

Rep.nr.: 007877
Datum: 10 juni 2026
Dossier: 26-01-7697/001 EC
Type akte: Verkaveling

Barema:
Heffingsgrondslag:
Registratierchten:
ROG:

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op tien juni.

Te Hemiksem, in het kantoor van ondergetekende notaris.

Voor mij, Elisabeth CUYPERS, notaris met standplaats te Hemiksem.

IS VERSCHENEN:

"GEMEENTE SCHELLE", rechtspersoon naar publiek recht, gevestigd te 2627 Schelle, Fabiolalaan 55, ingeschreven in het register der rechtspersonen te Antwerpen, afdeling Antwerpen, met ondernemingsnummer 0207.536.547.

Voor wie optreedt:

- de voorzitter van de gemeenteraad, de heer **LEMAL Philip Dirk Magda**, wonende te 2627 Schelle, Frans Cretenlaan 8;
- de algemeen directeur, mevrouw **WYN Leen**, wonende te 2845 Niel, Ivo Cornelisstraat 12.

Hierna genoemd "de verkavelaar" of "de comparant(en)".

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

De verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de verschijner steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De verschijner erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat inzonderheid de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de verschijner mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hieraan de voorkeur geeft, alsook indien zij van oordeel is dat het ontwerp van deze akte haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart de verschijner dat zij van oordeel is dat zij het ontwerp tijdig voor het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat zij hiervan kennis heeft genomen en op een volledige voorlezing ervan dan ook geen prijs te stellen. Eventuele wijzigingen die werden aangebracht of die nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van deze akte zullen steeds integraal voorgelezen worden.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van de hierna beschreven te verkavelen onroerende goederen:

Beschrijving van de onroerende goederen

GEMEENTE SCHELLE

1. Een perceel tuingrond gelegen **Peperstraat**, gekadaastreerd volgens titel sectie A deel van nummer 0235SP0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0235WP0000, voor een oppervlakte van negenenveertig vierkante meter (49 m²).
2. Een perceel bouwgrond gelegen **Peperstraat**, gekadaastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0236RP0000, voor een oppervlakte van twintig vierkante meter (20 m²).
3. Een perceel bouwgrond gelegen **Peperstraat**, gekadaastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0236VP0000, voor een oppervlakte van vijfenzestig vierkante meter (65 m²).
4. Een perceel bouwgrond gelegen **Peperstraat**, gekadaastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0236WP0000, voor een oppervlakte van honderd vijftientachtig vierkante meter (185 m²).
5. Een perceel grond gelegen **Hugo Verriestplaats**, gekadaastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0250K2P0000, voor een totale oppervlakte van driehonderd vijftien vierkante meter (315 m²).

Oorsprong van eigendom

De GEMEENTE SCHELLE is eigenaar van bovenbeschreven goederen als volgt:

1. 0235WP0000, om dit perceel te hebben aangekocht blijktens akte verleden voor notaris Marleen Lepoutre, te Hemiksem, op 9 oktober 2025, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3, met referentie 059-T-20/10/2025-2254, van de heer FERNANDEZ JABOIS Juan en zijn echtgenote mevrouw HERNANDEZ GOMEZ Maria de la Concepcion, te Schelle.

De echtgenoten FERNANDEZ JABOIS Juan-HERNANDEZ GOMEZ, voornoemd, hadden bovenbeschreven goed aangekocht onder grotere oppervlakte om hen te zijn toegewezen in de openbare verkoop gehouden op verzoek van de GEMEENTE SCHELLE, blijktens proces-verbaal van toewijs opgemaakt en gesloten door notaris Elisabeth Cuypers, te Hemiksem, op 17 juli 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3, met referentie 59-T-17/09/2020-16174.

De GEMEENTE SCHELLE had bovenbeschreven goed aangekocht blijktens akte verleden voor notaris Thomas Goossens, te Niel, met tussenkomst van notaris Dirk Stoop, voorheen te Antwerpen, op 4 september 2018, overgeschreven op het

kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3, met referentie 59-T-18/09/2018-18515, van 1/mevrouw CAPPAERT Josephine Alfons, weduwe van de heer VAN PUT Leonard Jozef, te Antwerpen, 2/mevrouw VAN PUT Gerda Maria Jan, te Schelle, 3/de heer VAN PUT Bart Jean Marie Armand, echtgenoot van mevrouw Dolhain Aagje Maria Albina Marcella Louisa, te Antwerpen, 4/mevrouw VAN PUT Rita Julia Isidoor, echtgenote van de heer BROWN Michael Alexander, te Timoleague (Ierland), en 5/de heer VAN PUT Kristiaan Frans Rosalia, echtgenoot van mevrouw Mampaey Carina Maria Gustaaf, te Aartselaar.

Oorspronkelijk behoorde bovenbeschreven goed toe aan de echtgenoten VAN PUT-CAPPAERT, voornoemd, om er eigenaars van te zijn sinds meer dan 30 jaren te rekenen vanaf heden.

De echtgenoten VAN PUT-CAPPAERT, voornoemd, waren gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Gabriel Smout, voorheen te Antwerpen, op 31 juli 1957.

De heer VAN PUT Leonard, voornoemd, is intestaat overleden te Antwerpen op 1 juli 2017 nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn echtgenote mevrouw CAPPAERT Josephine, voornoemd, voor het vruchtgebruik en zijn vier kinderen, de consoorten VAN PUT Gerda, Bart, Rita en Kristiaan, allen voornoemd, ieder voor één/vierde in blote eigendom.

2 en 3. 0236RP0000 en 0236VP0000, om deze percelen te hebben aangekocht blijktens akte verleden voor notaris Thomas Goossens, te Niel, met tussenkomst van notaris Paul Wellens, te Mortsel, op 30 november 2017, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, met referentie 59-T-07/12/2017-23658, van mevrouw DE BRUYN Annie Lucia Peter, echtgenote van de heer Luyten Desiré Denys Maria, te Schelle.

Mevrouw DE BRUYN Annie, voornoemd, was eigenaar van bovenbeschreven goederen om haar toebedeeld blijktens akte dading verleden voor notaris Ludo Lamot, voorheen te Niel, op 9 juni 1998, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op 26 juni daarna, boek 2801, nummer 17 jegens mevrouw DE BRUYN Maria Augustina, te Merksem.

Mevrouw DE BRUYN Annie en mevrouw DE BRUYN Maria, voornoemd, waren eigenaars van bovenbeschreven percelen sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

4. 0236WP0000, om dit perceel te hebben aangekocht blijktens akte verleden voor notaris Ludo Lamot, voorheen te Niel, en notaris Dirk Stoop, voorheen te Antwerpen-Linkeroever, op 7 juli 2017, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, met referentie 59-T-24/07/2017-14178, van mevrouw DE BRUYN Annie Lucia Peter, echtgenote van de naamloze vennootschap G EN J VASTGOED, te Schoten.

De naamloze vennootschap G EN J VASTGOED, voornoemd, had bovenbeschreven goed aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Dirk Stoop, voornoemd, op 30 september 2016, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen met referte 59-T-04/10/2016-19914, van de heer VAN PUT Leonard Jozef, en zijn echtgenote mevrouw CAPPAERT Josephine Alfons, te Schelle.

De echtgenoten VAN PUT-CAPPAERT, voornoemd, hadden bovenbeschreven goed aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Dirk Stoop, voornoemd, op 16 mei 2008, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, met referentie 59-T-02/06/2008-09675, van mevrouw VERGULT Emerentia Alphonsina, weduwe van de heer DE WETTINCK Prosper Constant, te Schelle, en van mevrouw DE WETTINCK Marcella Victoria Renée en haar echtgenoot de heer DE SCHEPPER Edmond Maria Willem, te Schelle (door werking van hun huwelijkscontract).

De echtgenoten DE WETTINCK-VERGULT, voornoemd, waren eigenaars van bovenbeschreven goed sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

De heer DE WETTINCK Prosper, voornoemd, is overleden te Duffel op 26 juni 2002, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen zijn langstlevende echtgenote mevrouw VERGULT Emerentia, voornoemd, en zijn enige dochter mevrouw DE WETTINCK Marcella, voornoemd.

5. 0250K2P0000, om dit perceel samen met andere percelen, te hebben aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Thomas Goossens, te Niel, op 20 september 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3, met referentie 059-T-01/10/2021-20807, van WOONPUNT SCHELLE-RUPEL, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te Zwijndrecht. WOONPUNT SCHELLE-RUPEL, voornoemd, had bovenbeschreven goed verkregen ingevolge proces-verbaal van fusie door overneming van de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk SOCIALE BOUWMAATSCHAPPIJ SCHELLE, te Schelle, door de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ, te Zwijndrecht, verleden voor notaris Anton Van Bael, te Antwerpen (Berchem), op 5 juni 2018, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 3, met referentie 59-T-12/06/2018-11229, die er op haar beurt eigenaar van was sedert meer dan 30 jaren te rekenen vanaf heden.

In zelfde akte van notaris Van Bael werd de naam van de vennootschap "ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ" gewijzigd naar "WOONPUNT SCHELDE-RUPEL", voornoemd.

De comparant verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

II. VERKAVELING - BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar heeft mij, notaris, gevraagd overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de verkavelingsakte op te maken van de beschreven onroerende goederen.

De verkavelaar verklaart dat voor de beschreven onroerende goederen een **verkavelingsplan** werd opgemaakt door landmeter-expert Inge Helsen voor IGEAN DIENSTVERLENING, op 24 maart 2026, en dat de Deputatie van de Provincie Antwerpen voor dezelfde onroerende goederen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afleverde op **19 februari 2026**, gekend onder dossiernummer **OMV_2025125899**.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de hoger beschreven onroerende goederen te verdelen in volgende afzonderlijke percelen bestemd voor woningbouw of van de hoger beschreven onroerende goederen volgende percelen af te splitsen bestemd voor woningbouw:

- **Lot 1**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te Schelle, **Peperstraat, toekomstig huisnummer 73**, kadastraal gekend onder sectie A deel van nummers 0236RP0000, 0236VP0000, 0236WP0000, 0250K2P0000, met een (benaderende) oppervlakte volgens het verkavelingsplan van honderd tweeënnegentig vierkante meter (192 m²), **en volgens prekadastratie van honderd tweeënnegentig vierkante meter (192 m²)**.

Met gereserveerd perceelidentificatienummer 0566/00 A000 P0000 ;

- **Lot 2**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen te Schelle, **Peperstraat, toekomstig huisnummer 71**, kadastraal gekend onder sectie A nummer 0235WP0000 en deel van nummers 0236RP0000, 0236VP0000, 0236WP0000, 0250K2P0000, met een (benaderende) oppervlakte volgens het verkavelingsplan van honderd achtentachtig vierkante meter (188 m²), **en volgens prekadastratie van honderd zevenentachtig vierkante meter (187 m²)**.

Met gereserveerd perceelidentificatienummer 0566/00 B000 P0000.

III. BIJLAGEN

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

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften,

verleend door de Deputatie van de Provincie Antwerpen op 19 februari 2026, met dossiernummer OMV_2025125899;

b) het goedgekeurd verkavelingsplan, opgemaakt door landmeter-expert Inge Helsen voor IGEAN DIENSTVERLENING, op 24 maart 2026;

c) het attest afgeleverd op 4 mei 2026 door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schelle waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingsvoorwaarden en -lasten voldaan heeft.

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, met uitzondering van:

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

- het verkavelingsplan waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11038/10385 en dat het sindsdien niet meer werd gewijzigd. Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

IV. SPLITSING

Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), heeft ondergetekende notaris op 20 mei 2026 het plan van verdeling, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schelle.

Bij schrijven van 8 juni 2026 heeft het College van Burgemeester en Schepenen geantwoord:

"...

De gemeente heeft geen opmerkingen op dit splitsingsplan.

...".

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

V. VERKAVELINGSVOORWAARDEN

De verkavelingsvergunning afgeleverd door de deputatie van de Provincie Antwerpen op de dato 19 februari 2026 (verkavelingsvergunning OMV_2025125899) vermeldt in het beschikkend gedeelte het volgende:

"ARTIKEL 1 - Voorwerp

Aan IGEAN dienstverlening, gevestigd Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem (KBO 206.767.574), wordt onder de voorwaarden bepaald in onderhavig besluit de vergunning verleend met betrekking tot een verkaveling, gelegen Peperstraat 69 te 2627 Schelle, kadastergegevens (afdeling-sectie-perceelnummer) 1-A-235S, 1-A-236R, 1-A-236V, 1-A-236W en 1-A-250K2 waarbij twee loten worden voorzien voor de realisatie van één ééngezinswoning (gesloten bebouwing) per lot. Indien gewenst kan op de twee loten één woning (gesloten bebouwing) gerealiseerd worden. Bovenstaand vindt u - indien van toepassing - de vergunde rubrieken met de respectievelijke hoeveelheden, de vergunde stedenbouwkundige handelingen en de geldende kadastrale gegevens.

Enkel deze vergunde rubrieken, stedenbouwkundige handelingen en kadastrale gegevens zijn afdwingbaar in geval van rechtsgeldige ondertekening van dit besluit.

ARTIKEL 2

De projectinhoudversie zoals vermeld in de referentie van het OMV-loket onder titel "1. Gegevens van de inrichting/project" maakt integraal deel uit van dit besluit.

Deze beslissing werd genomen op basis van de gegevens, die worden geacht door de aanvrager te goeder trouw te zijn verstrekt. Indien deze gegevens op een later tijdstip onvolledig en/of onjuist blijken te zijn, berust de verantwoordelijkheid hiervoor volledig bij de aanvrager.

De vergunningverlenende overheid en alle toezichthoudende overheden kunnen in voorkomend geval een beroep doen op alle mogelijke wettelijke middelen om de gevolgen van voormelde onjuistheden en/of onvolledigheden zo snel mogelijk te beëindigen.

ARTIKEL 3 - Voorwaarden

1. De voorwaarden uit de adviezen van de Nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden.

2. De percelen mogen pas verkocht worden nadat de regelingen opgenomen in de voorwaarden van de nutsmaatschappijen zijn afgehandeld.

3. De verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan zoals bijgevoegd bij het besluit dienen integraal nageleefd te worden.

ARTIKEL 4 - Termijn voor ingebruikname

De omgevingsvergunning voor een verkaveling vervalt van rechtswege overeenkomstig artikel 102 van het omgevingsvergunningsdecreet, in elk van de volgende gevallen:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen

jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

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

3° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.

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.

ARTIKEL 5 - Vergunningstermijn

De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend voor onbepaalde duur.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning in de volgende gevallen:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69 van het Omgevingsvergunningsdecreet;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

In de overige gevallen mag de aanvrager na 35 dagen, te rekenen vanaf de eerste dag na aanplakking, de vergunning in gebruik nemen, tenzij de aanvrager op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

ARTIKEL 6 - Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van derden.

...."

VI. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De kopers zullen geen vergoeding kunnen eisen van de verkavelaar uit hoofde van eventueel verlies van grond of

om welkdanige reden ook, maar worden dienaangaande gesteld in de rechten en verplichtingen van de verkavelaar.

2. Het is voor de kopers der kavels op de meest volstrekte wijze verboden het niveau en/of natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.

3. De kavels begrepen in onderhavige verkaveling hebben enkel en uitsluitend de bestemming van bouwgrond en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van een stapelplaats, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een drankslijterij, cinema, danszaal, politie, lokaal, discobar of elke ongezone, hinderende of geruchtverspreidende inrichting, op straf van schadeloosstelling en ontbinding der verkoop, onverminderd het recht, dat door de verkavelaar uitdrukkelijk wordt voorbehouden, om elke overtreding terzake te doen staken door alle middelen van recht.

4. Tijdens de uitvoering der bouwwerken dienen alle materialen en/of afval op eigen grond gelegd te worden, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst met de aanpalende eigenaars.

5. Mits de voorafgaande toelating van de bevoegde overheden, zal het de verkrijgers van bouwgronden der verkaveling toegelaten zijn twee of meer percelen **samen te voegen** om één enkele woning op te richten, zonder dat deze samenvoeging als een wijziging van de verkaveling zal kunnen aanzien worden, en mits het gaat om volledige oorspronkelijke voorziene bouwpercelen.

6. De verkavelaar geeft kennis dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op elk bouwperceel, zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen.

7. De verkrijgers van bouwgronden der verkaveling zijn **verplicht een woning op te richten op de aangekochte bouwgrond, waarbij uiterlijk binnen 5 jaar na de aankoopakte dient overgegaan te worden tot de voorlopige oplevering.**

8. De verkrijgers van bouwgronden begrepen in bovengemelde verkaveling zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen, alle vermelde voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid, aan de nieuwe eigenaars op te leggen, deze nieuwe eigenaars of rechtverkrijgenden zullen door het enkel feit van verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte voortspuiten.

9. Zolang de verkavelaar voornoemd (of een rechtsopvolger die de resterende loten der verkaveling globaal zou verwerven), eigenaar is van één of meerdere loten, behoudt

de verkavelaar zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en aan de akte verkavelingsstatuut. Deze wijzigingen mogen echter geen betrekking hebben op de alsdan verkochte percelen. Alle toekomstige eigenaars machtigen van nu af aan de verkavelaar om in hun naam alle latere aanvullende of wijzigende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden aan te vragen en aanvullende of wijzigende verkavelingsstatuten op te maken. Alle kosten van deze aanvullende en wijzigende verkavelingsakten zullen gedragen worden door de verkavelaar. Voormelde wijzigingen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de reeds verkochte percelen.

10. De kopers zullen op hun kosten, het door hen aangekochte lot moeten afsluiten op de scheidingslijn, zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften en aangeduid op het voormelde verkavelingsplan, zulks binnen de zes maanden na het voleindigen der bouwwerken.

Het onderhoud van deze afsluitingen zal door iedere koper langs zijn zijde geschieden. Deze verplichting tot onderhoud geldt niet tegenover de comparanten-verkavelaars.

11. Het zal de kopers van de loten verboden zijn publiciteit op de bouwpercelen aan te brengen, met uitzondering van één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte mogen hebben van een halve vierkante meter. Dit verbod om publiciteitspanelen aan te brengen op de loten geldt niet voor de verkavelaar, die zolang hij eigenaar blijft van enig lot in de verkaveling, aldaar een publiciteitspaneel kan oprichten of laten aanbrengen. De verkavelaar kan toelating geven aan derden teneinde aldaar een publiciteitspaneel aan te brengen.

12. Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. Elke verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden, mag op de grond niet gebruikt of zichtbaar gestockeerd worden.

13. a) De voorwaarden en de lasten opgelegd in deze verkaveling door de bevoegde overheden hebben uitwerking krachtens de wet.

Zij worden in deze akte of aangehechte stukken vermeld, enkel ten titel van voorlichting.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn opgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdiensbaarheden, zodat de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch dat deze

bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de wijziging van de verkavelingsvergunning.

b) De in deze akte vermelde conventionele voorwaarden en lasten worden aan de kopers opgelegd en het aanvaarden ervan geschiedt automatisch door het ondertekenen van de aankoopakte.

Zij kunnen gewijzigd en afgeschaft worden door reglementen van de bevoegde overheden.

Deze conventionele verplichtingen worden als voorwaarden opgelegd aan de toekomstige kopers, hun erfgenamen of rechthebbenden, welke allen en elk ervan zullen moeten uitvoeren en ten hunnen laste nemen, zonder enig verhaal of recht op tussenkomst tegen de verkavelaars.

De kopers verplichten zich ook deze conventionele verplichtingen op te leggen aan hun gebeurlijke rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers.

VII. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. GEBRUIK EN PACT

De comparanten verklaren dat voorbeschreven goed **niet** verpacht is, **noch** bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door het Pachtdecreet **niet** toepasselijk is.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN NIET IN VORIGE TITELS VOORZIEN

De verkavelaars verklaren dat bij hun weten geen enkele erfdienstbaarheid het goed bezwaart of bevoordeelt, met uitzondering van diegene opgenomen in voorgaande eigendomstitels, die hierna letterlijk worden weergegeven:

1/ met betrekking tot perceel 0235WP0000:

"De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden, zoals deze letterlijk worden weergegeven in zijn eigendomstitel, zijnde de akte verleden voor notaris Thomas Goossens, te Niel, met tussenkomst van notaris Dirk Stoop, te Antwerpen, op 4 september 2018, waarin letterlijk staat hetgeen volgt:

De verkopers stellen de kopers in kennis van de volgende bepalingen bedongen bij voormelde akte verleden voor notaris Alfons De Keersmaecker te Hoboken op 30 augustus 1966 en die de kopers dienen te eerbiedigen en aan hun rechtsopvolgers op te leggen, voor zover zij nog geldig zijn of geldig zouden kunnen worden ingeroepen.

Deze bedingen worden hierna letterlijk overgenomen:

De muren welke het bij deze verkochte erf en het aanpalend erf (eigendom blijvend van de verkopers in deze) scheiden zijn gemeen tussen deze beide erven op de thans bestaande

hoogten en dikten. In deze muren is te begrijpen de muur van het eerste gedeelte van de autoboxen welke eveneens de scheiding uitmaakt tussen de beide erven.

Voor het overige wordt het eigendom verkocht vrijgesteld van het recht van gespleten erf, het rechtsbeginsel, vestiging of herleving van erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader moet aanzien worden als niet bestaande.

Bovendien verklaren de partijen dat de scheidingsmuur in de hof, gelegen ten zuiden van het verkochte erf, loodrecht opgericht werd ten overstaan van de muur van de autoboxen en als gemeenschappelijke scheidingsmuur zal dienen tussen de hof van het verkochte erf en de hof blijvende toebehoren aan de verkopers."

2/ met betrekking tot percelen 0236RP0000 en 0236VP0000

"De verkopers stellen de kopers in kennis van de volgende bepalingen bedongen bij akte verleden voor notaris Vandermolen, te Hemiksem, op 7 maart 1951 en die de kopers dienen te eerbiedigen en aan hun rechtsopvolgers op te leggen, voor zover zij nog geldig zijn of geldig zouden kunnen worden ingeroepen.

Deze bedingen worden hierna letterlijk overgenomen:

"...In een akte van verkoop betreffende het bij deze verkochte goed opgemaakt door notaris Lemineur te Antwerpen de eerste mei negentienhonderd twintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Antwerpen, de veertiende juni daarna, deel 470, nummer 3 staat ondermeer letterlijk bedongen: Er wordt in't bijzonder vastgesteld dat de bornput zich bevindende op de erve van de familie Steenackers gemeen is met het verkochte goed mits gemeenen onderhoud.

Verder doen verkopers opmerken;

1) dat de afvoer des huishoudelijke waters geschied zoals op het plan is aangeduid,

2) dat de uitweg zich bevindende op het bij deze verkochte ten dienste zal moeten blijven van de ervan die er hun recht van uitweg op kunnen bewijzen...."

3/ met betrekking tot perceel 0336WP0000

"De verkopers stellen de kopers in kennis van de volgende bepalingen bedongen bij akte verleden voor notaris Louis Anthonissen te Hemiksem op 27 augustus 1869 en die de kopers dienen te eerbiedigen en aan hun rechtsopvolgers op te leggen, voor zover zij nog geldig zijn of geldig zouden kunnen worden ingeroepen.

Deze bedingen worden hierna letterlijk overgenomen:

"Koop vijf moet uitwegen langs koop vier, in den voege en op de wijze als dit thans geschiedt".

De verkrijgers van kavels worden gesubrogeerd in de rechten en plichten van de comparant dienaangaande, voor zover deze nog van toepassing zouden zijn.

De voorschriften door de publieke overheden uitgevaardigd en

die in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen voorkomen, worden aan de comparanten en de verkrijgers van loten, overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften moeten door de comparanten, de verkrijgers van kavels en hun opvolgers nageleefd worden voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuurlijke aard.

Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de comparanten of hun opvolgers en zonder verhaal tegen hen.

3. OPPERVLAKTE DER LOTEN

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de kavels zullen beslecht worden door de meetkundige-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plans, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissing zal verbindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

4. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

5. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING

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

Elke verkrijger zal in het bijzonder alle verplichtingen door de bevoegde overheden opgelegd en inzonderheid die van de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

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

De individuele aansluitingen op alle nutsvoorzieningen, waaronder deze op de riolering, waterleiding, kabeldistributie, gas, elektriciteit en andere komen ten laste van de onderscheiden kopers van de hierboven beschreven loten, dit op eigen zorgen en kosten, volgens de richtlijnen die het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Schelle daartoe zal opleggen.

6. RUIMTELIJKE ORDENING

1/ De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: "Vlaamse Codex RO") is van toepassing op deze akte.

De gemeente Schelle beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De comparant erkent de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de gemeente Schelle op 23 maart 2026, te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris bevestigt, op basis van de haar verstrekte inlichtingen, dat:

a) voor perceel 0235WP0000

1° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt voor:

- het verbouwen van een woning de dato 14/01/1969 (door deputatie);

- het verbouwen en het uitvoeren van onderhoudswerken van een eengezinswoning de dato 01/07/1970.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het Gewestplan: **woongebieden**;

- volgens Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) **"Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen"**;

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** en dat het goed niet het voorwerp kan uitmaken van zulke maatregel omdat er geen procedure voor het opleggen van zulke maatregel hangende is (artikel 7,8,9 Handhavingsdecreet). Dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen (herstelvordering) uit te voeren ten gevolge van een definitieve beslissing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat op het goed **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO (verwezenlijking ruimtelijk uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is de dato 19/02/2026 met dossiernummer OMV_2025125899;

6° (...);

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **"watergevoelig openruimtegebied"** overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

b) voor perceel 0236RP0000

1° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt voor:

- afbraak woningen Peperstraat 53, 55, 57, 71, 73/73b in Schelle de dato 13/09/2021.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het Gewestplan: **woongebieden**;
- volgens Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) **"Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen"**;

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** en dat het goed niet het voorwerp kan uitmaken van zulke maatregel omdat er geen procedure voor het opleggen van zulke maatregel hangende is (artikel 7,8,9 Handhavingsdecreet). Dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen (herstelvordering) uit te voeren ten gevolge van een definitieve beslissing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat op het goed **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO (verwezenlijking ruimtelijk uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is de dato 19/02/2026 met dossiernummer OMV_2025125899;

6° (...);

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **"watergevoelig openruimtegebied"** overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

c) voor perceel 0236VP0000

1° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt voor:

- afbraak woningen Peperstraat 53, 55, 57, 71, 73/73b in Schelle de dato 13/09/2021.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het Gewestplan: **woongebieden**;
- volgens Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) **"Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen"**;

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** en dat het goed niet het voorwerp kan uitmaken van zulke maatregel omdat er geen procedure voor het opleggen van zulke maatregel hangende is (artikel 7,8,9 Handhavingsdecreet). Dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen (herstelvordering) uit te voeren ten gevolge van een definitieve beslissing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat op het goed **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO (verwezenlijking ruimtelijk

uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is de dato 19/02/2026 met dossiernummer OMV_2025125899;

6° (...);

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "**watergevoelig openruimtegebied**" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

9° dat het goed gelegen is in gemeentelijk **rooilijnplan** Peperstraat/De Keyserstraat/Leopoldstraat (Provinciale Steenweg tot Dendermondestraat, doch er **niet** door wordt getroffen.

d) voor perceel 0236WP0000

1° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt voor:

- afbraak woningen Peperstraat 53, 55, 57, 71, 73/73b in Schelle de dato 13/09/2021.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het Gewestplan: **woongebieden**;

- volgens Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) "**Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen**";

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** en dat het goed niet het voorwerp kan uitmaken van zulke maatregel omdat er geen procedure voor het opleggen van zulke maatregel hangende is (artikel 7,8,9 Handhavingsdecreet). Dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen (herstelvordering) uit te voeren ten gevolge van een definitieve beslissing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat op het goed **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO (verwezenlijking ruimtelijk uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is de dato 19/02/2026 met dossiernummer OMV_2025125899;

6° (...);

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "**watergevoelig openruimtegebied**" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

9° dat het goed gelegen is in gemeentelijk **rooilijnplan** Peperstraat/De Keyserstraat/Leopoldstraat (Provinciale

Steenweg tot Dendermondestraat, doch er **niet** door wordt getroffen.

e) voor perceel 0250K2P0000

1° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt voor:

- het bouwen van 44 bergplaatsen in bestaande woonwijk (Kerkhofstraat 13/43 - Hugo Verriestplaats 1/15 - Guido Gezelleplaats 5/6/7/8/9/10 - Pieter De Coninckstraat 2/12/1/3/5/7/9/11) de dato 28/11/1964;
- het afbreken van 2 bestaande woningen en bijgebouwen de dato 20/06/2016.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het Gewestplan: **woongebieden**;
- volgens Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) **"Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen"**;

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** en dat het goed niet het voorwerp kan uitmaken van zulke maatregel omdat er geen procedure voor het opleggen van zulke maatregel hangende is (artikel 7,8,9 Handhavingsdecreet). Dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen (herstelvordering) uit te voeren ten gevolge van een definitieve beslissing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat op het goed **geen voorkeurecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO (verwezenlijking ruimtelijk uitvoeringsplan) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is de dato 19/02/2026 met dossiernummer OMV_2025125899;

6° (...);

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **"watergevoelig openruimtegebied"** overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2/ Ondergetekende notaris wijst comparant erop dat geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel **4.2.1** van de codex mogen worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht overeenkomstig artikel 4.2.2. van de codex vervangen door een meldingsplicht. De comparant verklaart kennis te hebben van de tekst van artikel 4.2.1. van de codex door deze in kopie te hebben ontvangen voorafgaandelijk de ondertekening van deze akte.

De comparant verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in

zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het goed.

7. Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 12 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

De comparanten verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

8. BOSDECREET

De comparant verklaart dat het goed geen bos is of een goed dat onderworpen is aan de voorschriften van het Bosdecreet.

9. BODEMDECREET

- De comparant verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrund is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond **geen risico-inrichtingen** gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld overeenkomstig artikel 6 van het Bodemdecreet. Dat blijkt ook uit voormeld schrijven van het gemeentebestuur van Schelle, waarin geen vergunningen voor een Vlarebo-inrichting worden vermeld.

- Comparanten verklaren dat door de OVAM op **23 maart 2026** vijf bodemattesten met werden afgeleverd in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

"...

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 risicogrund 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 gebruiksbeperkingen 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.be/bodemattest.

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

..."

De comparanten verklaren met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan kopers 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.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst er echter op dat:

- deze bodemattesten geen enkele garantie met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, inhouden;
- deze bodemattesten niet verhinderen dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

10. RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - INTEGRAAL WATERBELEID

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be gedaan de dato 23 maart 2026 verklaart de 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 vermeld onroerend goed:

a) 0235WP0000

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **C** (kleine kans op overstromingen).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **ONBEKEND**

b)0236RP0000

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **ONBEKEND**

c)0236VP0000

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **C** (kleine kans op overstromingen).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **ONBEKEND**

d)0236WP0000

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **D** (middelgrote kans op overstromingen).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **ONBEKEND**

e)0250K2P0000

- geheel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **D** (middelgrote kans op overstromingen). De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **ONBEKEND**

11. DECREET ONROEREND ERFGOED

De comparant verklaart dat voormeld goed bij zijn weten:

- niet opgenomen is in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

- niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het decreet.

VIII. VOLMACHT

De comparanten verklaren bij deze volgende personen aan te stellen tot hun bijzondere gevolmachtigden:

- alle medewerkers zowel huidige als toekomstige van het notariskantoor Hilde HELLEMANS, Elisabeth CUYPERS en Marleen LEPOUTRE, geassocieerde notarissen, met recht om gezamenlijk of elk afzonderlijk op te treden ;

Om voor hen en in hun naam de hierna beschreven handelingen te stellen:

Alle verkoopakten met betrekking tot de loten uit deze verkaveling te tekenen; alle voorwaarden te bepalen, onder meer het ontslaan van ambtshalve inschrijving, kwijting te geven van de prijs en in het algemeen al het nodige te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelf niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Alle akten te tekenen van kosteloze grondafstand aan de gemeente van onroerende goederen deel uitmakende van deze verkaveling, alle voorwaarden ervan te bepalen en in het algemeen al het nodige te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelf niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing. Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van in pandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering

en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welk danige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle wijzigingen aan te brengen aan de verkavelingsakte in de meest uitgebreide zin; alle wijzigende of verbeterende akten aan de verkavelingsakte te ondertekenen en om de nuttige en nodige erfdienstbaarheden te vestigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te stellen, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld. In geval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

SLOTVERKLARINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

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.

Kosten van deze akte

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van duizend euro (€1.000,00), inclusief BTW, per lot.

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.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant 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.

Keuze van woonplaats

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

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant 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 comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De comparant geeft volmacht aan de notaris en/of haar medewerkers, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om voor hem en in zijn naam alle eventuele verbeterende en bijkomende fiscale verklaringen, rechtzettingen, bezwaren en verzoekschriften te doen met betrekking tot de akte en haar gevolgen.

Volmacht verbeterende akte

De comparant geeft volmacht aan de notaris en/of haar medewerkers, elk met macht om alleen te handelen, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

Uitvoerbaarheid eerder verleden akten

De comparanten bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige één geheel vormen, om samen uitvoerbaar te zijn.

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 comparant is gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparant 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-kluis

De comparant erkent door de notaris te zijn geïnformeerd dat hij een digitale kopie van zijn akte op de website

www.izimi.be kan vinden, in zijn digitale persoonlijke kluis.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Hemiksem, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 20 mei 2026.

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 comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, getekend samen met mij, notaris,

(volgen de handtekeningen)

Registratierelaas

Akte van notaris Elisabeth Cuypers te Hemiksem van 10/06/2026, repertorium 007877

Blad(en): 24 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 3 op vijftien juni tweeduizend zesentwintig (15-06-2026)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0020987

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

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Elisabeth Cuypers te Hemiksem van 10/06/2026, repertorium 007877

Blad(en): 1 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 3 op vijftien juni tweeduizend zesentwintig (15-06-2026)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0003018

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

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Elisabeth Cuypers te Hemiksem van 10/06/2026, repertorium 007877

Blad(en): 1 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 3 op vijftien juni tweeduizend zesentwintig (15-06-2026)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0003018

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Elisabeth Cuypers te Hemiksem van 10/06/2026, repertorium 007877

Ingeschreven op het hypotheekkantoor van : Antwerpen 3

Vijftien juni tweeduizend zesentwintig (15-06-2026)

Ref. : 59-T-15/06/2026-12257

De hypotheekbewaarder

Voor eensluidend afschrift

De notaris



**Provincie
Antwerpen**

Dienst Omgevingsvergunningen
Departement Leefmilieu

Besluit

OMGP-2025-0442 - Referentie OMV-loket 2025125899 - V1

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

OVER EEN AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING.

Goedgekeurd besluit

Antwerpen, in zitting van 19 februari 2026.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, mevrouw Mireille Colson, mevrouw Jinnih Beels en de heer Jan De Haes, leden en mevrouw Hilde Van Look, waarnemend provinciegriffier

Verslaggever: de heer Luk Lemmens

In opdracht:

De waarnemend Provinciegriffier,

Hilde Van Look

De Voorzitter,

Cathy Berx

Ondertekening in opdracht van de deputatie van de provincie Antwerpen:

Digitaal ondertekend
door Van Look Hilde
Andrée
Datum: 24/02/2026
12:59:41

Digitaal ondertekend
door Cathy Berx
(Signature)
Datum: 23/02/2026
23:29:31

1. Gegevens van de inrichting/project

- **Aanvrager verkaveling:** IGEAN dienstverlening, gevestigd Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem (KBO 206.767.574)
- **Adres stedenbouw:** Peperstraat 69 te 2627 Schelle
- **Referentie OMV-loket:** 2025125899 - V1
- **Dossiernummer VVO:** OMP-2025-0442/DRDJ

2. Ligging

- **Kadastrale gegevens verkaveling:**
 - o 1-A-235S, 1-A-236R, 1-A-236V, 1-A-236W en 1-A-250K2
- **Planologische bestemming stedenbouw:**
 - o Gewestplan: woongebieden volgens gewestplan 14: Antwerpen, goedgekeurd op 3 oktober 1979;
 - o Gewestelijk RUP: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen volgens Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

3. Juridisch kader

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), zoals gewijzigd bij latere decreten.

Besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsbesluit), zoals gewijzigd bij latere besluiten.

Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II), zoals gewijzigd bij latere besluiten.

Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende de coördinatie van de waterregelgeving en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets.

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

4. Aanvraag

- De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling waarbij twee loten worden voorzien voor de realisatie van één ééngezinswoning (gesloten bebouwing) per lot. Indien gewenst kan op de twee loten één woning (gesloten bebouwing) gerealiseerd worden.

5. Procedure

De aanvraag werd behandeld in toepassing van de gewone procedure.

- Ontvangstdatum van de aanvraag: 3 november 2025
- Ontvankelijk en volledig verklaard op: 19 november 2025 (versie in het Omgevingsloket: V1)

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Het aanvraagdossier werd daarom tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Er werd geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

6. Openbaar onderzoek

- Overeenkomstig artikel 23 van het Omgevingsvergunningsdecreet werd een openbaar onderzoek georganiseerd.
- Schelle: er werden geen bezwaren ontvangen..

7. Adviezen

College van burgemeester en schepenen van Schelle

- advies gevraagd op 19 november 2025;
- advies ontvangen op 16 december 2025;
- inhoud: gunstig;

Watertoets adviezen:

- advies gevraagd aan Provinciale dienst Integraal Waterbeleid (DIW) op 19 november 2025;
- advies ontvangen op 7 januari 2026;
- inhoud: gunstig, mits voorwaarden;

Nutsmaatschappijen:

- Fluvius: gedeeltelijk gunstig;
- Pidpa (distributie leidingen): gunstig;
- Proximus: gunstig;
- Pidpa riolering: gunstig.

8. Verslag van de Provinciale Omgevingsambtenaar (POA)

a. Voorstel van omschrijving en rubrieken

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling waarbij twee loten worden voorzien voor de realisatie van één ééngezinswoning (gesloten bebouwing) per lot. Indien gewenst kan op de twee loten één woning (gesloten bebouwing) gerealiseerd worden.

b. Gemotiveerde beoordeling

1. Omschrijving
 - De omschrijving kan worden behouden.
2. Openbaar onderzoek – bezwaren
 - Er werden geen bezwaren ingediend.
3. Toetsing aan titel IV van de VCRO/Stedenbouwkundige verenigbaarheid
 - De gevraagde verkaveling situeert zich volgens het gewestplan Antwerpen in een woongebied. De aanvraag betreft het voorzien van 2 loten voor woningbouw en is dan ook in overeenstemming met de geldende bestemming.
 - Het CBS werd vrijblijvend om advies gevraagd. Er werd een gunstig advies ontvangen.
 - De POA beoordeelt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:
 - Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft het voorzien van 2 loten waarbij de verkaveling de keuze laat om op beide loten een ééngezinswoning op te richten dan wel om de loten samen te voegen zodat een ééngezinswoning over de beide loten wordt opgericht.

De hoofdfunctie betreft wonen (eengezinswoning(en) met varianten zoals cohousing, kangoeroewoning, zorgwonen, ...). Een nevenfunctie is toegelaten indien deze ondergeschikt blijft aan de woonfunctie (op welke wijze werd vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften).

De naburige percelen aan de straatkant van de verkaveling omvatten allen een gelijkaardige functie. De aanvraag betreft functioneel inpasbaar.
 - Mobiliteitsimpact:

Het voorzien van de mogelijkheid van een extra te creëren woning op de projectlocatie zal geen noemenswaardige mobiliteitsimpact met zich meebrengen. De kopers van de loten worden verplicht om een inpandige autostaanplaats te voorzien. Fietsstalmogelijkheden dienen verplicht voorzien te worden op het gelijkvloers. De POA merkt op dat de verkavelingsvoorschriften niet specifiek verplichten tot het voorzien van dergelijke fietsenstalling. De POA acht dat dit niet specifiek moet ingeschreven worden in de verkavelingsvoorschriften. Dit kan namelijk verder beoordeeld worden tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag voor de oprichting van de gebouwen.

Er dient opgemerkt te worden dat het voorzien van 2 (of meerdere) autostaanplaatsen op eigen terrein weinig realistisch betreft. Er lijkt al enige parkeerdruk aanwezig te zijn in de onmiddellijke omgeving zodat dit kritisch dient bekeken te worden.

Er wordt echter opgemerkt dat op 59 m van de woning bushaltes aanwezig zijn waar volgende buslijnen passeren:

 - 29A - Boom - Niel – Antwerpen;
 - 29B - Boom - Reet - Niel – Antwerpen;

In de spitsuren passeert er om het kwartier een bus en in de daluren om het half uur. Enkel tijdens de nachtelijke uren kan dit nog opgetrokken worden naar één bus per uur. De POA acht het aannemelijk dat kopers van de loten voldoende hebben aan één autoparkeerplaats in combinatie met de bovengeschetste mogelijkheden voor het openbaar vervoer.
 - Schaal, ruimtegebruik en dichtheid:

De verkavelingsaanvraag voorziet twee mogelijkheden:

 - Het oprichten van in totaal twee gesloten eengezinswoningen (één woning per lot) waarbij deze een breedte aan de straatkant zullen hebben van respectievelijk 6m en 7,12 m. De oppervlakte van de beide percelen

betreffen 192 m² en 188 m².

De bouwdichtheid betreft 54 woningen per hectare.

- Het oprichten van één eengezinswoning op de twee loten waarbij deze een breedte aan de straatkant zal hebben van respectievelijk 13,15 m met een totale oppervlakte van de percelen van 370 m².
- In beide gevallen wordt een bouwdiepte van 9m voorzien waarbij de kroonlijsthoogte moet aansluiten op het aanpalende gebouw. Van 9m tot 15m mag vervolgens nog een maximale bouwhoogte van 3,5 m voorzien worden (plat dak).

Er is een voldoende grote tuinzone aanwezig. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende duidelijk omschreven zodat er geen overbodige verhardingen of te grote constructies kunnen worden opgericht in de tuinzone.

- De POA verwijst voor optie 1 naar de huizen aan de hoek van de Peperstraat en de Kerkhofstraat en naar de hoek van de Peperstraat en de Fabiolaan en merkt op dat in de nabije omgeving naar gevelbreedte en perceelsoppervlakte gelijkaardige percelen aanwezig zijn. De POA merkt ook op dat de rechtstreeks aanpalende huizen aan de linkerkant (75 – 77) ook een beperkte (doch iets grotere) gevelbreedte omvatten. De oppervlakte van deze percelen betreft groter dan het gevraagde maar dit wordt gerealiseerd door een uitstrekking aan het einde van hun percelen. De bouwdichtheid kan worden toegestaan gelet op het reeds gerealiseerde karakter van de omgeving.

Voor optie 2 verwijst de POA naar de aanpalende woning op nummer 69.

- De POA acht de aanvraag in overeenstemming voor wat betreft de schaal, ruimtegebruik en dichtheid.
- Visueel-vormelijke elementen:
De verkaveling zal in beide opties zorgen voor een variërend straatbeeld zoals op heden reeds gekend.
- Hinderaspecten en veiligheid:
Om de verkaveling te kunnen realiseren dienen geen stedenbouwkundige vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd te worden. Ter realisatie van de verkaveling worden dan ook geen hinderaspecten verwacht. De opsplitsing zorgt ervoor dat niet 1 maar 2 woningen ontwikkeld kunnen worden. De hinder voor het oprichten van een individuele woning wordt beperkt geacht. Met betrekking tot het veiligheidsaspect worden geen issues verwacht.
- Erfgoed:
Aan de overkant van de straat ter hoogte van de verkaveling bevindt zich Pastorie Sint-Pieter en Pauwelparochie. Dit betreft een pastorie met voortuin afgesloten met ijzeren hek. De pastorie betreft op heden een dubbelhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldak. De verkaveling heeft geen invloed op de erfgoedwaarden van het erfgoedrelict.

De POA acht de gevraagde verkaveling (voor beide situaties) dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

- De POA stelt met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften volgende aanpassingen voor:
 - aanvullingen conform het advies van de watertoetsadviseur (voor verdere bespreking zie punt 9 Watertoets/hemelwaterverordening) (groene vetgedrukte tekst in verkavelingsvoorschriften):
 - achtertuinstrook – reliëfwijzigingen: het achterliggend overstromingsgevoelig terrein mag in geen geval opgehoogd worden;
 - afsluitingen op de perceelsgrens – materiaal: §3. Perceelsranden dienen ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar te worden aangelegd (waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan);

OMGP-2025-0442
IGEAN dienstverlening

- Aanpassing met betrekking tot de verplichting tot het voorzien van een inpandige carport. Gezien het huidige straatbeeld acht de POA het aanvaardbaar dat er ook voor een garage kan geopteerd worden. In deze zin wordt het verkavelingsvoorschrift:
Gebouw – inplanting - §3. Een inpandige carport is verplicht aangepast naar:
Gebouw – inplanting - §3. Een inpandige autostaanplaats is verplicht.
- Op het grondgebied van de gemeente Schelle is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Stedenbouwkundige verordening lasten van toepassing. Deze verordening werd definitief goedgekeurd op 23 oktober 2025 en gepubliceerd in het BS op 8 januari 2026.
De indieningsdatum van voorliggende aanvraag betreft 3 november 2025 en valt derhalve voor de publicatiedatum. Deze aanvraag dient derhalve niet afgetoetst te worden aan de gemeentelijke verordening.
- De van toepassing zijnde nutsmaatschappijen werden aangeschreven door de gemeente (op vraag van de vergunning verlenende overheid). De gevraagde adviezen werden ontvangen. De POA stelt voor om hieromtrent volgende voorwaarden op te leggen (naar analogie met het advies van het CBS):
 - De voorwaarden uit de adviezen van de Nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden.
 - De percelen mogen pas verkocht worden nadat de regelingen opgenomen in de voorwaarden van de nutsmaatschappijen zijn afgehandeld.
- Er kan worden geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van titel IV van de VCRO en op stedenbouwkundig vlak aanvaardbaar is.
- 4. Toetsing aan titel V van het DABM
 - Niet van toepassing.
- 5. Toetsing aan hoofdstuk 4 van het decreet IHB
 - Niet van toepassing.
- 6. Toetsing aan principe van ondeelbaarheid stedenbouw/milieu/natuur/kleinhandel
 - Er zijn geen indicaties dat e vergunningsplichtige onderdelen zijn die onlosmakelijk met het project samenhangen, maar niet in de aanvraag werden opgenomen. Er kan dan ook worden besloten dat het principe niet wordt geschonden.
 - Indien de vergunning wordt verleend, betreft dit geen regularisatie voor niet-vergunde zaken die eventueel op de plannen zouden ingetekend staan, maar niet tot het voorwerp van de aanvraag behoren.
- 7. Toepasselijke BREF's
 - Niet van toepassing.
- 8. Natuurtoets
 - Het dichtsbij gelegen hindergevoelig gebied betreft het habitatrichtlijngebied Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent, dit op 700 m van de gevraagde verkaveling. Het dichtsbij gelegen VEN/IVON-gebied betreft Het Kleidaal op ongeveer 750 m van de gevraagde verkaveling. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag wordt er in het kader van de omgevingsvergunning geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.
- 9. Watertoets/Hemelwaterverordening
 - Het betreft een zeer beperkte verkaveling. Gezien een deel van de percelen gelegen zijn in een voor pluviaal overstromingsgevoelig gebied (deels in kleine kans tot overstromingsgevoelig en deels in middelgrote kans tot overstromingsgevoelig) werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen.

OMGP-2025-0442
IGEAN dienstverlening

- Van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid werd een gunstig advies ontvangen waaruit blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met het watersysteem indien volgende voorwaarden worden nageleefd:
 - Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 6.37mTAW.
De POA stelt voor om dit te vermelden in de aandachtspunten van het besluit.
 - Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf; het achterliggend overstromingsgevoelige terrein mag in geen geval opgehoogd worden.
De POA heeft deze voorwaarde verwerkt in de verkavelingsvoorschriften (achtertuinstrook – reliëfwijzigingen).
 - Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Deze voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.
De POA heeft deze voorwaarde verwerkt in de verkavelingsvoorschriften (afsluitingen op de perceelsgrens – materiaal).
 - Er wordt bij de aanleg van een ondergrondse verdieping geadviseerd de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen om de mogelijke gevolgen van wateroverlast te beperken, zoals het beveiligen van de afwatering tegen terugslag vanuit het rioolstelsel, het voorzien van een drempel aan de ingang en eventueel het voorzien van pompen op de riolering.
De POA stelt voor om dit te vermelden in de aandachtspunten van het besluit.
- Toetsing Hemelwaterverordening: er zijn geen stedenbouwkundige vergunningsplichtige handelingen gekoppeld aan de verkaveling. De toetsing van de hemelwaterverordening zal plaatsvinden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de invulling van de loten.

10. Termijn

- De vergunning kan worden verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

11. Voorwaarden

Stedenbouwkundige voorwaarden:

Voorgesteld door de POA:

1. De voorwaarden uit de adviezen van de Nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden.
2. De percelen mogen pas verkocht worden nadat de regelingen opgenomen in de voorwaarden van de nutsmaatschappijen zijn afgehandeld.
3. De verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan zoals bijgevoegd bij het besluit dienen integraal nageleefd te worden.

Voorgesteld door het CBS:

1. De vergunninghouder is verplicht om gedurende 30 dagen de affiche uit te hangen, op het perceel waarop de beslissing van toepassing is, goed zichtbaar vanaf het openbaar domein. De start van het ophangen moet geschieden binnen een termijn van 10 dagen vanaf de dag van ontvangst van de beslissing. De vergunninghouder brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking van de vergunning, met een foto van de affiche, waarop de datum van de foto-opname staat, per mail via ro@schelle.be. De sanctie bij niet-aanplakking is dat de beroepstermijn in hoofde van derden-belanghebbenden geen aanvang neemt, waardoor de vergunning onuitvoerbaar kan blijven.
2. De vergunninghouder is verplicht om de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. De vergunninghouder dient dit bericht door te geven in uw dossier op

OMGP-2025-0442
IGEAN dienstverlening

- www.omgevingsloket.be, per mail via ro@schelle.be, of per aangetekend schrijven op adres Fabiolalaan 55, 2627 Schelle.
3. De vergunning is uitvoerbaar binnen ^ dagen, te tellen vanaf de startdatum van de aanplakking, behalve indien de aanvrager binnen die 35 dagen op de hoogte werd gebracht van het instellen van een administratieve beroepsprocedure.
 - a. Met betrekking tot voorwaarden 1 tot 3:
De POA merkt hierover op dat deze voorwaarde enkel uitvoering geeft aan wat reeds bepaald is door de bestaande regelgeving. Deze voorwaarde dient dan ook niet opgelegd te worden.
 4. De vergunninghouder brengt het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending of mail op de hoogte van respectievelijk de start en het einde der werken, en dit ten laatste 8 dagen voor de respectievelijk start en einde van de werken, per mail via ro@schelle.be.
 5. Met oog op beperken van schade en netheid aan het openbaar domein ter hoogte van het perceel tijdens de uitvoering van de werken, wordt opgelegd dat de vergunninghouder de openbare weg rein moet houden in de nabijheid van de bouwwerken. Schade moet door de vergunninghouder hersteld worden, de gemeentelijke diensten voeren na het einde der werken de controle uit.
 6. Met oog op beperken van schade en netheid aan het openbaar domein ter hoogte van het perceel tijdens de uitvoering van de werken, wordt opgelegd dat, indien het openbaar domein ter hoogte van uw eigendom niet in goede staat is, dit vóór de aanvang van de werken enkele foto's te bezorgen aan de gemeentelijke dienst Omgeving via ro@schelle.be, met daarbij een beknopte beschrijving en enkele foto's van de staat van het openbaar domein.
 7. Met oog op recyclage en gecontroleerd omgaan met afval, moeten bij oplevering van de werf alle afbraak- en bouwmaterialen worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. De voorwaarden uit het Besluit van de Vlaamse regering van 17/02/2012 (VLAREMA-besluit) en latere wijzigingen (Besluit van de Vlaamse Regering van 22/03/2019 tot wijziging van voornoemd besluit) dienen te worden nageleefd.
 - a. Met betrekking tot voorwaarden 4 tot 7:
De POA merkt op dat de aanvraag enkel een verkaveling (zonder hieraan verbonden stedenbouwkundige handelingen) omvat. Hij ziet dan ook niet de noodzaak in tot het opleggen van de voorwaarde.
 8. De voorwaarden bij het advies van Pidpa - HidroRio strikt na te leven.
 9. De voorwaarden bij het advies van Proximus strikt na te leven.
 10. De voorwaarden bij het advies van Fluvius strikt na te leven.
 11. De percelen mogen pas verkocht worden nadat de regelingen opgenomen in de voorwaarden van de nutsmaatschappijen zijn afgehandeld
 - a. Voorwaarden 8 tot 11 zijn verwerkt in de voorwaarden voorgesteld door de POA.
- c. Conclusie: gunstig

9. Beoordeling

Voor de toetsing van de aanvraag aan de beoordelingsgronden van de VCRO, de doelstellingen van titel V van het DABM, de beschermingsmaatregelen van het Onroerenderfgoeddecreet, de beoordelingsgronden en doelstellingen van het decreet betreffende het IHB, de maatregelen van het Natuurdecreet en de doelstellingen en beginselen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, wordt verwezen naar de beoordeling in het verslag van de Provinciale Omgevingsambtenaar.

OMGP-2025-0442
IGEAN dienstverlening

De beoordeling zoals opgenomen in het verslag van de Provinciale Omgevingsambtenaar wordt bijgetreden.

De gevraagde verkaveling respecteert de ruimtelijke draagkracht van het projectgebied en zijn omgeving.

De vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden en voor de termijn zoals voorgesteld door de Provinciale Omgevingsambtenaar.

10.Aandachtspunten

Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 6.37mTAW.

Gewezen wordt op volgende passage uit het advies van de watertoetsadviseur:
Er wordt bij de aanleg van een ondergrondse verdieping geadviseerd de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen om de mogelijke gevolgen van wateroverlast te beperken, zoals het beveiligen van de afwatering tegen terugslag vanuit het rioolstelsel, het voorzien van een drempel aan de ingang en eventueel het voorzien van pompen op de riolering.

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het vermelde onder artikel 1 van dit besluit. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor niet-vergunde gebouwen of constructies die eventueel op de plannen ingetekend staan, maar niet tot het voorwerp van de aanvraag behoren.

Alle gepaste maatregelen dienen getroffen te worden om tijdens de uitvoering van de werken schade te voorkomen aan de omliggende ondergrondse infrastructuur. De benaderende liggingsplannen van de leidingen en installaties kunnen bekomen worden via de website [KLIP - Kabel- en Leidinginformatieplatform | Digitaal Vlaanderen](#). Het is verplicht deze plannen aan te vragen (Klipdecreet van 14 maart 2008, uitvoeringsbesluit van 20 maart 2009). Een kopie van deze plannen dient aanwezig te zijn op de werf en te worden geraadpleegd door de aannemer. De plannen dienen ook op eenvoudig verzoek aan een bevoegde afgevaardigde te worden voorgelegd.

Ook dient men zich te houden aan de veiligheidsafstanden uit het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. De meest actuele versie van het AREI is te vinden op: <https://economie.fgov.be/nl/publicaties/algemeen-reglement-op-de>.

B E S L U I T

ARTIKEL 1 - Voorwerp

Aan IGEAN dienstverlening, gevestigd Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem (KBO 206.767.574), wordt onder de voorwaarden bepaald in onderhavig besluit de vergunning verleend met betrekking tot een verkaveling, gelegen Peperstraat 69 te 2627 Schelle, kadastrergegevens (afdeling-sectie-perceelnummer) 1-A-235S, 1-A-236R, 1-A-236V, 1-A-236W en 1-A-250K2 waarbij twee loten worden voorzien voor de realisatie van één

OMGP-2025-0442
IGEAN dienstverlening

ééngezinswoning (gesloten bebouwing) per lot. Indien gewenst kan op de twee loten één woning (gesloten bebouwing) gerealiseerd worden.

Bovenstaand vindt u – indien van toepassing – de vergunde rubrieken met de respectievelijke hoeveelheden, de vergunde stedenbouwkundige handelingen en de geldende kadastrale gegevens.
Enkel deze vergunde rubrieken, stedenbouwkundige handelingen en kadastrale gegevens zijn afdwingbaar in geval van rechtsgeldige ondertekening van dit besluit.

ARTIKEL 2

De projectinhoudversie zoals vermeld in de referentie van het OMV-loket onder titel "1. Gegevens van de inrichting/project" maakt integraal deel uit van dit besluit.

Deze beslissing werd genomen op basis van de gegevens, die worden geacht door de aanvrager te goeder trouw te zijn verstrekt. Indien deze gegevens op een later tijdstip onvolledig en/of onjuist blijken te zijn, berust de verantwoordelijkheid hiervoor volledig bij de aanvrager.

De vergunningverlenende overheid en alle toezichthoudende overheden kunnen in voorkomend geval een beroep doen op alle mogelijke wettelijke middelen om de gevolgen van voormelde onjuistheden en/of onvolledigheden zo snel mogelijk te beëindigen.

ARTIKEL 3 - Voorwaarden

1. De voorwaarden uit de adviezen van de Nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden.
2. De percelen mogen pas verkocht worden nadat de regelingen opgenomen in de voorwaarden van de nutsmaatschappijen zijn afgehandeld.
3. De verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan zoals bijgevoegd bij het besluit dienen integraal nageleefd te worden.

ARTIKEL 4 - Termijn voor ingebruikname

De omgevingsvergunning voor een verkaveling vervalt van rechtswege overeenkomstig artikel 102 van het omgevingsvergunningsdecreet, in elk van de volgende gevallen:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.
- 3° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.

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.

ARTIKEL 5 - Vergunningstermijn

De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend voor onbepaalde duur.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning in de volgende gevallen:

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

In de overige gevallen mag de aanvrager na 35 dagen, te rekenen vanaf de eerste dag na aanplakking, de vergunning in gebruik nemen, tenzij de aanvrager op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

ARTIKEL 6 - Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van derden.

ARTIKEL 7 -

Inzake de mogelijkheid en modaliteiten om beroep in te dienen tegen voorgaand besluit wordt uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 52 e.v. van het Omgevingsvergunningsdecreet en de artikelen 73 en 74 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Ter informatie en onder voorbehoud van alle rechten wordt het volgende meegedeeld: de Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg (adres: Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP), H. Consciencegebouw, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel).

Artikel 54 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat het beroep op straffe van onontvankelijkheid ingesteld dient te worden binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

Artikel 56 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat het beroep op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending dient te worden ingediend bij de bevoegde

OMGP-2025-0442
IGEAN dienstverlening

overheid en dat wie het beroep instelt, op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift bezorgt aan:

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

Als met toepassing van artikel 31/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet, bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg zoals geregeld door het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het voormelde beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Artikel 74 van voornoemd Omgevingsvergunningsbesluit vermeldt over de vormvoorschriften van het beroepschrift het volgende:

Art. 74. §1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1. de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2. de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3. als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b. het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4. de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1. in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2. de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3. in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet. Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

Bijlage 3 van 3
Verkavelingsvoorschriften
Verkavelingsplan
Afzonderlijk besluit



Provincie
Antwerpen

Dienst Omgevingsvergunningen
Departement Leefmilieu

Verkavelings- voorschriften

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ VERKAVELINGSVERGUNNING OMGP-2025-0442

Ondertekening in opdracht van de deputatie van de provincie Antwerpen:

Digitaal ondertekend
door Van Look Hilde
Andrée
Datum: 24/02/2026
12:59:40

Digitaal ondertekend
door Cathy Berx
(Signature)
Datum: 23/02/2026
23:29:45

Gemeente	Schelle	Loten	1 & 2
Straat + nr.	Peperstraat 71-73	Bijstelling verkaveling?	Neen
Nr. vergunning	OMGP-2025-0442		
Datum beslissing	19 februari 2026		
Gebouw			
Oppervlakte TOELICHTING:		STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:	
		Maximale bebouwbare oppervlakte volgens de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan.	
Volume TOELICHTING:		STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:	
Zie schets van maximaal bouwvolume.		§1. Maximaal volume: a) bouwdiepte van 9 m aansluitend op de kroonlijsthoogte van het aanpalend gebouw met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, afgewerkt met een zadeldak. b) De bouwdiepte van 9 tot en met 15 meter met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, afgewerkt met een plat dak. §2. De bouwvolumes moeten op de perceelsgrenzen steeds aansluiten op de aanpalende bebouwing (welke eerste geplaatst wordt), zodat een mooie overgang	

Nokhoogte
TOELICHTING:

Kroonlijsthoogte
TOELICHTING:

Dakuitvoering
TOELICHTING:

Bij groendaken wordt het dak met mossen, grassen of planten beplant. Dit verhoogt de thermische inertie van het dak en matigt de binnentemperatuur in de zomer.

Type gebouw
TOELICHTING:

Materiaalgebruik
TOELICHTING:

Duurzame materialen kenmerken zich door hun 'natuurlijk' verouderingsproces, waarbij in het verouderingsproces een patine gecreëerd

tussen de verschillende woningen wordt gemaakt.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

Maximale nokhoogte: 11 meter.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

Verplichte kroonlijsthoogte: aansluitend op het aanpalend pand waarbij een speling van 20 à 30 cm speling toegelaten wordt met een absoluut maximum 6,5 meter.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

- §1. Volgende dakvorm is verplicht:
- a) Bouwdiepte tot 9 meter: zadeldak verplicht. Het plaatsen van dakkapellen in het achterste dakvlak is toegestaan.
 - b) Bouwdiepte tussen 9 en 15 meter: plat dak verplicht.

§2. Maximale dakhelling: 45°.

§3. Platte daken zijn aan te leggen als groendak (eventueel gecombineerd met zonnepanelen).

§4. De minimale netto substraatlaag (excl. de dakdichting, isolatie, noppenmembraan, ...) voor groendaken bedraagt minstens 15 centimeter met een minimale opvang van 50l/m².

§5. De aanleg van zonnepanelen is toegestaan.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

- §1. Gesloten bebouwing
Beide zijgevels moeten op de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst worden.
- §2. Het samenvoegen van de twee loten naar één lot is toegestaan.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

- §1. Enkel duurzame materialen worden toegestaan.
De voor-, zij- en achtergevel worden

wordt zoals hout, baksteen, staal etc.
Niet-duurzame materialen zoals plastics etc.
hebben dit niet en worden geweerd.

Inplanting
TOELICHTING:

Om een zekere uniformiteit te creëren worden
de voorgevels van de woningen in hetzelfde
vlak geplaatst.

Aantal bouwlagen
TOELICHTING:

Ondergronds gedeelte
TOELICHTING:

Uitbouw (veranda, carport)
TOELICHTING:

Terrassen
TOELICHTING:

Oversteek t.o.v. grondoppervlak
TOELICHTING:

hoofdzakelijk uitgevoerd in dezelfde
materialen. (Accenten in andere materialen
worden toegestaan).

§2. Onafgewerkt en/of vrijstaande scheimuren
(bij terugspringende verdiepingen) dienen
als volwaardige voorgevels te worden
behandeld. Deze scheimuren dienen
afgewerkt te worden in dezelfde materialen
als de voor- en achtergevel.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

- §1. Maximale bouwdiepte zoals aangeduid op
het verkavelingsplan.
- §2. De voorbouwlijn is de verplichte
voorbouwlijn.
- §3. Een inpandige ~~carport~~ **autostaanplaats** is
verplicht.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

Passende binnen het toegestaan maximaal
bouwwolume.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

Een ondergrondse kelder is toegestaan binnen
de bouwzone zoals aangeduid op het
verkavelingsplan.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

Enkel toegelaten binnen de bouwzone zoals
aangeduid op het verkavelingsplan.

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

De aanleg van een open terras aansluitend met
de woning is toegestaan, zolang deze beperkt
blijven tot de maximale verharding zoals
opgenomen inzake verhardingen in de achtertuin
(zie verder).

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

- §1. Een oversteek ten opzichte van het
grondoppervlak is toegestaan zolang het

Andere voorschriften voor het gebouw
TOELICHTING:

A) Hoofdbestemming gebouw

Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

B) Complementaire functies

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als complementaire functie. Het accent van de loten voor eengezinswoningen ligt namelijk op 'wonen'.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Onder vrije beroepen worden o.a. verstaan: advocaat, architect, kapper, adviseur, pedicure, tandarts...

Functies die veel verkeer genereren en hinderlijk kunnen zijn voor de woonfunctie, zoals handel, horeca en ambacht, worden uitgesloten.

binnen de bouwzone (zoals aangeduid op het verkavelingsplan) valt.

§2. Ter hoogte van de terraszone in de achtertuin mag een uitschuifbaar zonnescherm geplaatst worden indien deze aan de achtergevel (niet dragend op de grond) en met een maximale oppervlakte van 12 m².

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

A) Hoofdbestemming gebouw

Eengezinswoningen en varianten op eengezinswoningen zoals cohousing, kangoeroewoningen, zorgwonen, ...

B) Complementaire functies

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- a. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- b. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 m²;
- c. de nevenfunctie moet verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder;
- d. de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn;
- e. de complementaire functie wordt enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.

C) Garage of autostaanplaats

Per woongelegenhed moet er minstens één garage of autostaanplaats voorzien te worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

D) Fietsstalplaatsen

Fietsenstallingen moeten worden gerealiseerd op het gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw.

	E) Technische installaties Technische installaties, airco, zonnepanelen etc. mogen verdoken op het dak van de woning geplaatst worden. Deze mogen niet in de tuin geplaatst worden.
Vrijstaande handelingen in de tuinzones	
Voortuinstrook:	
Niet van toepassing	
Zijtuinstrook	
Niet van toepassing	
Achtertuintrook	
Verharding TOELICHTING: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Groenaanleg TOELICHTING: De tuin wordt aangelegd als tuin met aanplantingen in volle grond. Levend groen zijn planten, grassen en bomen. Deze bieden een habitat voor vogels, insecten en andere dieren. Constructies TOELICHTING:	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT: §1. Alleen voor een open terras aansluitend met de woning mag verharding aangelegd worden voor max. 25 m². §2. De terrassen moeten afwateren naar de tuin. STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT: §1. De achtertuin moet met levend groen aangelegd worden. §2. Kunstgras is verboden. §3. Een zwembad in de grond is verboden. STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT: Binnen de zone van de achtertuin zijn bijgebouwen toegelaten. De bijgebouwen dienen aan volgende voorwaarden te voldoen: - bijgebouwen mogen niet verblijf bestemd zijn; - totale maxima oppervlakte van bijgebouwen: 10% van de perceelsoppervlakte; - geplaatst op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen; - maximale hoogte: 3,5 meter.

B) Planten van een boom
Op elk lot moet minstens één inheemse boom aangeplant worden.

woning.	
Bijlage 1 van 3 Verkavelingsvoorschriften Verkavelingsplan Afzonderlijk besluit	

Penaf

~~Wout~~

2

f l
~~Wout~~

SCHELLE - SECTIE A

LOT 1 - deel van perceel 236v, van 236v, van 236w en van 250k2 - oppervlakte volgens meting : 192m²

LOT 2 - 235w, deel van perceel 236v, van 236v, van 236w en van 250k2 - oppervlakte volgens meting : 187m²

LEGENDE

[illegible]

AFBAKENINGSPLAN

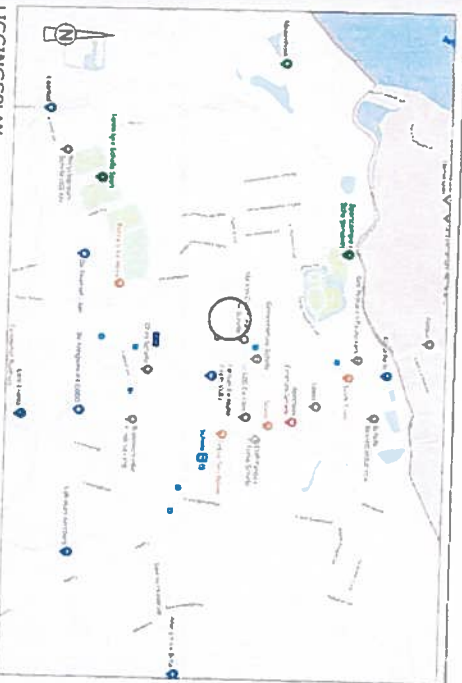


**COORDINATENLIJST
GRENSPUNTEN EN
REFERENTIES**

(LAMBERT 72)		
No.	X (m)	Y (m)
0019	14 550.05	20 727.26
0018	14 548.93	20 748.92
0016	14 551.93	20 771.07
0017	14 548.26	20 799.51
0018	14 579.35	20 800.60
0019	14 586.04	20 800.60
0020	14 586.04	20 799.54
0021	14 575.13	20 779.10
0022	14 575.13	20 779.10
0023	14 575.13	20 779.10
0024	14 581.72	20 800.60
0026	14 581.72	20 800.60

[illegible][illegible]

LIGGINGSPAN



SITUATIEPLAN



Attest

Uitvoering verkavelingsvoorwaarden en -lasten

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schelle bevestigt dat met betrekking tot de verkaveling OMV_2025125899 d.d. 19/02/2026 en conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het geheel van de voorwaarden en lasten uitgevoerd is.

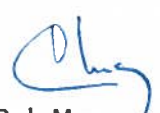
Schelle, 04 mei 2026

Getekend "Ne Varietur" als
bijlage aan een akte verleden
voor notaris Elisabeth Cuypers
te Hemiksem op *10 mei 2026*

Namens het college


Leen Wyn
Algemeen directeur




Rob Mennes
burgemeester


Renal