

Dossiernummer: SA/ 2544
Datum aanvraag: 10/03/2026
Behandeld door: [REDACTED]

Stedenbouwkundig attest Geel

Wat is de functie van dit attest?

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

Hoelang is het attest geldig?

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

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

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

Gegevens van de aanvrager



Gegevens van het perceel

Kadastraal gekend als:
(afd. 1) sectie H 1416 X2

Ingewonnen adviezen

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

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

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Historiek: het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 16 februari dat de gewenste woonontwikkeling uit het beleidskader veelzijdige stad van het Beleidsplan Ruimte Geel, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2024 niet moet gevolgd worden en dat de

percelen langs de Stans Mathevestraat nu reeds kunnen ontwikkeld worden. Het college van burgemeester en schepenen nam hierbij het element in overweging dat is opgenomen in de verkoopsakte met Leefgoed."

Bepaling welk plan van toepassing is

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

In deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De 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.

Het perceel is gelegen binnen Herziening BPA Wijdbosch 2005, goedgekeurd op 23/12/2005. Het perceel is gelegen binnen het Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Geel, goedgekeurd op 10/04/2012 en PRUP Regionale ontsluiting Geel bis, goedgekeurd op 26/09/2024.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Verordeningen

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

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Omschrijving

De aanvraag betreft het oprichten van een aaneengesloten ééngezinswoning.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg.

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

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

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

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

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

Watertoets

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

Het perceel gelegen te Geel afdeling 1, sectie H, nr. 1416/X/2 stroomt af naar de Rijnloop, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die beheerd wordt door provincie Antwerpen – Grote Nete. De locatie is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

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

Conclusie:

Gunstig voor het oprichten van een aaneengesloten ééngezinswoning onder volgende voorwaarden:
De ééngezinswoning kan worden opgericht in aaneengesloten bebouwing.
De voorschriften van het BPA Herziening Wydbosch dienen te worden gevolgd.

De bouwcode van stad Geel dient te worden gevolgd voor de elementen waarover het BPA geen uitspraak doet.

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

Ondertekening

Te Geel, 30/03/2026

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

De burgemeester



OPMETINGS- en AFBAKENINGSPLAN schaal : 1/500

referentienummer : 13008 -

vlak reliëf
geen erfdiensbaarheden
geen belangrijke beplanting aanwezig die wordt gerooid

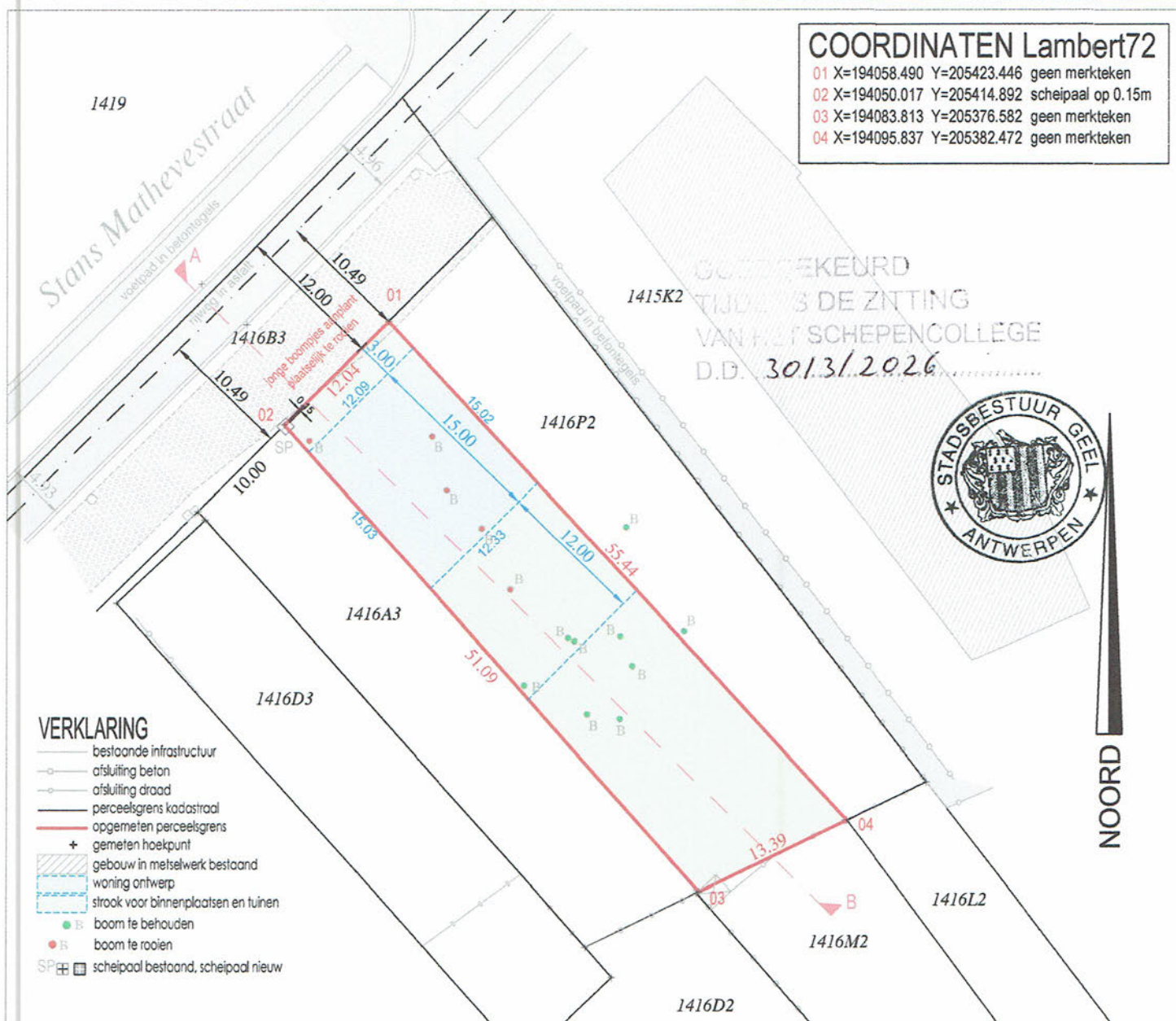
Gemeente : GEEL Stans Mathevestraat
1e afdeling, Sectie H, nr. 1416X2

INPLANTING ONTWERP

LOT	OPPERVLAKTE	PERCEELNRS.
1	663m ²	1416X2

COORDINATEN Lambert72

01 X=194058.490 Y=205423.446 geen merkteken
02 X=194050.017 Y=205414.892 scheipaal op 0.15m
03 X=194083.813 Y=205376.582 geen merkteken
04 X=194095.837 Y=205382.472 geen merkteken



BEPALING PERCEELSGRENZEN

01 t.e.m. 04 volgens bestaande scheipalen en meetplannen 13008-879, 13008-10148, 13008-10149, 13008-10661, en volgens bestaande afsluitingen en gebouwen.

Deze afbakening leidt niet tot nieuwe grenzen.

De oppervlakte is bepaald voor het perceel dat wordt begrensd door de rode, dikke lijnen.

Landmeting **Eddy Daems**



GSM 0473 86 11 90

Beëdigd
Landmeter-Expert
Lambert72
BTW nr. 0731.154.425
Langstraat 104, 2440 Geel
opmeting-advies-ontwerp

dossier : 907

datum : 10-03-2026

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Bouwgrond voor bebouwing volgens
BPA WIJDBOSCH dd. 15/03/2005
Strook B1S : gegroepeerde bebouwing