft zo het minste impact na de burens toe. De burens te Fredericusstraat 72 hebben reeds een carport aan de rechter kant van de woning. Een carport in de zijtuinstrook van lot 2 kan nooit gekoppeld worden met deze burens. Een carport voor lot 1 is niet realistisch, deze moet 5 m achter de voorgevellijn beginnen om het karakter van een halfopen woning te behouden. Er blijft door de 5 m zone waar geen constructies mogen opgericht worden geen kwaliteitsvolle ruimte over voor een carport. Een carport voor lot 3 is tevens onwenselijk daar dit grenst aan een groene bufferzone of de achtertuin van Fredericusstraat 72. Het is door zijn ligging dicht bij de Bremveldlaan een atypische ordening om een bijgebouw op te richten. De kroonlijst en dakvlak van de gekoppelde woningen moeten in dezelfde lijn liggen om in harmonie te zijn met zijn omgeving.

Lot 3 kan enkel over een autostaanplaats beschikken als het lot een minimale breedte aan de straat verkrijgt van minimaal 3 m, dit is de normale breedte van een oprit, 2 m is te weinig om toegang te nemen tot een perceel met een auto, het worden geen afwijkingen op toegestaan.

4. Visueel-vormelijke elementen

Het project getuigt van voldoende architecturale kwaliteit.

De ontworpen bouwdiepte en bouwhoogte stemmen overeen met de gangbare en algemeen gebruikte normen.

Er wordt geopteerd voor een architectuur die aansluit met de bestaande bouwstijl en het voorgestelde materiaalgebruik alsmede de architectuur sluiten harmonisch aan met de bestaande omliggende bebouwing.

De voorgestelde uitvoering is niet in disharmonie met de bestaande gevelmaterialen.

Gelet op de aangevraagde werken en rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving heeft het gevraagde ontwerp weinig ruimtelijke impact op de omgeving.

5. Cultuurhistorische aspecten

In de onmiddellijke omgeving zijn geen belangrijke beschermde cultuurhistorische elementen aanwezig.

6. Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

7. Hinderaspecten

Het project geeft geen aanleiding tot abnormale hinder of inzichten naar de omgeving toe. De vergunninghouder dient zelf rekening te houden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake burenhinder, afstanden van muuropeningen, vensters en beplantingen, gemene muren, erfdiensbaarheden, onderhoud en bouwwerken,....

(Boek 3 'Goederen': artikel 3.132: De rechte afstand van vensters en muuropeningen moet ten opzichte van de perceelsgrens 1,9m bedragen.)

Opmerking : Bepalingen van Burgerlijk Wetboek behoren tot de zgn. 'burgerlijke rechten', zodat een administratieve overheid zich hier niet over mag uitspreken. Dit neemt niet weg dat een te dichte inplanting of hinder door inkijk etc. elementen zijn die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kunnen worden betrokken.

8. Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Het project tast de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen niet aan.

9. Ruimtelijk rendement

Het aangevraagde heeft een bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Deze rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en is in de betrokken omgeving verantwoord.

Conclusie

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Voorwaarden: De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling worden integraal vervangen door de verkavelingsvoorschriften in bijlage.

De voornaamste aandachtspunten zijn:

- Geen carports in de voor- of zijtuinstroken. Er wordt een autostaanplaats voorzien in de eerste 6 m te meten vanaf de rooilijn.
- Geen autostaanplaats mogelijk voor lot 3 tenzij er een minimale breedte wordt gecreëerd van 3 m grenzend aan de Bremveldlaan voor lot 3.

7. Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat het aangevraagde aan een voldoende uitgeruste openbare weg gelegen is. Er is een duurzame verharding en een elektriciteitsnet aanwezig. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning, noch een publiek toegankelijk gebouw. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

a) Wegenis

De vergunningsaanvraag omvat geen wegenwerken waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

b) Watertoets

Algemene bepalingen

De watertoets gebeurt in kader van het voorwerp, beginselen en doelstellingen van het integraal waterbeleid, zoals bepaald door hoofdstuk II, artikel 1.2.1 t.e.m. 1.2.4. van het Waterwetboek, als volgens de procedure van de watertoets, zoals bepaald door artikel 1.3.1.1 van het Waterwetboek. De aanvraag wordt eveneens beoordeeld volgens de prioriteitenlijst van de afvoer van hemelwater, zoals bepaald door artikel 6.2.2.1.2. § 4 van hoofdstuk 6.2. van deel 6 van titel II van VLAREM.

Overeenkomstig artikel 3 § 2 van het besluit van de watertoets gaat de vergunningverlenende overheid na of er bijkomend advies moet gevraagd worden met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten. De aanvraag voldoet niet aan één of meer criteria van artikel 3 § 2. Er is een hydraulisch advies van Waterlink/Aquaafin aangevraagd.

Het perceel bevindt zich geheel of gedeeltelijk niet in overstromingsgevoelig gebied. Het perceel grenst niet aan een straat die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied. De overstromingskaarten kunnen hier geraadpleegd worden: <https://www.waterinfo.be/watertoets>.

Het perceel bevindt zich niet in erosiegevoelig gebied. In Mortsel bevinden zich geen signaalgebieden. Het gehele grondgebied van Mortsel is infiltratie- en matig grondwaterstromingsgevoelig. Er bevinden zich in Mortsel geen grondwaterwingebieden en/of beschermingszone; infiltratie is overal toelaatbaar.

De toetsing bevat eveneens de waterparagraaf, waarin overeenkomstig artikel 4 § 1 van het uitvoeringsbesluit van de watertoets de verenigbaarheid van het project en eventueel opgelegde voorwaarden worden besproken, op basis van de doelstellingen en beginselen van het waterbeleid.

De naleving van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening (verder: de verordening) en het deel waterhuishouding van de bouwcode biedt de nodige garanties dat er geen schadelijke effecten op het watersysteem zullen optreden als gevolg van de realisatie van het vergunde project.

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing op de aanvraag. Het deel waterhuishouding van de bouwcode is niet van toepassing op de aanvraag.

Reglementaire bepalingen

De aanvraag betreft een verkaveling.

Aanvragen voor verkavelingen waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis, vallen onder de verordening.

Overzicht

Er worden geen nieuwe wegenis aangelegd.

Verkavelingsvoorschriften

Er zijn geen specifieke voorschriften betreffende de afvoer van hemelwater. De gewestelijke hemelwaterverordening en de bouwcode dient bij elke bouw aanvraag voortvloeiend uit de verkavelingsvergunning worden nageleefd.

Advies Aquafin

Op 20 september 2023 gaf Aquafin/Water-link een gunstig advies onder voorwaarden. De voorwaarden hebben geen betrekking op de verkavelingsvoorschriften, maar op de uitvoering van de toekomstige omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Deze voorwaarden worden niet meegenomen in de verkavelingsvergunning.

Conclusie

Er ontstaat door deze aanvraag geen schadelijk effect op het watersysteem, of wordt dit schadelijk effect zoveel mogelijk beperkt, conform artikel 1.3.1.1 van het Waterwetboek. Er zijn geen herstel- of compensatiemaatregelen noodzakelijk. Voor het gedeelte water van deze aanvraag geeft de gemeentelijke omgevingsambtenaar een gunstig advies.

Slotbepalingen

Tenzij in de bijzondere voorwaarden het toestaan van een afwijking expliciet vermeldt, mag deze niet als goedgekeurd beschouwd worden en dient deze alsnog afzonderlijk te worden aangevraagd.

Deze watertoets en waterparagraaf is opgemaakt op basis van de ingediende plannen. Indien tijdens de werken wordt vastgesteld dat uitvoering van de riolering conform de omgevingsvergunning niet mogelijk is, moet een bijstelling van de omgevingsvergunning worden aangevraagd, incl. motivatie waarom dit niet mogelijk is en welke alternatieve oplossing wordt voorgesteld. Contacteer de vergunningverlenende overheid over de wijziging alvorens in te dienen.

Het verstrekte advies ontslaat ontwerpers, uitvoerders en beheerders niet van de eindverantwoordelijkheid voor respectievelijk het goede ontwerp, de goede uitvoering en de goede werking van het project, binnen het wettelijke kader en volgens de regels van goed vakmanschap.

Er zijn gemeentelijke subsidiemogelijkheden voor de aanleg van hemelwaterputten, groendaken, ontharding, infiltratievoorziening en gescheiden riolering. Voor meer informatie en voorwaarden wordt verwezen naar de website: <https://www.mortsel.be/energie-en-water>.

c) Natuurtoets

Het project geeft geen aanleiding tot vermijdbare schade aan de natuur en kan aldus vergund worden.

d) Erfgoed- en archeologietoets

Niet van toepassing

e) Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

De normen en percentages voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod zijn niet van toepassing voor deze aanvraag.

f) Doelstellingen van integraal handelsvestingenbeleid

Niet van toepassing

8. Milieuaspecten

Niet van toepassing

9. Kleinhandel

Niet van toepassing

10. Varia

a) Luchtvaartdienstaarheden

Het project is gelegen in de omgeving van de luchthaven van Antwerpen (Deurne).⁴

b) Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiedossiernummer van deze vergunning kunt u terugvinden in het Omgevingsloket.

D. BESLUIT

voorwaardelijk GUNSTIG

Aan het college wordt voorgesteld de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden

- De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling worden integraal vervangen door de verkavelingsvoorschriften in bijlage. De voornaamste aandachtspunten zijn:
- Geen carports in de voor- of zijtuinstroken. Er wordt een autostaanplaats voorzien in de eerste 6 m te meten vanaf de rooilijn.
- Geen autostaanplaats mogelijk voor lot 3 tenzij er een minimale breedte wordt gecreëerd van 3 m grenzend aan de Bremveldlaan voor lot 3.
- De bouwcode van de stad Mortsel is van toepassing. Een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning (ter uitvoering van deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) zal in de eerste plaats worden getoetst aan de voorschriften van de verkaveling, eventuele leemtes worden getoetst aan de voorschriften van de bouwcode.
- De voorwaarden van het advies van Infrabel dd. 13/09/2023 met ref. 3516.2023.366. zijn integraal van toepassing.
- De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage). In het bijzonder de voorziening van een afsluiting en het verbod op hoogstammige bomen. De aangelande dient te voorzien in eigen afwatering. Een terreinprofielering wordt niet toegestaan.
- Wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt ingediend: De aanvrager plaatst – op zijn terrein – een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein,

⁴ De wet van 23 juni 1930 over het inrichten van een aan 'krijgsdienstaarheden onderworpen veiligheids gordel, rondom de vliegvelden door één of meer eskadrils van 't leger gebruikt', voorziet in een veiligheids gordel van 400 meter diep rondom de luchthaven van Antwerpen. Van de grens van het landingsterrein af, wordt de veiligheids gordel onderverdeeld in twee stroken, de een van 0 tot 200 meter, de andere van 200 tot 400 meter. Binnen de strook van 0 tot 200 meter, wordt de hoogte van gebouwen, beplantingen of hindernissen op 20 meter beperkt. Binnen de strook van 200 tot 400 meter, wordt deze hoogte beperkt tot het tiende van den kleinste afstand tussen het gebouw, de beplanting of hindernis en de grens van vermeld landingsterrein. De afmetingen van deze stroken kunnen bij koninklijk besluit worden vermindert.

zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

- De voorwaarden in het advies van Internationale luchthaven Antwerpen/Deurne d.d. 11/08/2023 met ref. LA/I-FLD/ABA/23- 1138 zijn integraal van toepassing.
- De voorwaarden in het advies van Waterlink/Aquafin d.d. 21/08/2023 met ref. P23006888 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Fluvius d.d. 11/08/2023 met ref. LA/I-FLD/ABA/23- 1138 moeten strikt nageleefd worden.

Aan de omgevingsvergunning volgende lasten te verbinden:

- Voor het project is de aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit noodzakelijk, de distributienetwerkbeheerder Fluvius heeft een offerte van 976,43 euro inclusief BTW toegevoegd exclusief aansluitingskosten voor de individuele woningen. De drie loten mogen pas verkocht worden als de last opgelegd door de distributienetwerkbeheerder Fluvius voldaan is, volgens advies d.d. 11/08/2023 met ref. LA/I-FLD/ABA/23- 1138.

Indien er door het uitvoeren van de in de omgevingsvergunning vergunde werken en/of voorwaarden schade werd toegebracht aan het openbaar domein:

- wordt de kost van de werken doorgerekend aan de belastingplichtige volgens de tarieven zoals opgenomen in het retributiereglement op het leveren van diensten en prestaties aan derden
- wordt bij (bijkomende) vereiste tussenkomst van een erkende, geregistreerde of gespecialiseerde particuliere onderneming, de gefactureerde kostprijs ter zake als belasting aan de belastingplichtige doorgerekend, vermeerderd met 50,00 euro voor administratieve kosten.

E. BIJLAGEN

1. Algemene voorwaarden en formaliteiten
2. Beroepsmogelijkheden⁵
3. Vervalregeling omgevingsvergunning⁶

⁵ art. 52 -57/1 Omgevingsvergunningsdecreet – art. 74 Omgevingsvergunningsbestuit

⁶ art. 99-101 Omgevingsvergunningsdecreet

BIJLAGE I – Algemene voorwaarden en formaliteiten

Alle al dan niet bindende adviezen, machtigingen, afschriften en bijlagen (gevoegd bij de vergunning) maken integraal deel uit van deze vergunning.

Onverminderd de opgelegde voorwaarden, zijn de geldende stedenbouwkundige voorschriften strikt toe te passen. Deze voorschriften kunnen steeds bij de stedelijke technische dienst ingekeken worden. Deze vergunning stelt de aanvrager/vergunninghouder niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn. Het plan ter hand gesteld aan de aannemer, belast met de uitvoering van de werken, moet overeenstemmen met het plan en aangepast aan de voorwaarden gevoegd bij de omgevingsvergunning.

Alvorens de werken te starten moeten alle betrokkenen, en in voorkomend geval de architect, in kennis worden gesteld van alle voorwaarden opgelegd in het vergunningsbesluit. De uitvoering van werken of handelingen strijdig met de omgevingsvergunning en de daarin gestelde voorwaarden als met de geldende verordeningen vormen een stedenbouwmisdrijf waarvoor de stillegging van de werken kan worden opgelegd. Elke wijziging aan het voorgestelde ontwerp, of wijziging van gebruik of van de bestemming dient het voorwerp uit te maken van een voorafgaande nieuwe omgevingsvergunning.

De begunstigde wordt bijkomend gewezen op de volgende verplichtingen:

Administratieve formaliteiten	
	Omschrijving
Omgevingsvergunning en eventuele bijhorende plannen	Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.
Bekendmaking omgevingsvergunning⁷	De vergunningsbeslissing moet binnen 10 dagen na ontvangst ervan worden bekendgemaakt door aanplakking van de affiche. De begunstigde plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter. De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.
Melding aanplakking bekendmaking⁸	De startdatum van de aanplakking van de bekendmaking moet geregistreerd worden op het Omgevingsloket.
Datum wanneer de vergunning van kracht is⁹	Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, wordt de uitvoering van de omgevingsvergunning geschorst.
EPB-aangifteplicht¹⁰	Indien de aangifteplicht van de EPB-regelgeving geldt, moet verslaggever worden aangesteld, die namens de aangifteplichtige een startverklaring bezorgt aan het Vlaams Energieagentschap. Nadat de startverklaring elektronisch werd ingediend, ontvangt de verslaggever een elektronisch bestand dat hij moet afdrukken als papieren versie van de startverklaring.

⁷ Cf. Art. 59, § 2 van het Omgevingsvergunningsbesluit

⁸ Cf. Art. 59, § 2 van het Omgevingsvergunningsbesluit

⁹ Cf. Art. 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet

¹⁰ Zie art. 11.1.7 Energiedecreet en <https://www.energiesparen.be>

Openbaar domein en bouwplaats		
<p>De aannemer/vergunninghouder moet in overleg met politie alle nodige maatregelen treffen zodat de veiligheid van alle weggebruikers optimaal wordt gewaarborgd. Indien hieraan niet wordt voldaan of de nodige afsluiting niet voldoet om de openbare veiligheid te waarborgen, kan de stopzetting der werken worden bevolen.</p> <p>De nodige verplaatsing van straatmeubilair, verlichtingspaal, paal voor verkeerssignalisatie of boom zal gebeuren op kosten van de aanvrager.</p> <p>Vóór de aanvang der werken moet de straatbetegeling vóór de zone van de werf voor hergebruik verwijderd worden en op eigen terrein gestapeld. Na beëindiging van de werken dient het openbaar terrein hersteld in de oorspronkelijke staat met gebruik van de oorspronkelijke straatbetegeling.</p>		
Inname openbaar domein	<p>Inname van het openbaar domein moet voorafgaandelijk aangevraagd te worden bij de stad.</p> <p>Er zijn kosten verbonden aan de inname van het openbaar domein.</p> <p>De aanvrager moet zelf eerst, voor zover noodzakelijk, volgende adviezen aanvragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> aan De Lijn wanneer er hinder mogelijk is voor tram- of busverkeer. aan de luchthaven van Deurne wanneer er bouwkransen of andere voorwerpen in de hoogte geplaatst worden. Geef duidelijk aan over hoeveel meter het gaat. aan Agentschap Wegen en Verkeer ('AWV') wanneer er een gewestweg betrokken is. In Mortsel zijn dat de Liersesteenweg, de Statielei, de Mechelsesteenweg, de Antwerpsestraat, de Krijgsbaan en de Vredebaan. aan Infrabel wanneer u werken plant in de omgeving van de spoorwegovergang in de Deurnestraat ter hoogte van station Mortsel. 	<p>Aanvraag bij stad Mortsel via: https://www.mortsel.be/ruimte:Y5pOIKWiRRGicbD7HUpLiw/Openbaar_domein/Inname_openbaar_domein</p> <p>Contactgegevens adviesverleners:</p> <ol style="list-style-type: none"> De Lijn: op het telefoonnummer 03 218 14 11. De Luchthaven: Contacteer hen via het emailadres inspection@antwerpairport.aero AWV: via het emailadres vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenverkeer.be; Infrabel: via het contactformulier op https://www.infrabel.be/nl/form/contact
Grondwaterbemaling	<p>Overeenkomstig de Vlarew-wetgeving moet het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemalingen, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.</p> <p>Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie. In geval van bronbemaling moet alleszins bij de lozing van meer dan 10m³ bemalingswater per uur op een riolering, afwaterend naar een Aquafin-RWZI, de toestemming van Aquafin gevraagd worden. Deze aanvraag kan gericht worden aan de dienst grondbeheer van Aquafin nv, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar (gilbert.dens@aquafin.be) – zie RM/05/MRS/bemwat dd 24 mei 2005.</p> <p>Het plaatsen van een bronbemaling voor het uitvoeren van bouwwerken is altijd meldingsplichtig onder VLAREM rubriek 53.2.2.a) en dit tot 30.000m³ per jaar (indien meer = vergunningsplichtig).</p>	
Archeologische toevalsvondsten	<p>Toevallige archeologische vondsten moeten binnen de drie dagen na ontdekking gemeld worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed.</p>	

Stedenbouwkundige handelingen		
Bouwcode van Mortsel	Alle bepalingen van de bouwcode van Mortsel moeten strikt worden nageleefd; afwijkingen - al dan niet op plan aangegeven - zijn enkel toegelaten indien onderhavig besluit het uitdrukkelijk meldt of een aanvullende goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen wordt verleend.	De Bouwcode is raadpleegbaar op https://www.mortsel.be/bouwcode
Scheidingsmuren	De afwerking van een scheidingsmuur moet in onderlinge overeenkomst met de eigenaars van de aanpalende percelen uitgevoerd te worden.	
Voorzieningen		
Huisnummers	Indien de aanvrager een attest van huisnummering nodig heeft met het oog op nieuwe nutsaansluitingen, dient hij een schriftelijke vraag te richten aan burgerzaken@mortsel.be .	
Rioolaansluitingen	Voor de rioolaansluitingen en nadere inlichtingen kan de vergunninghouder/uitvoerder terecht op de webstek www.rio-link.be . Indien u doorklikt naar rioolaansluitingen en dan het aanvraagformulier volledig invult met al uw gegevens, wordt voor u een offerte opgemaakt. Bijkomende vragen kan u ook stellen via e-mail klant@rio-link.be of via het klantencontactcenter op het telefoonnummer 078/353509. Dit nummer is bereikbaar op werkdagen van 08.00 tot 16.00 uur. Hoofdkantoor: Mechelsesteenweg 66, 2018 Antwerpen.	
Nutsleidingen	De vergunninghouder moet zelf en op eigen kosten instaan voor aansluiting en of uitbreiding van nuts- en communicatievoorzieningen. Het is verplicht in de gevel een wachtbuis voor de televisiedistributie in te werken. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IMEA voor elektriciteit en de distributienetbeheerder IGAO voor aardgas, inzake verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.IGAO.be - www.IMEA.be . De bouwpromotor/ontwikkelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IMEA voor elektriciteit en de distributienetbeheerder IGAO voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.IGAO.be - www.IMEA.be .	
Rookmelders	Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd; Meer informatie: https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers	

Werftransport	De charter werftransport is in Mortsel van toepassing, gelieve dit na te lezen: https://charterwerftransport.be/
----------------------	--

BILLAGI II. – Beroepsmogelijkheden

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de delingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepsschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

- De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:
 - 1° de beroepsindiener;
 - 2° de vergunningsaanvrager;
 - 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
 - 4° het college van burgemeester en schepenen.

BIJLAGE 3. – Vervalregeling
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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf 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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, 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, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 102. § 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.

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 verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, 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.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 3, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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.

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.

Bijlage gehecht aan de akte met repertorium-
nummer 2024/00527
verleden voor meester P. Wellens / M.-A. Vreven,
notaris te Mortsel, op 7 maart 2024.
Op zelfde datum, na voorlezing en toelichting,
ondertekend door de partijen en de notaris.

