

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op één september.

Voor mij, Meester Joris **STALPAERT**, notaris met standplaats te **Tremelo**, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BV Notaris Joris Stalpaert", met zetel te 3120 Tremelo, Grote Bollostraat 60.

ZIJN VERSCHENEN:

1. Mevrouw **MICHIELS Christiane Maria**, geboren te Leuven op negenentwintig mei negentienhonderd tweeënvijftig (52.05.29-268.86), echtgenote van de heer Van der Sande Raymond Ludovicus Petrus, wonende te 3130 Begijnendijk, Werchtersesteenweg 90.

Partij verklaart gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel van gemeenschap van goederen oorspronkelijk ingevolge huwelijkscontract verleden voor Godfried Van Kerckhoven, notaris destijds te Aarschot op 7 februari 1972, gewijzigd met behoud van het stelsel ingevolge akte verleden voor zelfde notaris Van Kerckhoven op 28 november 1978, welke wijziging gehomologeerd werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven op 16 mei 1979, gewijzigd met behoud van stelsel ingevolge akte verleden voor Joris Stalpaert, notaris te Tremelo op 04 februari 2020, nadien niet meer gewijzigd tot op heden.

2. Mevrouw **MICHIELS Anne Maria Alphonsine**, geboren te Leuven op achttien april negentienhonderd vierenvijftig (rijksregisternummer 54.04.18-254.77), ongehuwd en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 3128 Tremelo (Baal), Zuidlaan 18.

3. De heer **MICHIELS Luc Alfons Ida**, geboren te Leuven op zes maart negentienhonderd achtenvijftig (rijksregisternummer 58.03.06-317.63), echtgenoot van mevrouw De Vroe Monique Johannes Jules, wonende te 3140 Keerbergen, Achiel Cleyhenslaan 68.

Partij verklaart gehuwd te zijn onder het stelsel van gemeenschap van goederen, ingevolge huwelijkscontract verleden voor Robert Vandekerckhove, notaris destijds te Mechelen op 10 april 1978, niet gewijzigd tot op heden.

4. De heer **MICHIELS Johan Wim André**, geboren te Leuven op drie mei negentienhonderd zesenzestig, (rijksregisternummer 66.05.03-383.75), echtgenoot van mevrouw Portauw Lily Chantal Maria, wonende te 3110 Rotselaar, Zallakenstraat 48.

Partij verklaart gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel bij gebreke aan een huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, alzo verklaard.

Mevrouw MICHIELS Christiane en de heer MICHIELS Johan, beiden voormeld, worden hier vertegenwoordigd door mevrouw Michiels Anne, voormeld, ingevolge volmacht verleden Joris Stalpaert, notaris te Tremelo op datum van 31 augustus 2023. Deze volmacht moet krachtens artikel 12, derde lid OWN niet aan deze akte worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving. Hierna genoemd "**de comparant**".

Welke comparant mij, notaris, overeenkomstig **artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening** van 15 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen.

Wat gebeurd is als volgt:

1. VERKAVELINGSVERGUNNING

Bij een besluit van de Deputatie Vlaams-Brabant werd op 07 april 2022 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning verleend aan de comparant voor wat betreft de hierna beschreven goederen met als onderwerp: een nieuwe verkaveling (het slopen van een bestaande woning en constructies en het creëren van 2 bouwlotten) met gemeentelijk dossiernummer: 202114_VV en projectnummer omgevingsloket: OMV_2021082663.

Deze verkavelingsvergunning omvat onder meer volgende tekst, van welke hier een deel letterlijk wordt overgenomen:

"De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Landmeetkantoor Topomeasure, Leuvensesteenweg 281, 1910 Kampenhout inzake het slopen van een bestaande woning en constructies en het creëren van 2 bouwlotten, gelegen E. Van Der Veldestraat 8, 3120 Tremelo, kadastraal bekend: Tremelo-afdeling 1, sectie C, perceelnummers 337 k en l en 340 I (capakeys: 24109CO337/00K, 24109CO337/00L en 24109CO340/00L), te vergunnen met de volgende voorwaarden: de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden aangevuld als volgt (gecoördineerde voorschriften als bijlage):

- i. de in de beschrijvende nota opgenomen bepalingen inzake het verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen (buiten de terrassen) worden aangevuld;*
- ii. de in de nota opgegeven verplichting tot het voorzien van twee parkeerplaatsen wordt aangevuld;*
- iii. de mogelijkheid tot zorgwonen wordt expliciet opgenomen net als de verwijzing naar de VCRO;*
- iv. de dakhelling wordt beperkt tot 45°;*
- v. het terras wordt beperkt tot 30 m²;*
- vi. de mogelijkheid tot de bouw van carports in de bouwvrije stroken wordt geschrapt;*
- vii. voor de oppervlakte aan toegelaten verhardingen in de verschillende tuinzones wordt gerefereerd naar het Vrijstellingenbesluit.*

- de voorwaarden die zijn opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 26 augustus 2021 worden stipt nageleefd;
- De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen die zijn opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 26 augustus 2021 worden nageleefd."

En aanstonds heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partij en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

- a) Het door de Deputatie van Vlaams-Brabant goedgekeurde **verkavelingsplan**, opgesteld door de heer Joran Van Baelen, landmeter van landmeetkantoor Topomeasure, te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 281 op 10 maart 2021;
- b) Het **plan van afpaling - globaal** opgesteld door de heer Joran Van Baelen, landmeter van landmeetkantoor Topomeasure, te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 281 op 04 mei 2022;
- c) de **verkavelingsvergunning** afgeleverd door de Deputatie van Vlaams-Brabant op 07 april 2022 (na beroep ingesteld tegen de weigering van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo van 14 september 2021), met gemeentelijk dossiernummer: 202114_VV, projectnummer omgevingsloket: OMV_2021082663 en dossierkenmerk: RMT-VGN-2021-0946-BGP-DEP-01 met de gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften;
- d) een **attest** afgegeven door het College van burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

Deze bijlagen zullen ne varietur ondertekend worden door de comparanten en de notaris.

2. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN - OORSPRONG

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze basisakte betrekking heeft:

Gemeente TREMELO/eerste afdeling/TREMELO

Een perceel grond (met afgebroken woning) en een tuin, gelegen aan de **Emiel Van Der Veldestraat 8** en ter plaatse genaamd **Veldonk**, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie C perceelnummers 337L en 337/K en volgens huidig kadaster gekend onder sectie **C perceelnummers 337/L P0000 en 337/G2 P0000**, met een oppervlakte (na hierna vermelde grondafstand) volgens huidig kadaster van respectievelijk één are elf centiare (1a 11ca) en negenentwintig are tweeënzeventig centiare (29a 72ca) samen voor een oppervlakte van dertig are drieëntachtig centiare (30a 83ca)

BEWIJS VAN EIGENDOM

Mevrouw Michiels Christiane, mevrouw Michiels Anne, de heer Michiels Luc en de heer Michiels Johan, comparanten

voormeld, verklaren eigenaars te zijn van voormeld onroerend goed om het verkregen te hebben uit de nalatenschap van wijlen hun vader, de heer Michiels Jozef Herman, testamentloos overleden te Leuven op 09 mei 1998, nalatende voor enige reservataire erfgenamen, zijn langstlevende echtgenote, Mevrouw Laureys Maria Stephania voor het vruchtgebruik en zijn vier kinderen, de consoorten Michiels, comparanten in deze akte voormeld, elk voor één vierde in blote eigendom.

Ingevolge akte van schenking verleden voor Joris Stalpaert, notaris te Tremelo op 04 november 2010, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 06 december daarna onder formaliteitnummer 73-T-06/12/2010-13437 heeft mevrouw Laureys Maria haar helft van de blote eigendom geschonken aan haar vier kinderen met behoud van het vruchtgebruik, de consoorten Michiels voormeld, elk voor één vierde.

Mevrouw Laureys Maria is testamentloos overleden te Bonheiden op 07 februari 2019, waardoor haar vruchtgebruik ophield te bestaan en de mevrouw Michiels Christiane, mevrouw Michiels Anne de heer Michiels Luc en de heer Michiels Johan, eigenaar werden van voormeld goed elk voor één vierde in volle eigendom.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de echtgenoten Michiels Jozef Herman-Laureys Maria Stephania, om de grond onder grotere oppervlakte tijdens hun huwelijk te hebben aangekocht van 1/Mevrouw Van Houtvinck Louisa Mathilda, te Tremelo 2/Mevrouw Goris Maria Paulina, te Leuven, 3/Mevrouw Goris Maria, te Tremelo 4/Mevrouw Goris Leontina, te Haacht en 5/de heer Goris Albertus Josephus Ludovicus, te Mechelen, ingevolge proces-verbaal van toewijzing gesloten door Hubert Davidts, notaris destijds te Werchter op 27 december 1948, overgeschreven op het toenmalig enig hypotheekkantoor te Leuven op 26 januari 1949, boek 7460 nummer 17.

Ingevolge akte van grondafstand verleden voor Joris Stalpaert, notaris te Tremelo op datum van 26 juni 2023, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 04 juli daarna onder formaliteitnummer 73-T-04/07/2023-07807 heeft de comparant een perceeltje grond van 63 ca kosteloos afgestaan aan de gemeente Tremelo om in te lijven bij het openbaar domein.

3. BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACHT

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

5. SPLITSING - BESCHIJVING DER LOTEN

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar, het voorbeschreven goed te willen verdelen, zoals hierna beschreven en zoals zij afgebeeld staan onder lot(en) 1, 2 en 3 op het aan deze akte gehecht proces-verbaal van opmeting met plan van de verdeling, opgemaakt door landmeter-expert Joran Van Baelen van Topomeasure, landmeetkantoor te Kampenhout op 4 mei 2022 en op het aangehechte verkavelingsplan.

Gemeente TREMELO/ eerste afdeling/TREMELO

Lot 1

Een perceel **bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen aan de **Emiel Van der Veldestraat**, gekadastreerd volgens titel onder sectie A deel van perceelnummer 337/L en deel van perceelnummer 337/K en volgens huidig recent kadastraal uittreksel onder sectie C deel van perceelnummer 337/L P0000 en deel van perceelnummer 337/G2 P0000, met een oppervlakte volgens na gemelde meting van vijftien are éénendertig centiare (15a 31ca).

Gereserveerd perceelidentificatienummer: 0337/D2 P0000

Lot 2

Een perceel **bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen aan de **Emiel Van der Veldestraat**, gekadastreerd volgens titel onder sectie A deel van perceelnummer 337/L en deel van perceelnummer 337/K en volgens huidig recent kadastraal uittreksel onder sectie C deel van perceelnummer 337/L P0000 en deel van perceelnummer 337/G2 P0000, met een

oppervlakte volgens na gemelde meting van vijftien are negenenveertig centiare (15a 49ca).

Gereserveerd perceel identificatienummer: 0337/E2 P0000

Lot 3

Een perceel grond gelegen aan de **Emiel Van Der Veldestraat**, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie C deel van perceelnummers 337/K en 337/L en volgens huidig recent kadastraal uittreksel onder sectie C deel van perceelnummer 337/L P0000 en deel van perceelnummer 337/G2 P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van drieënzestig centiare (63ca),

Gereserveerd perceel identificatienummer: 337/F2 P0000

Voormeld lot 3 werd kosteloos afgestaan aan de gemeente Tremelo om in te lijven bij het openbaar domein, ingevolge akte van grondafstand verleden voor Joris Stalpaert, notaris te Tremelo op datum van 26 juni 2023, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 04 juli daarna onder formaliteitnummer 73-T-04/07/2023-07807.

Plan - Meting

Het goed wordt in zijn geheel afgebeeld op het afpalingsplan opgesteld door de heer Joran Van Baelen, landmeter van landmeetkantoor Topameasure, te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 281 op 4 mei 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **24109-10600**.

Alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

6. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de verkavelingsvergunning.

7. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welchen hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

8. OPPERVLAKTE DER LOTEN

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van

onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

9. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

10. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

- Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

- De privatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

11. ADMINISTRATIEVE TOESTAND

11.1 RUIMTELIJKE ORDENING

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed "**woongebied**" is volgens het gewestplan:

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de grondeigenaar, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed door de Deputatie van Vlaams-Brabant een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd op datum van 07 april 2022, voorwaardelijk vergund met als onderwerp: **een nieuwe verkaveling (het slopen van een bestaande woning en constructies en het creëren van 2 bouwlotten)** met gemeentelijk dossiernummer: 202114_VV en projectnummer omgevingsloket: OMV _2021082663;

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De stedenbouwkundige uittreksels vermeldt bovendien nog het volgende:

"Het perceel is gelegen langs:

Weg klasse: een weg bestaande uit een rijbaan,

Weg Categorie: lokale weg type 3

Straatnaam: Emile Van Der Veldestraat

Toegankelijkheid: openbare weg

Beherende instantie: lokaal bestuur"

De comparant verklaart dat hij betreffende het goed de stedenbouwkundige uittreksels heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 20 juni 2023

De verkavelaar verklaart dat het **verkoopbaarheidsattest** door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo werd afgegeven, waaruit blijkt dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning uitgevoerd zijn.

De toekomstige verwervers van de voormelde kavels zullen de voorschriften zoals vermeld in de voormelde verkavelingsvergunning dienen na te leven.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemelde uittreksels beschreven zijn.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

11.2 ONROEREND ERFGOED

De grondeigenaar verklaart dat er hem voor het goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De grondeigenaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

11.3 BODEMDECREET

De comparant verklaart dat de minuuthoudende notaris hem heeft ingelicht over het bestaan van het Vlaams Bodemdecreet.

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De comparanten erkennen voor heden een kopie te hebben ontvangen van de bodemattesten die betrekking hebben op de goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 21 april 2023 en 29 augustus 2023. De inhoud van deze bodemattesten luidt:

" 2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot

gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de opstalhouder er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

11.4 OVERSTROMINGSGEVAAR

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 25 mei 2023, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De grondeigenaar verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een signaalgebied.

4. De notaris informeert dat voor het onroerend goed de overstromingsrapporten volgende scores geeft:

Vroegere perceel 0337/L P0000:

P score (overstromingskans voor het perceel): **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)

G score (overstromingskans voor het gebouw): **B** kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)

Vroegere perceel 0377/K P0000

P score (overstromingskans voor het perceel): **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)

G score (overstromingskans voor het gebouw): **A** (geen overstroming gemodelleerd)

De comparanten erkennen voor heden een kopie van de overstromingskaarten- en rapporten te hebben ontvangen.

11.5 BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een

bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Recht van Voorkoop - Vlaamse Wooncode

12. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

13. AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

14. BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

15. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hierboven vermelde woonplaats.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De comparanten geven hierbij volmacht aan de bedienden van het kantoor van Meester Joris STALPAERT, Notaris te Tremelo, elk met macht om alleen te handelen, en zonder recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparanten zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparanten verklaren te volstaan met deze mogelijkheden. De comparanten verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De comparanten verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform **www.izimi.be**.

Via zijn digitale kluis heeft elke comparant toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door Meester Joris STALPAERT, notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Tremelo, in het kantoor.

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 25 augustus 2023;

dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten in persoon of vertegenwoordigd als gezegd getekend samen met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op éénendertig augustus

Voor mij, Meester Joris **STALPAERT**, notaris met standplaats te **Tremelo**, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BV Notaris Joris Stalpaert", met zetel te 3120 Tremelo, Grote Bollostraat 60.

ZIJN VERSCHENEN:

1. Mevrouw **MICHIELS Christiane Maria**, geboren te Leuven op negentwintig mei negentienhonderd tweeënvijftig (52.05.29-268.86), echtgenote van de heer Van der Sande Raymond Ludovicus Petrus, wonende te 3130 Begijnendijk, Werchtersesteenweg 90.

Partij verklaart gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel van gemeenschap van goederen oorspronkelijk ingevolge huwelijkscontract verleden voor Godfried Van Kerckhoven, notaris destijds te Aarschot op 7 februari 1972, gewijzigd met behoud van het stelsel ingevolge akte verleden voor zelfde notaris Van Kerckhoven op 28 november 1978, welke wijziging gehomologeerd werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven op 16 mei 1979, gewijzigd met behoud van stelsel ingevolge akte verleden voor Joris Stalpaert, notaris te Tremelo op 04 februari 2020, nadien niet meer gewijzigd tot op heden.

2. De heer **MICHIELS Johan Wim André**, geboren te Leuven op drie mei negentienhonderd zesenzestig, (rijksregisternummer 66.05.03-383.75), echtgenoot van mevrouw Portauw Lily Chantal Maria, wonende te 3110 Rotselaar, Zallakenstraat 48.

Partij verklaart gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel bij gebreke aan een huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, alzo verklaard.

In deze akte onveranderlijk "**lastgever**" genoemd.

Die verklaart als zijn bijzondere **lasthebbers** aan te stellen:

1. Mevrouw **MICHIELS Anne Maria Alphonsine**, geboren te Leuven op achttien april negentienhonderd vierenvijftig (rijksregisternummer 54.04.18-254.77), ongehuwd en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 3128 Tremelo (Baal), Zuidlaan 18.

2. De heer **MICHIELS Luc Alfons Ida**, geboren te Leuven op zes maart negentienhonderd achtenvijftig (rijksregisternummer 58.03.06-317.63), echtgenoot van mevrouw De Vroe Monique Johannes Jules, wonende te 3140 Keerbergen, Achiel Cleynhenslaan 68.

3. De medewerkers van het kantoor van notaris Joris Stalpaert te Tremelo.

Elk dezer kunnende **afzonderlijk en alleen optreden**.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

eerste rol

1. Te **VERKAVELLEN**, het geheel of een deel van de volgende goederen:

Gemeente TREMELO/ eerste afdeling/TREMELO

Een perceel grond (met afgebroken woning) en een tuin, gelegen aan de **Emiel Van Der Veldestraat 8** en ter plaatse genaamd **Veldonk**, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie C perceelnummers 337L en 337/K en volgens huidig kadaster gekend onder sectie **C perceelnummers 337/L P0000 en 337/G2 P0000**, met een oppervlakte (na hierna vermelde grondafstand) volgens huidig kadaster van respectievelijk één are elf centiare (1a 11ca) en negenentwintig are tweeënzeventig centiare (29a 72ca) samen voor een oppervlakte van dertig are drieëntachtig centiare (30a 83ca)

2. Te **VERKOPEN**, het geheel of een deel van de volgende goederen:

Gemeente TREMELO/ eerste afdeling/TREMELO

1. Een perceel **bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen aan de **Emiel Van der Veldestraat**, gekadastreerd volgens titel onder sectie A deel van perceelnummer 337/L en deel van perceelnummer 337/K en volgens huidig recent kadastraal uittreksel onder sectie C deel van perceelnummer 337/L P0000 en deel van perceelnummer 337/G2 P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van vijftien are éénendertig centiare (15a 31ca), zijnde lot 1 van de verkaveling.

Gereserveerd perceelidentificatienummer: 0337/D2 P0000

2. Een perceel **bouwgrond voor open bebouwing**, gelegen aan de **Emiel Van der Veldestraat**, (huisnummer wordt toegekend na het afleveren van de omgevingsvergunning) gekadastreerd volgens titel onder sectie A deel van perceelnummer 337/L en deel van perceelnummer 337/K en volgens huidig recent kadastraal uittreksel onder sectie C deel van perceelnummer 337/L P0000 en deel van perceelnummer 337/G2 P0000, met een oppervlakte volgens na gemelde meting van vijftien are negenenveertig centiare (15a 49ca), zijnde lot 2 van de verkaveling

Gereserveerd perceel identificatienummer: 0337/E2 P0000

Plan - Meting

Het goed wordt onder lot 1 en lot 2 afgebeeld op het afpalingsplan opgesteld door de heer **Joran Van Baelen**, landmeter van landmeetkantoor **Topameasure**, te 1910 Kampenhout, Leuvensesteenweg 281 op 04 mei 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **24109-10600**.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan

zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen, de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder in de plaats stelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtsmiddelen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en



in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

PRO FISCO

Registratierechten en recht op geschriften

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect binnen een termijn van 6 maanden vanaf heden en is uitsluitend bestemd om een of meer partijen te laten vertegenwoordigen bij het verlijden van een authentieke akte.

De instrumenterende notaris vraagt geen ereloon, vacaties of kosten. Bijgevolg wordt deze akte dus kosteloos geregistreerd overeenkomstig artikel 161, 14° van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten en vrijgesteld van het recht op geschriften overeenkomstig artikel 21, 14° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De lastgever erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De lastgever erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De lastgever geeft hierbij volmacht aan de bedienden van het kantoor van Meester Joris STALPAERT, Notaris te Tremelo, elk met macht om alleen te handelen, en zonder recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De lastgever is gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De lastgever verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De lastgever verklaart te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld

wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De lastgever verklaart te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft de lastgever toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Tremelo, in het kantoor.

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op éénendertig augustus tweeduizend drieëntwintig; dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend samen met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

derde rol



Registratierelaas

Akte van notaris Joris STALPAERT te Tremelo van 31-08-2023, repertorium 21915

Blad(en): 5 Verzending(en): 0

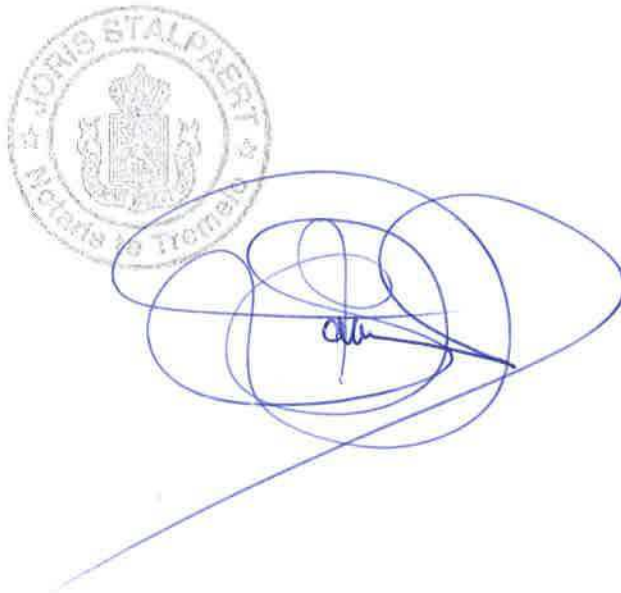
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID LEUVEN 2 op zes september tweeduizend drieëntwintig (06-09-2023)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 20895

Ontvangen registratierechten: nul euro nul eurocent (€ 0,00)

De Ontvanger

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE

A circular notary seal for Joris Stalpaert, Notaris te Tremelo, is visible. The seal features a central coat of arms. Overlaid on the seal is a blue ink signature, which appears to be 'J. Stalpaert'.

Kantoor van notaris Stalpaert
Grote Bollostraat 60
3120 Tremelo

contactpersoon	tel.	uw ref.
Dienst omgeving	016/52 54 20	
e-mail	fax	o ref.
omgeving@tremelo.be	016/52 09 90	202114 (OMV_2021082663)
functie	bijlagen	datum
	verkavelingsattest	

Betreft: verkavelingsattest volgens art.4.2.16§2VCRO

Aanvrager(s): Joran Van Baelen namens Landmeetkantoor Topomeasure BV gevestigd te Leuvensesteenweg 281 te 1910 Kampenhout

Onderwerp: een nieuwe verkaveling (het slopen van een bestaande woning en constructies en het creëren van 2 bouwloten)

Ligging: E. Van Der Veldestraat 8

Kadastraal: (afd. 1) sectie C 337 L en (afd. 1) sectie C 337 K

Geachte

Naar aanleiding van de omgevingsvergunning met stedenbouwkundige referentie 202114 (OMV_2021082663), goedgekeurd in zitting van de Deputatie van Vlaams-Brabant d.d. 07/04/2022, ingediend door Joran Van Baelen namens Landmeetkantoor Topomeasure BV, kunnen wij u melden dat aan de voorwaarden werd voldaan.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Wim Vandenbroeck
algemeen directeur



Bert De Wit
burgemeester



Dit plan van afpaling werd opgemaakt op basis van eigen meetgegevens, bestaande grenspalen en plan landmeter Dekrem, dd. 15/09/2005 (alle bestaande grenzen). NP4-NP2 en NP3-NP1 zijn de nieuwe perceelsgrenzen. Tenzij anders vermeld worden de grenzen niet gematerialiseerd.

Gereserveerde perceelsidentificatie:


Lot 1: C 337 D2 P0000

Lot 2: C 337 E2 P0000

Lot 3: C 337 F2 P0000

Verkavelingsvergunning: OMV_2021082663

Datum vergunning: 07/04/2022

Gebouwen te slopen: 

Emiel Van Der Veldestraat

LOT 3 betreft een kosteloze grondafstand na goedkeuring van de omgevingsvergunning ten gunste van de gemeente.

Coördinaten Lambert 72

Punt	X	Y	Commentaar
A	174651.520	186668.385	Niet gematerialiseerd
B	174649.371	186636.462	Niet gematerialiseerd
BP1	174747.783	186661.067	Bestaande grenspaal
BP2	174747.734	186657.722	Bestaande grenspaal
BP3	174749.998	186657.560	Bestaande grenspaal
BP4	174749.509	186638.867	Bestaande grenspaal
BP5	174688.081	186633.741	Bestaande grenspaal
NP1	174651.301	186636.347	Nieuwe grenspaal
NP2	174652.419	186652.289	Nieuwe grenspaal
NP3	174653.536	186668.232	Nieuwe grenspaal
NP4	174749.675	186645.195	Nieuwe grenspaal
NP5	174749.266	186629.569	Nieuwe grenspaal

Legende

-  Aansluiting gas/water
-  Verlichtingspaal/elektriciteitspaal
-  Inspectieput
-  Boom
-  Rioolslikker
-  Grenspaal
-  Riooldeksel
-  Afsluiting beton
-  Afsluiting draad
-  Haag
-  Hoogte maaiveld
-  Hoogte zoals beschreven

Plan van afpaling - Globaal

Gemeente: Tremelo
Afdeling: 1
Sectie: C
Nr.: 337K & 337L

Adres: Emiel Van Der Veldestraat 8
3120 Tremelo

Schaal: 1/750

Datum: 04 mei 2022

Planreferentienummer: 24109-10600

Het plan werd opgemaakt door beëdigd
landmeter-expert Joran Van Baelen, LAN 201844.

Dossier: 238

Vragen naar: Vanessa Joly
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2021-0946-BGP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2021082663



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 7 april 2022

BETREFT:

Het beroep 2021-0946-BGP-BS-01 ingediend door Yannick Grauwels, Camiel Paulusstraat 49, 2630 Aartselaar namens landmeetkantoor Topomeasure en mevrouw Chris Michiels, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Tremelo van 14 september 2021, verleend aan Landmeetkantoor Topomeasure, Leuvensesteenweg 281, 1910 Kampenhout voor het slopen van een bestaande woning en constructies en het creëren van 2 bouwloten, gelegen E. Van Der Veldestraat 8, 3120 Tremelo.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2021-0946-BGP-BS-01 werd ingediend op 22 november 2021 en na aanvulling op 17 december 2021 volledig en ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 14 september 2021 de vergunning, om volgende redenen:

- de afbraak van een woning die mits renovatie aan de huidige standaarden kan voldoen is niet verantwoordbaar. Grondstoffen worden immers steeds schaarser waardoor renovatie waar mogelijk steeds de eerste keuze moet zijn;
- door de bouw van de woningen zal het bestaande open zicht verdwijnen en geraakt het landschap verder versnipperd;
- een rendementsverhoging op de betrokken locatie is niet wenselijk.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed ligt langs de Emiel Van der Veldestraat, een lokale ontsluitingsweg voor het residentiële verkeer in deze straat die een verbinding vormt tussen de Veldonkstraat en de Baalsebaan. Deze laatste twee straten zijn lokale verbindingswegen naar de omliggende dorpen Baal en Betekom. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs vele kleine landelijke wegen. De bebouwing is samengesteld uit vrijstaande eengezinswoningen, met een variatie aan inplantingen, bouwstijlen, omvang en materialen. De woondichtheid is er laag.

De kern van Tremelo ligt in westelijke richting en de kerk ligt op circa 1,50 km. In de kern zijn de dagelijkse voorzieningen terug te vinden net als meerdere regionale busverbindingen.

Het perceel is net geen 31,50 are en heeft een breedte en een diepte van zo'n 32 m respectievelijk 100 m. Het is aan de straat bebouwd met een al oudere vrijstaande woning met een achterbouw. Op korte afstand van de woning staan nog twee vrijstaande bijgebouwen in de tuin met daarachter een diepe en woeste tuinzone.

Beschrijving van de aanvraag

Het ontwerp heeft een louter stedenbouwkundig karakter en voorziet in de sloop van de aanwezige bebouwing en het verkavelen van het perceel in drie loten waarvan één voor grondafstand en twee voor de bouw van vrijstaande woningen.

Langs de rooilijn is een strook ingekleurd met een diepte van zo'n 2 m die kosteloos wordt overgedragen naar het openbaar domein. Daarachter liggen twee langwerpige kavels van ruim 15 a die elk zo'n 16 m breed zijn en doorlopen over de gehele perceeldiepte.

De vergelijkbare bouwzones zijn ingetekend op ten minste 6,00 m achter de nieuwe rooilijn en op 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De toegelaten bouwdiepte op de beneden- en de eerste verdieping is 15,00 m respectievelijk 12,00 m. De kroonlijsthoogte van de eengezinswoningen wordt beperkt tot 6,00 m bij een zadeldak en 6,50 m bij een plat dak. Dit laatste wordt als groendak aangelegd ofwel bedekt met zonnepanelen.

Achter de woning mag een terras van 40 m² worden aangelegd, verder wordt de zone groen ingericht. Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten. Op ten minste 5,00 m achter het hoofdvolume kan een bijgebouw van maximum 40 m² en met een maximale kroonlijst- en nokhoogte van 2,50 m respectievelijk 3,00 m worden geplaatst. In de bouwvrije stroken tussen de twee woningen kan bij elke woning een carport worden geplaatst met een maximale diepte en nokhoogte van 6,00 m en 3,50 m.

5. Historiek

Volgende aanvraag is relevant:

Historiek	Omschrijving
Deputatie OMV_2019127404 25 juni 2020	Weigeren van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

6. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

7. Adviezen

Volgende instanties werden om advies verzocht en verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Tremelo	12 januari 2022	Ongunstig
Dienst waterlopen provincie	28 januari 2022	Geen bezwaar

8. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Yannick Grauwels	Indiener

Gehoord in vergadering van 5 april 2022:

- voor de beroepsindiener: Yannick Grauwels, advocaat, (digitaal); Nick Michiels, (digitaal);
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener onderschrijft de verschillende opgelegde voorwaarden en treedt het advies integraal bij.

9. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 28 maart 2022 met kenmerk: 2021-0946-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

a) MER-screening

In navolging van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid dient er voor de voorliggende aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (stadsontwikkelingsproject volgens bijlage III bij het project-MER-besluit). In de betrokken invulvelden in het omgevingsloket heeft de aanvrager mogelijke effecten op de mobiliteit, het watersysteem en op geluid en trillingen aangegeven. Hierbij is aangegeven dat het effect op de mobiliteit verwaarloosbaar is gezien de beperkte schaal van het project. Geluid en trillingen blijven beperkt tot de werffase. Het watersysteem wordt in een afzonderlijke titel besproken.

Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

b) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed ligt aan de zuidoostelijke kant deels in een mogelijk overstromingsgevoelige zone.

De provinciale dienst waterlopen gaf in een schrijven van 28 januari 2022 aan dat er op basis van de aangeleverde documentatie geen relevant effect uitgaande van het project wordt verwacht op wateroverlast, overstromingen of het behoud van de watergebonden natuurwaarden. De bouwvlakken liggen volledig buiten de overstromingsgevoelige zone. Er wordt dan ook geen uitgebreid advies opgemaakt en er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Bij de uitvoering van de verkaveling zal de bebouwde en verharde oppervlakte toenemen waardoor de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse vermindert. Verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis vallen buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen en de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater moeten bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen. De gemeenteraad nam een gunstige beslissing over de grondafstand tijdens de zitting van 26 augustus 2021. De beslissing en de hierin opgelegde voorwaarden worden opgenomen als voorwaarde bij de vergunning.

d) Planologisch

Het goed ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en het maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven ligt het perceel in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing.

De gevraagde verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Bijkomend moet worden nagegaan of het project zich in de omgeving weet in te passen.

De voorgestelde kavels zijn elk ruim 15 are groot. In de omgeving zijn zowel grotere als kleinere percelen aanwezig. Ook de breedte van de percelen ter hoogte van de straat is, net als de open bouwtypologie, gangbaar in de omgeving. Het ontwerp houdt dan ook geen verdichting in maar wel een beperkte rendementsverhoging zonder het aansnijden van bijkomende kostbare open ruimte. In de straat zijn woningen met één en met twee bouwlagen aanwezig en met een plat of een hellend dak. De hellingsgraad van de zadeldaken van de woningen in de omgeving is 45° of minder. De dakvorm is volgens de toegevoegde verkavelingsvoorschriften volledig vrij te kiezen. Voor een optimale inpassing in de omgeving wordt de helling in de gecoördineerde voorschriften beperkt tot maximum 45°. De te bouwen woningen zijn qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Wat betreft de inplanting van de bouwvolumes en de diepte van de voortuin is er weinig uniformiteit in de straat. De woningen rechts van de nieuwe kavels zijn op zo'n 5 m achter de oude rooilijn geplaatst. Deze op de rechts aanpalende percelen – waar de nieuwe rooilijn ook werd gerealiseerd – staan op circa 6,50 m à 9 m achter de nieuwe rooilijn met uitzondering van de woning met huisnummer 32 die aanzienlijk verder naar voren is geplaatst waardoor de voortuindiepte hier beperkt is tot zo'n 3,50 m. De bouwzones in het ontwerp liggen op 6 m achter de nieuwe rooilijn waardoor de voorgevellijn tussen deze van beide buurwoningen is geplaatst en een overgang vormt tussen beide.

In de nota wordt gesproken over een terras van 30 m² terwijl in de voorschriften 40 m² naar voren wordt geschoven. Deze oppervlakte wordt ook in de voorschriften beperkt tot 30 m². Dit volstaat om een gevelbreed terras van 3 m diep aan te leggen wat een normaal gebruik toelaat. Wat betreft de voor- en de zijtuin werden geen oppervlaktenormen voor de verhardingen opgenomen in de voorschriften. Hiertoe wordt een verwijzing naar het Vrijstellingenbesluit bij de voorschriften gevoegd. De minimum aan te houden afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt vastgelegd op 1,00 m.

Ook de mogelijkheid tot de bouw van de carports wordt geschrapt. Deze komen hier niet voor in het straatbeeld waar de zones tussen de woningen een sterk doorgroend karakter hebben. Het vrijhouden van de bouwvrije strook zal een positief effect hebben op de openheid tussen de volumes en de effectieve doorgroeningsmogelijkheden. De voortuin is voldoende breed en diep om twee autostaanplaatsen aan te leggen en de bouwzones zijn van die aard dat een inpandige garage mogelijk is.

Bijkomend zijn in de nota enkele bepalingen voorzien die niet in de voorschriften werden opgenomen. Zo is expliciet aangegeven dat zorgwonen is toegelaten en dat verhardingen – afgezien van deze voor het terras – waterdoorlatend moeten worden aangelegd. Bijkomend zijn twee verplichte parkeerplaatsen opgelegd. Deze elementen worden aangevuld in de gecoördineerde verkavelingsvoorschriften (blauwe tekst). Zorgwonen wordt bijkomend verduidelijkt door te refereren naar de VCRO.

e) Conclusie

De nieuwe woningen zijn functioneel inpasbaar in de residentiële straat. De volumes zullen zich zowel qua schaal als visueel-vormelijk inpassen in het straatbeeld. De gangbare bouwvrije stroken worden gerespecteerd en door het schrappen van de carports blijft de openheid en het doorzicht naar achteren tussen de nieuw te bouwen volumes gegarandeerd. De inplanting van de bouwzones is afgestemd op de omliggende bebouwing waardoor geen abnormale hinder op vlak van inkijk kan worden aangenomen voor de buurpercelen. In toepassing van de beoordelingsgronden die zijn opgenomen in artikel 4.3.1 van de VCRO kunnen dan ook geen bemerkingen worden gemaakt inzake visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De ingrepen aan het bodemreliëf blijven beperkt tot deze die strikt noodzakelijk zijn voor de bouw van de woning en er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van de woning past binnen de omgeving en de bouwdichtheid wijzigt slechts beperkt. De parkeernood voor de eengezinswoningen kan volledig worden opgevangen op het eigen terrein. De activiteiten zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- uit de toegevoegde projectscreening blijkt dat het project geen significante negatieve milieueffecten zal veroorzaken voor mens en milieu;
- er kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de realisatie van het project geen negatieve impact zal hebben op de plaatselijke waterhuishouding;
- de te bouwen volumes passen in het bestaande bouwweefsel en de inplanting heeft geen onaanvaardbare negatieve impact op de omwonenden;
- ook de overige beoordelingsgronden die zijn opgenomen in artikel 4.3.1 van de VCRO worden positief geëvalueerd;
- de activiteiten zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Yannick Grauwels, Camiel Paulusstraat 49, 2630 Aartselaar namens landmeetkantoor Topomeasure en mevrouw Chris Michiels, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Tremelo van 14 september 2021;
2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Landmeetkantoor Topomeasure, Leuvensesteenweg 281, 1910 Kampenhout inzake het slopen van een bestaande woning en constructies en het creëren van 2 bouwloten, gelegen E. Van Der Veldestraat 8, 3120 Tremelo, kadastraal bekend: Tremelo: afdeling 1, sectie C, perceelnummers 337 k en l en 340 l (capakeys: 24109C0337/00K, 24109C0337/00L en 24109C0340/00L), te vergunnen met de volgende voorwaarden:
 - de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden aangevuld als volgt (gecoördineerde voorschriften als bijlage):
 - i. de in de beschrijvende nota opgenomen bepalingen inzake het verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen (buiten de terrassen) worden aangevuld;
 - ii. de in de nota opgegeven verplichting tot het voorzien van twee parkeerplaatsen wordt aangevuld;
 - iii. de mogelijkheid tot zorgwonen wordt expliciet opgenomen net als de verwijzing naar de VCRO;
 - iv. de dakhelling wordt beperkt tot 45°;
 - v. het terras wordt beperkt tot 30 m²;
 - vi. de mogelijkheid tot de bouw van carports in de bouwrijpe stroken wordt geschrapt;
 - vii. voor de oppervlakte aan toegelaten verhardingen in de verschillende tuinzones wordt gerefereerd naar het Vrijstellingenbesluit.
 - de voorwaarden die zijn opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 26 augustus 2021 worden strikt nageleefd;
 - de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen die zijn opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 26 augustus 2021 worden nageleefd.

Bijlage:

- bijlage 1 - gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften;

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

1. Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 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 de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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 bevestigde 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Art. 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.

Art. 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."

Art. 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.

Art. 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 9, 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.

2. Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 9 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 45 dagen na:

- de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing voor de overige gevallen.

Uittreksel uit het decreet

Art. 105.

§ 1. *De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam of de niet-aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.*

§ 2. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

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

- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 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.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijftienveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

Uittreksel uit het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages

Art. 3. *Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.*

Art. 13. *Het beroep of bezwaar wordt bij verzoekschrift ingediend.*

Art. 14. *Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.*

Art. 15. *Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:*

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. *De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:*

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Art. 58. *Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.*

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website:
<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, via e-mail :
info.dbrc@vlaanderen.be

Namens de deputatie,

Getekend door: Jan Spooren (Signature)
Getekend op: 2022-04-21 09:49:19 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jan Spooren

Getekend door: An Celen (Signature)
Getekend op: 2022-04-25 13:28:49 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

An Celen

Getekend door: Ann Schevenels (Signatur)
Getekend op: 2022-04-25 08:53:28 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Ann Schevenels

Ann Schevenels
Michael

[Large scribbled signature]

MY *L* *[Signature]*

GECOÖRDINEERDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN bij de loten 1 en 2 van de verkaveling

E. Van Der Veldestraat 8, Tremelo

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDVOLUME

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	HOOFDBESTEMMING Uitsluitend een eengezinswoning, met inbegrip van een eventuele zorgwoning (volgens de definitie van de VCRO) wordt toegelaten. Woningssplitsing is niet toegestaan evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

1.2 TYPOLOGIE EN INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt beperkt.	BESTEMMING, TYPOLOGIE EN INPLANTING De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt weergegeven op het plan voorgestelde toestand.
De achteruitbouwstrook dient diep genoeg te zijn.	De inplanting van de twee bouwzones is weergegeven op het plan voorgestelde toestand. De bouwlijn ligt op minimaal 6,00 m achter de rooilijn of minimaal 11,00 m uit de as van de weg.
	De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de bovenliggende verdiepingen voor zowel lot 1 als voor lot 2.
	De minimale zijdelingse bouwvrije strook is bij beide percelen 3,00 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.3 BOUWVOLUME, VERSCHIJNINGSVORM EN MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd.	De woning mag maximaal twee woonlagen bevatten (+ hellend dak of plat dak). De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.
Toelichting ondergronds gedeelte.	Het is toegelaten dat de woningen een kelder hebben.
De maximale hoogte van de kroonlijst wordt vastgelegd.	De hoogte tussen het normaal grondpeil en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 6,00 m indien zadeldak en 6,50 m indien plat dak.
Toelichting dakuitvoering.	Hellende daken (minimum twee dakvlakken) en platte daken zijn toegelaten. De dakhelling bij een hellend dak wordt beperkt tot 45°. Platte daken dienen als groendak bestemd te worden of bedekt te worden met fotovoltaïsche cellen.

<p>De oversteek van het dak dient beperkt te worden.</p> <p>De typologie van bouwen waarvoor gekozen wordt, past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.</p> <p>Het straatbeeld wordt door de inplanting van de eengezinswoningen niet drastisch veranderd.</p>	<p>De oversteek van het dak bedraagt maximum 0,50 m.</p> <p>Op beide loten wordt gekozen voor het oprichten van een woning in open verband. Dit past in het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.</p> <p>Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten.</p> <p>De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakstructuur, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.</p> <p>Alle gevels, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.</p> <p>Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen is toegelaten. Dakvlakramen zijn toegelaten.</p>
--	---

2. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN, RELIEFWIJZIGINGEN EN CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Toelichting carports.</p> <p>De verharde oppervlakte wordt beperkt teneinde nog voldoende groene ruimte te voorzien en de natuurlijke insijpeling van</p>	<p>VERHARDINGEN ALGEMEEN Alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (maximum 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>PARKEERVOORZIENINGEN Op het perceel worden ten minste twee parkeergelegenheden voorzien.</p> <p>VERHARDINGEN Voor de oppervlakte aan toegelaten verhardingen in de verschillende tuinzones wordt verwezen naar de normen zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van (stedenbouwkundige) handelingen waarvoor geen (omgevingsvergunning) nodig is (Vrijstellingenbesluit).</p> <p>ZIJTUIN Het is toegelaten om tussen de twee woningen een carport te voorzien. Van aan de voorgevel met een maximale bouwdiepte van 6,00 m en met een nokhoogte van maximaal 3,50 m. In de zijtuin zijn geen constructies toegelaten.</p> <p>ACHTERTUIN Maximum 40 m² 30 m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.</p>

<p>regenwater te bevorderen.</p> <p>De oppervlakte van het bijgebouw wordt beperkt.</p> <p>Constructies in de voortuinstrook.</p>	<p>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m². Het bijgebouw bestaat maximaal uit één bouwlaag en de kroonlijst- en de nokhoogte blijven beperkt tot maximum 2,50 m respectievelijk 3,00 m. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00 m achter het hoofdvolume en op ten minste 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen opdat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende percelen.</p> <p>Er worden verder geen reliëfwijzigingen aangebracht.</p> <p>VOORTUINSTROOK Deze zone is vrij van alle bebouwing, met uitzondering van een brievenbus.</p>
---	---

3.2. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaal van de afsluiting.</p> <p>De hoogte van de afsluiting is beperkt, om hinder aan de aanpalende percelen te vermijden.</p>	<p>De afsluiting bestaat uit een levende haag of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 m hoog.</p> <p>De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 0,80 m in de voortuinstrook. De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2,00 m in de zijtuin en de achtertuin. Zichtschermen zijn in de voortuinstrook verboden.</p> <p>Hagen dienen op minstens 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars. Bij ontbreken van een onderling akkoord mag de eigenaar op zijn eigendom de gewenste afsluiting plaatsen, op voorwaarde dat de voorschriften gerespecteerd worden.</p>

Verkavelingsaanvraag - Voorgestelde toestand -

TOPO MEASURE
LANDMEETKANTOOR

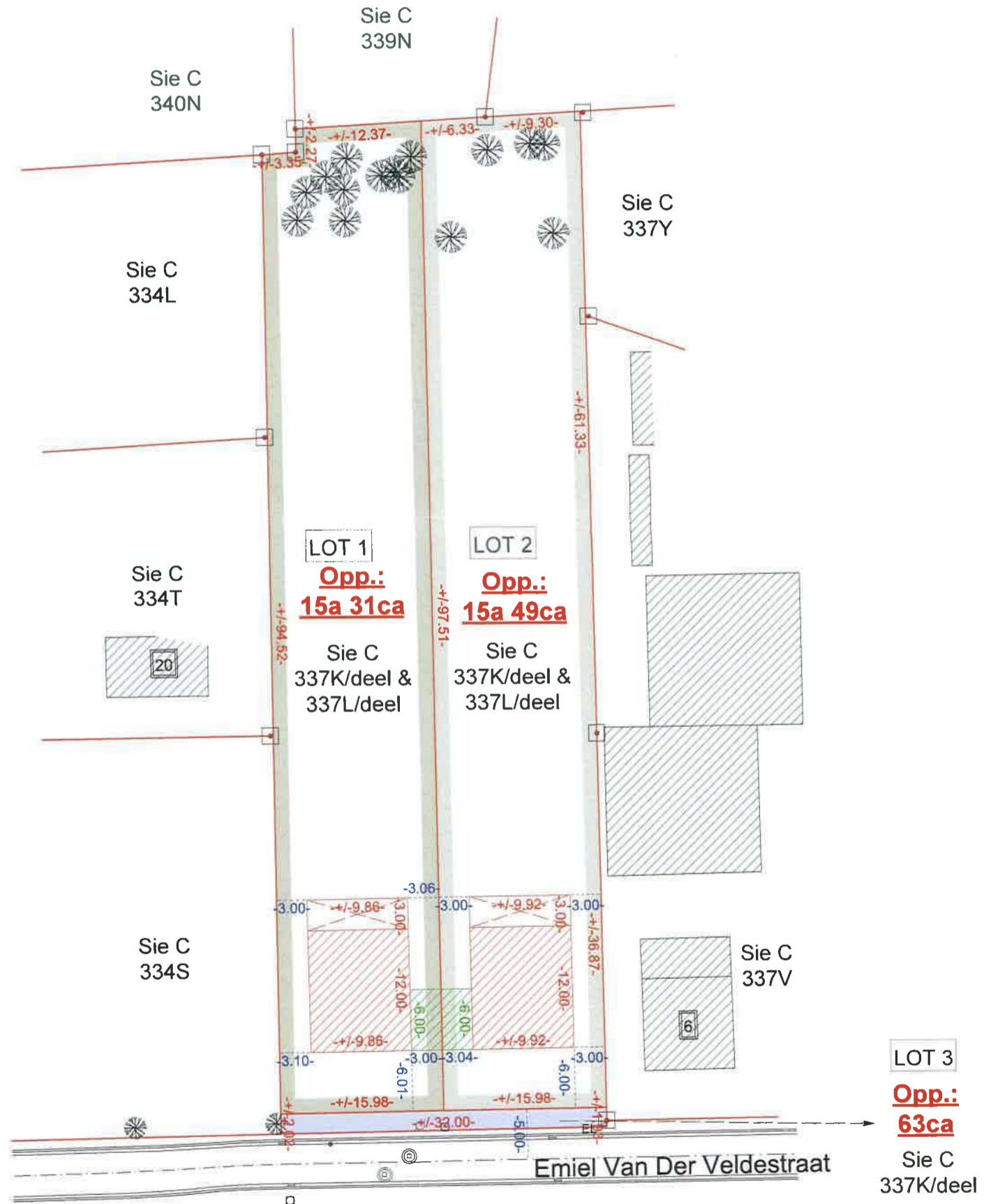
Landmeten - Waardebepalingen
Plaatsbeschrijvingen - EPC

Leuvensesteenweg 281 1910 Kampenhout
info@topomeasure.be www.topomeasure.be

Gemeente Tremelo

1e afdeling
Sectie C - Nr. 337K & 337L

Schaal 1/500



Legende:

- BP bestaande grenspaal
- NP nieuwe grenspaal
- BS bezoekschouw
- GAS afsluitingskraan gas
- WA afsluitingskraan water
- EL electriciteitsvoorziening
- VP verlichtingspaal
- EP electriciteitspaal
- WS watersliker
- IP inspectieput
- BK brandkraan
- VKT verkeerstek
- 0.18 hoogte dorpel
- 0.18 hoogte TAW
- 0.18 hoogte kroonlijst
- 0.18 hoogte nok

LOT 3 betreft een kosteloze grondafstand na goedkeuring van de omgevingsvergunning ten gunste van de gemeente.

10.03.2021

Dossier: 238

Registratierelaas

Akte van notaris Joris STALPAERT te Tremelo van 01-09-2023, repertorium 21921

Blad(en): 12 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID LEUVEN 2 op twaalf september tweeduizend drieëntwintig (12-09-2023)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 21630

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

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-21921-LEUVEN2_AA

Bijlage aan akte van notaris Joris STALPAERT te Tremelo van 01-09-2023, repertorium 21921

Blad(en): 17 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID LEUVEN 2 op twaalf september tweeduizend drieëntwintig (12-09-2023)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 3761

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

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Joris STALPAERT te Tremelo van 01-09-2023, repertorium 21921

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
LEUVEN 2

Twaalf september tweeduizend drieëntwintig (12-09-
2023)

Ref. : 73-T-12/09/2023-10760

Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)

Forfaitaire retributie € 240,00

Totaal € 240,00

De hypotheekbewaarder
