

---

**STEDENBOUWKUNDIG ATTEST**  
d.d. 13 december 2023

---

Dossiernummer: S2023/11

***Wat is de functie van dit attest?***

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

***Hoelang is het attest geldig?***

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

***Onder welke voorwaarden is het attest geldig?***

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

**Gegevens van de aanvrager**

LSG  
Dr.-Van de Perrestraat 315  
2440 Geel

**Gegevens van het perceel**

Wildenest zn, 2490 Balen  
(afd. 1) sectie A 407 H2



De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 1.1.4. stelt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

### **BEPALING VAN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN + EVENTUELE UITZONDERINGSBEPALINGEN**

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978. Het goed ligt volgens het van kracht zijnde gewestplan in woongebied met landelijk karakter. Meer specifiek zijn voor het gebied van de aanvraag volgende voorschriften van toepassing, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 (Inrichtingsbesluit) en de omzendbrief van 08/07/1997 : De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed was gelegen binnen een verkaveling V66/11, zijnde lot 6. Op 26 april 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld dat de verkaveling V66/11 vervallen is voor het onbebouwde lot 6.

De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

### **Andere voorschriften en decreten: /**

#### **Externe adviezen**

Er dienen geen adviezen te worden ingewonnen.

#### **Openbaar onderzoek**

Het betreft een vergunningsaanvraag zoals opgenomen in art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en dus dient geen openbaar onderzoek gehouden.

#### **Waterparagraaf**

Het behoort, zoals vermeld in artikel 1.3.1.1 Waterwetboek, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

De aanvraag is niet gelegen in signaalgebied en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het perceel van aanvraag is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich in een navolgende omgevingsvergunningsaanvraag tot een minimum dienen te beperken. Een toename van de

verharde oppervlakte en bebouwing moet in een navolgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

In dat geval kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het schadelijk effect beperkt blijft tot de veiligheid van het project zelf.

Het perceel van aanvraag is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied volgens de zoneringsplannen. In een navolgende omgevingsvergunning zal de aanvrager doorverwezen worden naar Pidpa i.v.m. de aansluiting van de huisriolering op de openbare riolering en bijhorende voorwaarden.

### **BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG, DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING**

De aanvraag stedenbouwkundig attest omvat het mogelijk bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

De bouwzone voor het hoofdgebouw is voorzien op 3 meter van de linkse perceelsgrens, op 3 meter van de rechter perceelsgrens en op 9,50 meter uit de ontworpen rooilijn. De aanvraag voorziet ook een zone voor bijgebouwen op 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen. De zone voor bijgebouwen wordt voorzien vanaf de linker perceelsgrens tot aan de rechter perceelsgrens en tot aan de achterste perceelsgrens.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden voorgesteld:

- Bestemming: bouwgrond voor een ééngezinswoning (type open bebouwing)
- Inplanting:
  - Voorgevel op 9,50 meter uit de ontworpen rooilijn van Wildenest
  - Vrijstaande rechtse zijgevel op minimum 3 meter uit de rechter zijgrens. Vrijstaande linkse zijgevel op minimum 3 meter uit de linker zijgrens
  - Max bouwdiepte: 17 meter.
- Breedte van de voorgevel: maximum 2/3 van de perceelsbreedte.
- Bouwhoogte: 6,50 m bovenzijde kroonlijst, 11 m hoogte nok, zadeldak
- Zone voor bijgebouwen:
  - Op 10 m achter de zone voor hoofdgebouwen vanaf de linker perceelsgrens tot aan de rechter perceelsgrens en tot aan de achterste perceelsgrens.
  - Hoogte bijgebouw max 3,50 m

Het perceel van aanvraag is momenteel onbebouwd. Op het perceel bevinden zich meerdere hoogstammige bomen.

Het perceel van aanvraag is gelegen aan Wildenest, een straat die gekenmerkt wordt door overwegende vrijstaande ééngezinswoningen met hun bijgebouwen in baksteenarchitectuur.

### **Historiek:**

Het goed was gelegen binnen een verkaveling V66/11, zijnde lot 6. Op 26 april 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld dat de verkaveling V66/11 vervallen is voor het onbebouwde lot 6.

### **Voorschriften ruimtelijke ordening**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het particuliere woningbouw betreft in de zone woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

### **Verenigbaarheid met andere voorschriften: /**

### **Beoordeling van de externe adviezen**

Er dienden geen externe adviezen opgevraagd te worden.

### **Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

Er diende geen openbaar onderzoek gehouden te worden zoals reeds vastgesteld.

### **Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het

leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO :

### **Functionele inpasbaarheid**

Het perceel is gelegen in een landelijk woongebied, in het noorden aan de rand van de kern van Balen met in het straatbeeld vrijstaande ééngesinswoningen. De oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning is functioneel inpasbaar op deze locatie.

### **Visueel-vormelijke elementen**

Wanneer de woning wordt opgericht in duurzame en kwalitatieve materialen, is dit aanvaardbaar binnen de goede ruimtelijke ordening. Dit zal evenwel worden beoordeeld bij de eventuele effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Het perceel heeft een breedte van 30 m ter hoogte van de ontworpen rooilijn. De strook voor de te realiseren rooilijn wordt voorzien om kosteloos af te staan aan de gemeente.

De vooropgestelde inplanting op 9,50 m achter de rooilijn, en op 3 m van de rechter en 3 m van de linker perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij dient de 2/3-regel gerespecteerd te worden. De verhouding tussen gevelbreedte en perceelsbreedte mag maximum 2/3 bedragen.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door ééngesinswoningen. Het perceel van aanvraag komt enkel in aanmerking voor de bouw van een ééngesinswoning.

Het perceel is voldoende groot om in voorgestelde bebouwing te voorzien, en past in het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving.

Het project voldoet aan de normaal gangbare stedenbouwkundige voorschriften en sluit aan binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat voldoende tuinruimte wordt voorzien. Achteraan op het perceel wordt een zone voor bijgebouwen voorzien. Tussen beide zones wordt een strook van 10 m voorzien als tuinzone. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen moet beperkt blijven tot maximum 75 m<sup>2</sup>. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

De zone voor hoofdgebouwen is voorzien op 9,50 meter ten opzichte van de ontworpen rooilijn. Dit is voldoende afstand, op deze manier kan de voortuinzone nog steeds kwalitatief worden ingericht. De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan enkel via de in de wetgeving voorziene procedures. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een bos in natuurgebied. Het vellen van bomen kan enkel worden toegelaten met het oog op de oprichting van de voorziene ééngesinswoning met bijgebouw en de strikt noodzakelijke toegangen. Het groene karakter van het perceel moet behouden blijven bij wijze van zowel de bouwvrije tuinstroken als de tuinzone gelet op de ligging in landelijk woongebied, aansluitend op natuurgebied.

Achteraan op het perceel

De aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing

### **Het bodemreliëf**

Het reliëf blijft ongewijzigd. Een eventuele aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.

### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Wanneer in de zone voor bijgebouwen een aanvraag wordt gedaan om te bouwen tot op de perceelsgrens, zal een openbaar onderzoek uitsluitel geven over de mogelijkheid om tot op de perceelsgrens te bouwen. Dit wordt beoordeeld bij een eventuele effectieve aanvraag om tot op de perceelsgrens te bouwen.

### **Mobiliteitsimpact**

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om een ééngesinswoning handelt. Op het perceel van aanvraag kan de nodige parkeerplaats worden voorzien waardoor dit niet dient afgewenteld te worden op het openbaar domein.

## **Riolering**

Bij de eigenlijke omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen zal worden gecontroleerd of er voldaan wordt aan de bepalingen omtrent de riolering.

## **Advies**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt **geen bezwaar tegen het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning**.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan **voorwaardelijk gunstig** geëvalueerd worden.

Aan volgende voorwaarden moet worden voldaan:

-De voorschriften moeten worden nageleefd:

- Bestemming: bouwgrond voor een ééngezinswoning (type open bebouwing)
- Inplanting:
  - Voorgevel op 9,50 meter uit de ontworpen rooilijn van Wildenest
  - Vrijstaande rechtse zijgevel op minimum 3 meter uit de rechter zijgrens. Vrijstaande linkse zijgevel op minimum 3 meter uit de linker zijgrens
  - Max bouwdiepte: 17 meter.
- Breedte van de voorgevel: maximum 2/3 van de perceelsbreedte.
- Bouwhoogte: 6,50 m bovenzijde kroonlijst, 11 m hoogte nok, zadeldak op het hoofdvolume, plat dak vanaf 9 m achter de bouwlijn
- Zone voor bijgebouwen:
  - Op 10 m achter de zone voor hoofdgebouwen vanaf de linker perceelsgrens tot aan de rechter perceelsgrens en tot aan de achterste perceelsgrens.
  - Hoogte bijgebouw max 3,50 m
  - Max oppervlakte bijgebouwen beperkt tot 75m<sup>2</sup>.

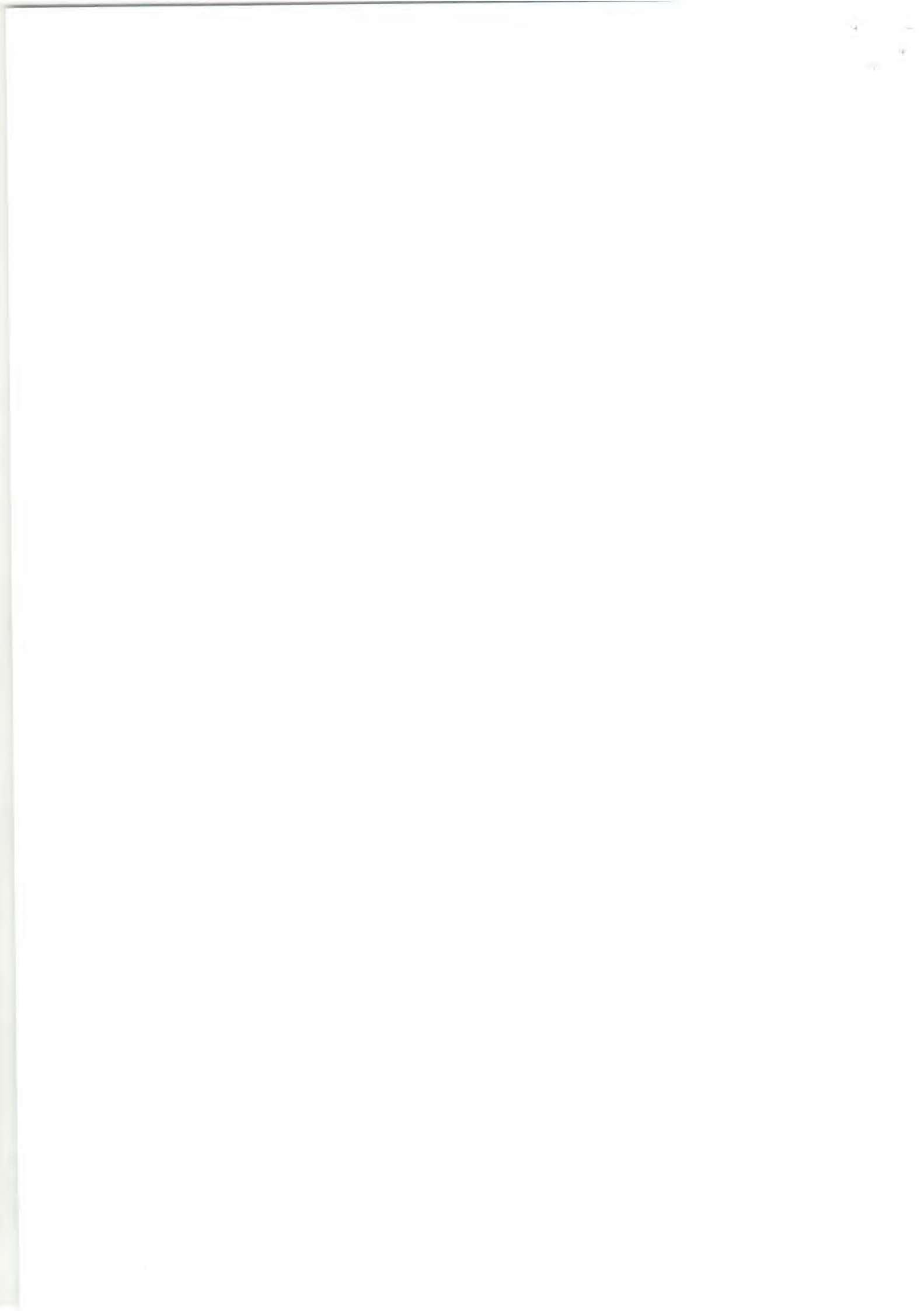
-Lot A, 407h2/deel moet kosteloos aan de gemeente worden overgedragen.

## **Ondertekening**

Te Balen, de **13 december 2023**

Vanwege het college :

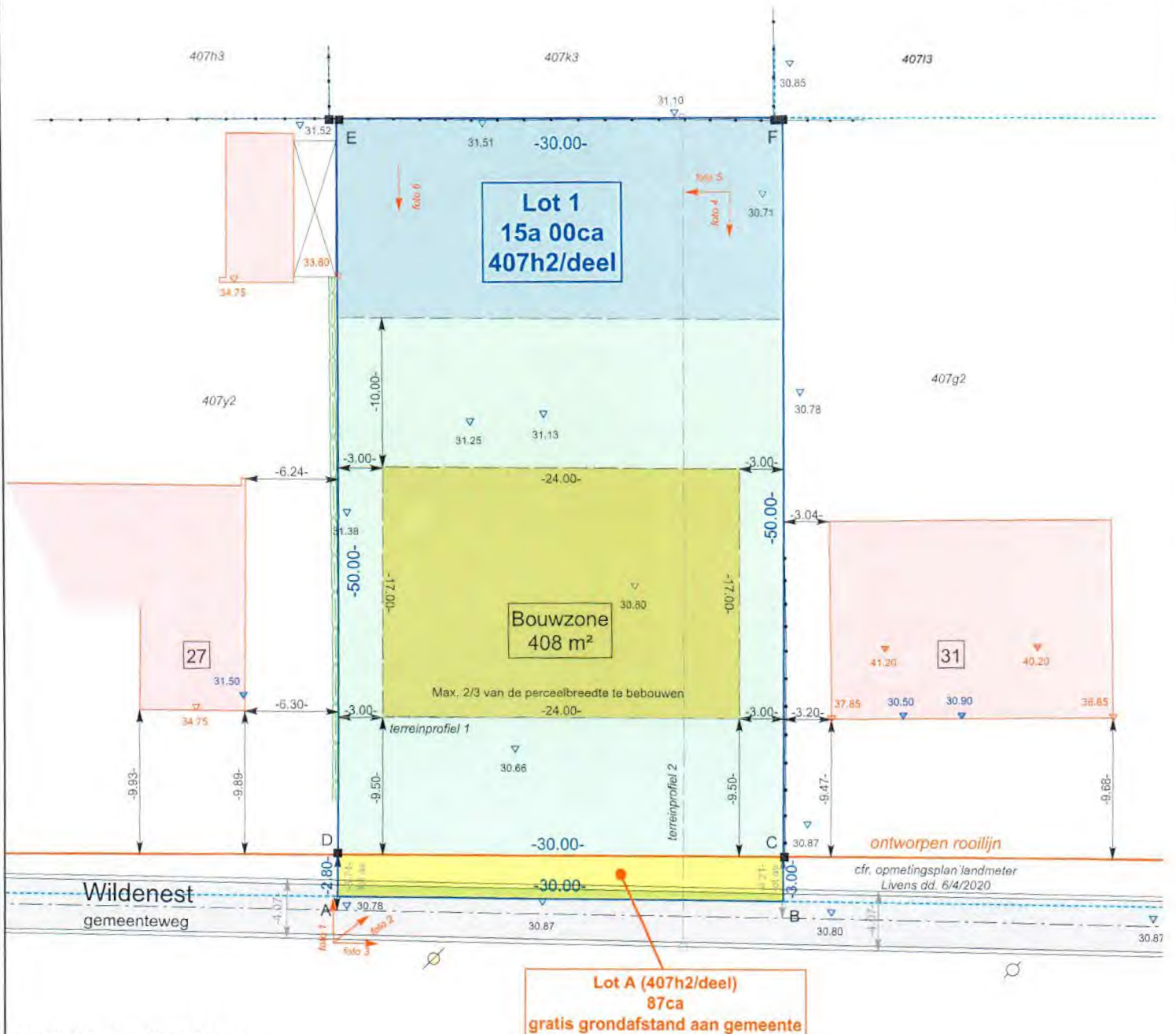




**BALEN**  
**Afdeling 1**  
**Sectie A**  
**Nr. 407h2**



Plan gevoegd bij het voorwaardelijk  
 gunstig stedenbouwkundig attest  
 S2023/11 dd. 13/12/2023



**Coördinatenlijst: LB72**

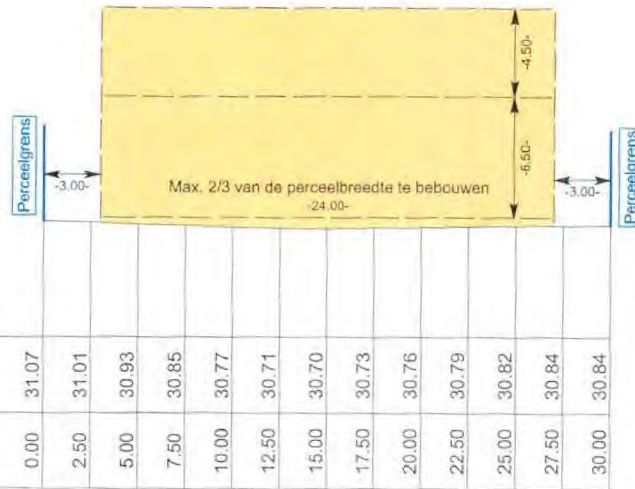
Nr	X	Y
A	205756.74	208176.45
B	205764.88	208205.32
C	205761.99	208206.13
D	205754.04	208177.20
E	205705.87	208190.57
F	205713.81	208219.50

**Beschrijving der grenzen**

Segment	Omschrijving
A-D-E-F-C-B-A	Cfr. opmetingsplan landmeter H. Caerts dd. 11/07/1966
F-C-B	Cfr. opmetingsplan landmeter Livens dd. 6/4/2020
C-D-E-F-G-H	nieuwe grens

# Aanvraag stedenbouwkundig attest

Terreinprofiel 1  
Schaal : 1/400  
Referentiehoogte : 25.00



Hoogte (TAW)	0.00	31.07	2.50	31.01	5.00	30.93	7.50	30.85	10.00	30.77	12.50	30.71	15.00	30.70	17.50	30.73	20.00	30.76	22.50	30.79	25.00	30.82	27.50	30.84	30.00	30.84
Afstand (m)																										

Lengteprofiel 2  
Schaal : 1/400  
Referentiehoogte : 25.00



Hoogte (TAW)	-6.15	30.78	30.78	30.83	30.83	-2.37	30.78	30.78	30.86	30.86	0.00	2.50	30.81	5.00	30.78	7.50	30.79	10.00	30.80	12.50	30.81	15.00	30.81	17.50	30.80	20.00	30.79	22.50	30.79	25.00	30.78	27.50	30.77	30.00	30.78	32.50	30.80	35.00	30.82	37.50	30.85	40.00	30.87	42.50	30.90	45.00	30.93	47.50	30.93	50.00	30.93					
Afstand (m)																																																								

## LEGENDE

- terreinhoogte
- dorpelhoogte
- kroonlijsthoogte
- nokhoogte
- bestaande betonpaal
- verlichtingspaal
- elektriciteitspaal
- afsluiting draad
- afsluiting haag
- perceelsgrens (kadastraal)
- perceelsgrens
- bestaande bebouwing
- bestaande bijgebouwen
- zone voor hoofdgebouwen
- zone voor bijgebouwen
- zone voor tuinen

Plandatum: 03/10/2023

Dossiernummer: OM23346

Landmeter: JD



Stef Geukens, Landmeter - Expert  
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank  
van eerste aanleg te Turnhout

LSG bv  
Dr. Van de Perrestraat 315  
2440 Geel

Schaal: 1/400

Formaat: A3

Referentie AAPD: