

---

**OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAVELLEN VAN GRONDEN**  
**d.d. 22 februari 2023**

---

Provincie : Antwerpen  
Arrondissement : Turnhout  
Internnummer : A2022/26 OMV  
Projectnummer : OMV\_2022145175

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol werd per beveiligde zending verzonden op 31 oktober 2022. Deze aanvraag werd ontvangen op 31 oktober 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 november 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Balen, Esdoornstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling **2 sectie B nr. 1325/2 T38.**

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de bestaande constructies en het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande ééngesinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

#### Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat het **verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen;**

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Sloop van de bestaande stal.

#### Vaststelling van de procedure

De vergunningsaanvraag werd getoetst aan de bepalingen zoals opgesomd in art. 11, 12 en 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bijgevolg dient het dossier te worden afgehandeld volgens de gewone procedure.

#### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 23/11/2022 tot 22/12/2022.

Er werden geen bezwaren ingediend.

#### Standpunt aanpalenden

Niet van toepassing.

#### Externe adviezen/kostenramingen

Het advies van **Proximus** d.d. 29/11/2022 is gunstig en luidt als volgt:

*“Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.”*

Er werd een adviesvraag gericht aan **Fluvius System Operator**. Er werd een advies met offerte ontvangen op 28/11/2022 (ref. 5000019716\_LDB).

Het advies van **Fluvius System Operator** is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

*“De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Landmeter Schoeters Johan werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.”*

De voorwaarden bij de offerte luiden als volgt:

*“Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.*

*Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via bovenstaand e-mailadres.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel (zie advies)*

*De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.*

*Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.*

**Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:**

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

**Verdere verloop van de procedure:**

*Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.*

*De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.*

*Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.*

*De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden."*

Het advies van **Telenet** (ref: 25106291) d.d. 15/11/2022 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

*"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.*

*Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*

*Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Telenet netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

*Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden."*

Het advies van **Pidpa (distributie leidingen - drinkwater)** d.d. 16/11/2022 met ref. 198413 is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

*"Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.*

*Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:*

- *Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).*
- *Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).*
- *Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>*

*Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.*

#### Beoordeling:

*Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving."*

Het advies van **Pidpa (Riolering)** d.d. 16/11/2022 (actiedatum: 17/11/2022) met ref. L-24-815/ 198413 is voorwaardelijk gunstig en de geformuleerde voorwaarden zijn de volgende:

*"2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)*

#### 2.a. Specifieke voorwaarden:

*- Definitie TZI (Tijdelijke Zuivering Installatie): een installatie die het afvalwater afkomstig van een ontwikkeling of bouwwerk zuivert tot op het ogenblik dat aangesloten kan worden op het definitief openbaar saneringsnetwerk gelegen in geoptimaliseerd buitengebied.*

*- Offerte voor plaatsen TZI en het bijhorend leidingwerk  
o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.*

- o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.*
- o De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.*

**- Vestiging van erfdienstbaarheden voor TZI**

- o De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is. Het is aangewezen om de erfdienstbaarheid op te nemen in de verkavelingsakte. De kosten voor de notariële akte zijn ten laste van de ontwikkelaar.*
- o Voorbeeldtekst voor opname in de authentieke akte kunt u opvragen bij Pidpa.*
- o Voor de locatie van de TZI en de eventuele DWA-leidingen (na het huisaansluitputje), indien niet gelegen op openbaar domein, dient een erfdienstbaarheid ten voordele van Pidpa voorzien te zijn (voor uitvoering, onderhoud en controle).*
- o De erfdienstbaarheidszone dient voldoende ruim te zijn om de hele installatie te omvatten, inclusief de nodige ruimte om onderhoudstaken uit te voeren en mag nooit minder bedragen dan 4m op 6m. Indien ook een infiltratieput binnen de erfdienstbaarheidszone wordt voorzien zijn de minimale afmetingen 4m op 8m.*

**- Uitvoering van de plaatsing van de TZI en het bijhorend leidingwerk**

- o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.*
- o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.*

**- Dossierkost**

- o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500 (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).*

**2.b. Algemene voorwaarden:**

*- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.*

*- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:*

*o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.*

*o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.*

*- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.*

*- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.*

*- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.*

**3. Beoordeling:**

*Het advies is **gunstig**, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving."*

Pidpa-Riolering leverde op 09/12/2022 een offerte af met ref. L-24-815/53125840. De offerte bedraagt € 26.725,27 EUR (incl. 21 % BTW) en de voorwaarden bij de offerte luiden als volgt:

*"In gevolg uw aanvraag voor een verkavelingsvergunning bezorgen wij u conform het bijgevoegd advies van pidpa-riolering op uw verkavelingsaanvraag een offerte voor het plaatsen van een TZI (Tijdelijke Zuiveringsinstallatie) in bovenvermelde verkaveling.*

*De offerte bedraagt € 26.725,27 EUR (incl.21 % BTW).*

*Als u akkoord gaat met deze offerte, betaalt u dit bedrag op rekening van Pidpa IBAN: BE47 0963 1480 0080 en BIC: GKCC BE BB met vermelding van "offerte dossier V-0092948 – L-24-815".*

*Wij bevestigen uw opdracht en betaling door middel van een voldane factuur.*

*De plaatsing van de Tijdelijke Zuiveringsinstallatie zal door Pidpa voorzien worden conform planning Pidpa in functie van de eerste vuilvracht en na betaling van onze offerte. . Om deze plaatsing uit te voeren dient u nog de nodige erfdienstbaarheid te voorzien in de verkoops-verkavelingsakte, conform het advies.*

*Deze offerte is geldig tot 12 maanden na de offertedatum.*

*De ontwikkelaar wordt bij betaling van de offerte en het vastleggen van de vereiste erfdienstbaarheid ontzorgd. Pidpa voorziet in een aansluitmogelijkheid voor het afvalwater (DWA – droogweerafvoer) - en regenwater (RWA – regenwaterafvoer) indien nodig - voor elke bebouwbare kavel. Indien een aansluiting op een definitief openbaar saneringsnetwerk (veelal RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) beheerd door Aquafin) nog niet mogelijk is bij de eerste afvalwaterlozing, zal Pidpa eveneens instaan voor de levering, plaatsing, indienststelling, beheer en verdere onderhoud van een tijdelijke zuiveringsinstallatie (TZI) inclusief aansluiting op het elektriciteitsnet tot een aansluiting mogelijk is op het definitief openbaar saneringsnetwerk.*

*Deze offerteprijs is enkel van toepassing voor het aanleggen van de riolering. Het te betalen aansluitrecht werd hierin niet opgenomen."*

#### Interne adviezen

Het advies van de **Verkeersdienst** d.d. 15/11/2022 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

*"De oprit van elke woonentiteit dient minimum 5 m lang te zijn zodat het parkeren van en extra voertuig op eigen terrein mogelijk is.*

*Minimum 1 stalplaats voor auto's per woonentiteit.*

*De aansluiting van de toegang op het openbaar domein dient haaks te gebeuren."*

#### Stedenbouwkundig Luik

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.

Meer specifiek zijn voor het gebied van de aanvraag volgende voorschriften van toepassing, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 en de omzendbrief van 08/07/1997:

In het woongebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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.

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 twee particuliere huiskavels bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning betreft.

#### Het goed is gelegen in volgende plannen

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

#### Verordeningen of andere voorschriften: geen

#### Watertoets

De aanvraag valt niet onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het behoort, zoals vermeld in artikel 1.3.1.1 Waterwetboek, evenwel 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.

Op 01/01/2023 trad omzendbrief OMG/2022/1 in werking, waarin het belang van de watertoets werd benadrukt ingevolge de geactualiseerde watertoetskaarten.

De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

In uitvoering van de Europese overstromingsrichtlijn en de doelstellingen van het Waterwetboek, moet worden ingezet op het verminderen of terugdringen van overstromingsrisico's.

De voorliggende verkaveling ligt langsheen een bestaande, voldoende uitgeruste gemeenteweg nl. de Esdoornstraat, alwaar reeds het merendeel van de percelen bebouwd is, en ligt niet in een recent overstroomd gebied, een van nature overstroombaar gebied of een overstromingsgevoelig gebied (noch pluviaal, noch fluviaal).

De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich tot een minimum beperken, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is niet te verwachten. De toename van de verharde oppervlakte moet volgens de verkavelingsvoorschriften 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. Ook kan worden benadrukt dat bij voorkeur gebuikt gemaakt wordt van kleinschalige waterdoorlatende materialen voor de verhardingen, en dat de verkavelingsvoorschriften hierin tevens voorzien.

De voorschriften bepalen dat alle verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

De verkavelingsvoorschriften stellen het behoud van het groene karakter van de omgeving voorop. De aanvrager doet dit door te bepalen dat enkel noodzakelijke verhardingen (in functie van opritten en tuinpaden), omrand door groenaanleg, toegelaten worden.

In de achtertuinzone wordt de aanleg van een openluchtzwembad toegestaan op min. 2,00 meter afstand van de perceelsgrens, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, ingegraven of maximaal 1,50 meter boven het maaiveld.

De verkavelingsvoorschriften honoreren de relevante doelstellingen vervat in de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er moet in beginsel zowel voor als na de toekomstige werken dezelfde hoeveelheid water over het perceel kunnen stromen.

De ontwikkeling is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied.

Er is geen advies vereist met betrekking tot de impact op het grond- en oppervlaktewater in het kader van de watertoets.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

#### Project MER en MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het ontwerp komt wel voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

De aanvraag valt onder bijlage III van het project-MER-besluit waarvoor een MER-screening vrije vorm volstaat, meer bepaald categorie:

- 10) Infrastructuurprojecten
  - b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen
    - woonontwikkeling met meer dan 1 woning en meer dan 1000m<sup>3</sup> bouwvolume

Aangezien de term stadsontwikkelingsproject wijst op een zekere omvang, wordt een individuele woongelegenheid, zoals bv. een éénsgezinswoning, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. Rekening houdende met de verschillende types van woongelegenheden en hun uiteenlopende groottes worden ook meerdere woongelegenheden die in totaal een bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> of minder hebben, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. Ook verkavelingen die in functie van een dergelijk project worden ontwikkeld kunnen niet m.e.r.-plichtig zijn.

[Bron: handleiding stadsontwikkelingsprojecten Departement Omgeving, pagina 6]

In het licht van voorgaande, kan een project waarbij meerdere woongelegenheden/bouwkavels worden voorzien, meer bepaald twee loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen, worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject (gelet op de omvang van het project).

In een project-m.e.r.-screeningsnota moet de vergunningsaanvrager aantonen dat er ofwel geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, ofwel dat er vroeger al een plan-MER of een project-MER is goedgekeurd waarin de effecten beoordeeld werden, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten in vergelijking met de bestaande rapportages.

Op basis van de project-m.e.r.-screeningsnota moet een vergunningverlenende overheid bijgevolg in staat zijn om na te gaan of er aanzienlijke milieueffecten mogelijk zijn en of de opmaak van een volwaardig project-MER is aangewezen. Artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt immers dat de vergunningverlenende overheid de project-m.e.r.-screeningsnota onderzoekt en "beslist of er over het project een milieueffectrapport moet worden opgesteld".

Voor m.e.r.-screeningsplichtige projecten moet er sinds de invoering van de omgevingsvergunning geen afzonderlijke project-m.e.r.-screeningsnota meer bij het aanvraagformulier gevoegd worden (niettegenstaande andersluidende rechtspraak), maar volstaat het dat de aanvrager de vragen over de potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu) van het aanvraagformulier en een beperkte set van extra vragen invult.

De milieueffecten verbonden aan dit project werden door de aanvrager niet onderzocht/gescreend aan de hand van een afzonderlijke project-m.e.r.-screeningsnota, doch wel door het invullen van de vragen over de potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu) aan de hand van de daarvoor bestemde module in het Omgevingsloket.

De vergunningsaanvrager geeft aan dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van diens project.

De aanvrager kan worden bijgetreden in de vaststelling dat de verkaveling van een perceel in twee loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt, rekening houdend met de aard, de omvang en de ligging van het project.

De aanvraag werd gescreend en er dient geen project-m.e.r. te worden opgesteld.

#### Natuurtoets

De aanvraag is niet gelegen in (de nabijheid van) een "Ramsar"-gebied of vogelbeschermingsgebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 79/409/EEG van 02.04.1979).

De aanvraag is niet gelegen in een habitatrictlijngebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

De aanvraag is niet gelegen in een gebied van het VEN-/IVON.

De aanvraag is evenwel gelegen in de nabijheid van habitatrictlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (473 meter), en van VEN-gebied 'De Vallei van de Grote Nete bovenstrooms' (460 meter). De aangevraagde werken zullen, mede gelet op de afstand van de gebieden tot voorliggend project, redelijkerwijze geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone veroorzaken.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

#### Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone, noch in een beschermde archeologische site.

De aanvraag heeft geen betrekking op:

- een perceel dat gelegen is in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
- een kadastraal perceel met een totale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> of meer en waarbij het betrokken kadastrale perceel geheel of gedeeltelijk gelegen is in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;
- een kadastraal perceel met een totale oppervlakte van 3000 m<sup>2</sup> of meer en waarbij het betrokken kadastrale perceel helemaal buiten de archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, ligt.

De aanvraag betreft een perceel dat niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris inzake erfgoed (beschermde bouwkundig erfgoed, historische tuinen en parken, houtige beplanting met erfgoedwaarde of landschapsrelicten). Het betreft geen erfgoedlandschap of -object.

De aanvraag doorstaat de erfgoed-/archeologietoets.

#### Wegenis

De voorliggende gemeenteweg (Esdoornstraat) is een voldoende uitgeruste weg in de zin van art. 4.3.5 VCRO.

#### Mobiliteit

Gelet op het beperkt programma van onderhavige aanvraag (verkaveling in twee loten voor vrijstaande eengezinswoningen) en de beperkte vervoersbewegingen en parkeerdruk die hiermee gepaard gaan, dient er geen mobiliteitstoets te worden doorgevoerd.

Er dient niettemin voldaan te worden aan de voorwaarden opgelegd door de gemeentelijke verkeersdienst d.d. 15/11/2022:

- De oprit van elke woonentiteit dient minimum 5 m lang te zijn zodat het parkeren van een extra voertuig op eigen terrein mogelijk is;
- Minimum 1 stalplaats voor auto's per woonentiteit;
- De aansluiting van de toegang op het openbaar domein dient haaks te gebeuren.

De aanvraag zal redelijkerwijze geen onaanvaardbare mobiliteitsimpact met zich meebrengen.



### Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

### Codex Wonen 2021 – bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

### Scheidingsmuren

Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn reeds afsluitingen aanwezig. Langsheen de linker perceelsgrens (grens met perceel nr. 1325/2V38) werd een houten schutting gerealiseerd. Langsheen de rechter perceelsgrens (grens met perceel nr. 1325/2V41) is een groene haagafsluiting aanwezig.

### Milieuaspecten

Niet van toepassing.

### Historiek

///

### Beschrijving van de omgeving en bouwplaats

Het perceel uit de aanvraag situeert zich in een woonomgeving te Wezel, op ca. 5,5 km ten noordoosten van het centrum van Balen en vlakbij de gemeentegrens met Mol. Het aanvraagperceel heeft een oppervlakte van 18a15ca en is thans grotendeels braakliggend (*i.e.* grasland). Er is een open berging/stal met hellend dak aanwezig op het terrein. Onderhavige aanvraag voorziet in de afbraak van deze niet-duurzame constructie.

De rooilijnbreedte bedraagt 35,25 meter, de achterste perceelsgrens is 35,42 meter breed. De perceelsdiepte bedraagt 51,06 meter ter hoogte van de linker perceelsgrens en 51,60 meter ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Het terrein is vlak en vertoont geen wezenlijke niveaoverschillen (= niveau ter hoogte van de as van de voorliggende weg).

Daarnaast zijn er enkele bomen aanwezig achteraan op het terrein.

Op het links aanpalende perceel (nr. 1325/2V38) is een vrijstaande eengezinswoning met twee bijgebouwen gelegen (Esdoornstraat 20). Deze woning is opgetrokken in een beige-rood genuanceerd baksteenmetselwerk, met twee bouwlagen onder de kroonlijst van het zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt ca. 6,00 meter, de nokhoogte bedraagt ca. 11,00 meter.

Op het rechts aanpalende perceel (nr. 1325/2V41) is eveneens een vrijstaande eengezinswoning met woningbijgebouw gesitueerd (Esdoornstraat 16). Deze woning is opgericht in een beige genuanceerde gevelsteen, met 1,5 bouwlagen onder de kroonlijst van een gecombineerd zadeldak (nok hoofdvolume evenwijdig met de voorliggende weg ; nok nevenvolume vooraan haaks op voorliggende weg). De kroonlijsthoogte bedraagt min. 4,00 meter en max. 5,00 meter, de nokhoogte bedraagt ca. 10,00 meter.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen met 1 à 2 bouwlagen onder de kroonlijst (vnl. hellende daken). De woningen in de omgeving werden opgericht in diverse bouwstijlen (zowel klassiek als hedendaags), met een heterogeen materiaalgebruik, zowel naar textuur als naar kleur.

De dichtstbijzijnde bushalte is gesitueerd op ca. 300 meter afstand van het perceel van aanvraag.

Aan de rechter perceelsgrens is een haagafsluiting aanwezig. Ter hoogte van de linker perceelsgrens is een houten schutting aanwezig.

Langsheen de achterste perceelsgrens is een gracht gelegen.

### Beschrijving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in twee loten, bestemd voor bebouwing met één vrijstaande eengezinswoning per kavel, na sloop van de op het perceel aanwezige stal.

De te slopen stal is verouderd en slecht onderhouden. De stal heeft een grondoppervlakte van ca. 29 m<sup>2</sup> en een bouwvolume van ca. 76 m<sup>3</sup>. De stal is opgetrokken in betonblokken en een hellend dak in golfplaten, met een kroonlijsthoogte van ca. 1,80 meter en een nokhoogte van ca. 3,50 meter.

De te creëren bouwloten hebben een oppervlakte van 9a 08ca (lot 1) resp. 9a 07ca (lot 2).

De kavelbreedtes van de loten bedragen ter hoogte van de rooilijn:

- Lot 1: 17,60 meter
- Lot 2: 17,65 meter

De kaveldieptes zijn 51,06 meter (linker kavelgrens lot 1), 51,38 (kavelgrens tussen lot 1 en lot 2) en 51,60 meter (rechter kavelgrens lot 2).

De kavelbreedte ter hoogte van de achterste kavelgrenzen bedraagt 17,82 meter (lot 1) resp. 17,60 meter (lot 2).

Bouwzone lot 1:

- Diepte: 17,00 meter
- Breedte t.h.v. voorgevelbouwlijn: 11,62 meter
- Breedte t.h.v. achtergevelbouwlijn: 11,70 meter

Bouwzone lot 2:

- Diepte: 17,00 meter
- Breedte t.h.v. voorgevelbouwlijn: 11,64 meter
- Breedte t.h.v. achtergevelbouwlijn: 11,63 meter

De voorgevelbouwlijn is gelegen op 6,00 meter vanaf de rooilijn en op 12,00 meter uit de as van de voorliggende weg.

De afstand van de bouwzones tot de zone voor bijgebouwen bedraagt 10,00 meter.

De afstand van de bouwzones tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 3,00 meter.

De bouwdichtheid na verkaveling zal ca. 11 woningen/ha bedragen (cfr. 2 wooneenheden op een totale oppervlakte van 0,1815 ha).

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

De omgeving kenmerkt zich door hoofdzakelijk grondgebonden woningen (residentiële functie) met bijgebouwen. In het straatbeeld komen voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing voor.

Het verkavelingsplan voorziet in twee loten bestemd voor bebouwing met een vrijstaande eengezinswoning. De verkavelingsvoorschriften laten enkel een eengezinswoning per kavel toe met de mogelijkheid om, naast het wonen als hoofdfunctie, complementair een ondergeschikte functie uit te oefenen.

Nevenbestemmingen die vreemd zijn aan de woonfunctie zijn niet toegelaten. Enkel complementaire functies worden toegelaten, *i.e.* complementair aan het wonen (kantoorfunctie, vrij beroep en lokale dienstverlening).

Deze complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale max. vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De nevenfunctie mag geen hinder veroorzaken en dient verenigbaar te zijn met de woonomgeving.

De complementaire functie dient ten slotte uitgevoerd te worden door de bewoner van de woning.

Horecafuncties dienen evenwel uitdrukkelijk te worden uitgesloten in art. 1.1.B. 'Nevenbestemming hoofdgebouw(en). Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Er kan worden vastgesteld dat de verkavelingsvoorschriften principieel voldoende specifiek en evenwichtig zijn om ongewenste ontwikkelingen in de toekomst te vermijden.

De aanvraag is functioneel inpasbaar op de gegeven locatie, onder de gestelde voorwaarde.

#### Visueel-vormelijke elementen

Het toegelaten materiaalgebruik volgens de verkavelingsvoorschriften is in beginsel duurzaam, eigentijds en esthetisch inpasbaar in het straatbeeld. Er wordt architecturale vrijheid gelaten wat de verschijningsvorm betreft, hetgeen aanvaardbaar is op de gegeven locatie en in de huidige tijdsgeest.

De aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft de visueel-vormelijke elementen.

#### Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorgestelde ontwikkeling zorgt voor een aanvaardbare verdichting op de gegeven locatie, dewelke bovendien niet afwijkend is t.o.v. de in de omgeving bestaande toestand. Door het voorzien van twee loten voor open bebouwing wordt er een geringe bijdrage tot verhoging van het ruimtelijk rendement bekomen met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De bouwdichtheid van ca. 11 woningen/ha is redelijkerwijze aanvaardbaar in het quasi volledig bebouwde woongebied.

Binnen een straal van 2 km bevinden zich allerhande voorzieningen en ontspanningsmogelijkheden (ontspanning, sport en cultuur).

Er kan worden geconstateerd dat de uitvoering van voorliggend verkavelingsplan met bijhorende voorschriften zal resulteren in een aanvaardbare densiteit in vergelijking met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

Naar ruimtegebruik realiseert het project geen overdreven ruimtebeslag.

De loten in het verkavelingsontwerp zijn voldoende breed en in overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand. Het voorgestelde ontwerp is ruimtelijk inpasbaar in het straatbeeld en de verkaveling (en navolgende bebouwing met twee vrijstaande eengezinswoningen) resulteert in een nuttige en verantwoorde invulling/voltooiing van het resterende woongebied ter plekke. De voorziene ontwikkeling past bijgevolg binnen de bestaande en te voorziene ruimtelijke aanleg. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving.

De verhouding tussen de verschillende zones (zone voor bebouwing, zone voor tuinen (niet-bebouwd gedeelte) en zone voor bijgebouwen) is evenwichtig.

De verkavelingsvoorschriften stellen het behoud van het groene karakter van de omgeving voorop. De aanvrager doet dit door te bepalen dat verhardingen beperkt moeten blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Zoals voorgeschreven door de verkavelingsvoorschriften, dient ook een eventueel terras binnen de bouwzone aangelegd te worden (art. 3.2). Er mag bijgevolg geen terras worden aangelegd in het niet-bebouwd gedeelte. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>), mits deze afwateren naar de tuin waar onmiddellijke bezinking mogelijk is.

In het niet-bebouwd gedeelte van de achtertuinzone is enkel de aanleg van een openluchtwembad toegestaan op min. 2,00 meter afstand van de perceelsgrens, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, ingegraven of maximaal 1,50 meter boven het maaiveld.

#### ***Voorschriften inzake hoofdgebouw***

De maximale breedte en -diepte (overeenkomstig het verkavelingsplan) werden hoger beschreven en zijn aanvaardbaar.

Qua bouwprofiel wordt zowel een plat dak als een hellend dak toegelaten. In de verkavelingsvoorschriften wordt een maximale kroonlijsthoogte/nokhoogte opgelegd.

De kroonlijsthoogte bedraagt max.6,50 meter (van maaiveld tot kroonlijst), de maximale nokhoogte is 11,50 meter. De maximale dakrandhoogte bij platte daken bedraagt 7,00 meter.

De nokhoogte dient beperkt te worden tot max. 11,00 meter, zoals gebruikelijk is in de omgeving voor eengezinswoningen met twee bouwlagen onder de kroonlijst van een zadeldak. Zulks wordt opgelegd als voorwaarde.

De voorziening van zonnepanelen op hellende daken en platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.

### ***Voorschriften inzake bijgebouw(en)***

De gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen (met functie garage, bergplaats, hok en/of tuinhuis) bedraagt 75 m<sup>2</sup> (art. 1.2 'Bestemming bijgebouw(en)').

Wat de inplanting betreft, dient de gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10,00 meter uit de achtergevelbouwlijn te worden gesitueerd. Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen ook effectief zo aangegeven (vanaf 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen).

De bijgebouwen kunnen geplaatst hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3,00 meter afstand ervan.

Als voorwaarde wordt evenwel opgelegd dat bij inplanting tot tegen de (zijdelingse) perceelsgrens, het akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag dient te worden gevoegd.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens is een gracht gelegen. De bijgebouwen dienen een afstand van min. 3,00 meter t.o.v. deze gracht te respecteren. Zulks wordt eveneens opgelegd als voorwaarde.

Het bijgebouw krijgt een plat dak wanneer één van de overige gevels (zijgevels of achtergevel) wordt ingeplant op de perceelsgrens.

Wanneer deze gevels op minimum 3,00 meter van de perceelsgrens worden ingeplant, krijgt het bijgebouw een plat of hellend dak.

De kroonlijst- of dakrandhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,00 meter (gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen). De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt bij hellende daken max. 4,50 meter. De maximale dakhelling bij hellende daken bedraagt 45°.

Qua verschijningsvorm moeten de hoofd- en bijgebouwen één architecturaal geheel vormen.

Dienvolgens zal er sprake zijn van een toekomstige ruimtelijke context waarbij de bebouwing in harmonie is met elkaar, zowel qua vorm, volume, gabarit, inplanting en materiaalgebruik.

Mits naleving van de geformuleerde voorwaarden inzake hoofd- en bijgebouwen, is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en met de in de omgeving bestaande toestand voor wat betreft schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

### Cultuurhistorische aspecten

///

### Het bodemreliëf

Het terrein vertoont geen wezenlijke niveauverschillen. Het bestaande terreinprofiel wordt enkel gewijzigd met het oog op de afbraak van de open bergingsconstructie en het bouwrijp maken van het perceel.

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

De verkavelingsvoorschriften richten zich met het gabarit en afstanden, mits naleving van de op te leggen voorwaarden (o.a. inzake maximale nokhoogte en inplanting van bijgebouwen), naar de bestaande bebouwing en vormen een verantwoorde invulling van het woongebied ter plekke. De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

Er is tevens sprake van de sloop van de op het perceel aanwezige stal.

Art. 4.2.17 VCRO laat toe om alle stedenbouwkundige handelingen die noodzakelijk zijn om de kavels bouwrijp te maken op te nemen in het dossier bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden.

**"Artikel 4.2.17. (30/12/2017- ...)**

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
- 2° de wijziging van het reliëf van de bodem;
- 3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;
- 4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie."

Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal/berging) dient vakkundig verwijderd te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.

Zulks wordt opgelegd als voorwaarde.

#### Mobiliteitsimpact

Gelet op het voorziene programma (twee vrijstaande eengezinswoningen), zal de aanvraag geen aanzienlijke, onaanvaardbare mobiliteitsimpact met zich meebrengen.

De verkavelingsvoorschriften voorzien voldoende mogelijkheden om (al dan niet inpandig) te parkeren. Er kan tevens worden geparkeerd op eigen terrein op de aan te leggen oprit.

Er dient niettemin voldaan te worden aan de voorwaarden opgelegd door de gemeentelijke verkeersdienst d.d. 15/11/2022:

*"De oprit van elke woonentiteit dient minimum 5 m lang te zijn zodat het parkeren van een extra voertuig op eigen terrein mogelijk is.*

*Minimum 1 stalplaats voor auto's per woonentiteit.*

*De aansluiting van de toegang op het openbaar domein dient haaks te gebeuren."*

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de verkaveling van een perceel in twee loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen, na sloop van de op het perceel aanwezige, vrijstaande stal. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht met voorliggende aanvraag, en de aanvraag is in overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag wordt dan ook gunstig geëvalueerd, mits opleggen van voorwaarden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De plannen zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.
- De verleende voorwaardelijke adviezen van **Pidpa (distributie leidingen - drinkwater)** d.d. 16/11/2022, **Pidpa (riolering)** d.d. 16/11/2022 met offerte d.d. 09/12/2022, **Telenet** d.d. 15/11/2022 en **Fluvius System Operator** d.d. 28/11/2022 dienen strikt te worden nageleefd.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke **Verkeersdienst** d.d. 15/11/2022 dient strikt te worden nageleefd:  
*"De oprit van elke woonentiteit dient minimum 5 m lang te zijn zodat het parkeren van en extra voertuig op eigen terrein mogelijk is.  
 Minimum 1 stalplaats voor auto's per woonentiteit.  
 De aansluiting van de toegang op het openbaar domein dient haaks te gebeuren."*
- De verkavelingsvoorschriften moeten worden aangepast op de volgende punten:
  - o Horecafuncties moeten uitdrukkelijk worden uitgesloten in het bestemmingsvoorschrift (art. 1.1.B.).
  - o De maximale nokhoogte dient beperkt te worden tot **max. 11,00 meter** i.p.v. 11,50 meter, zoals gebruikelijk is in de omgeving voor wat betreft eengezinswoningen met twee bouwlagen onder de kroonlijst van een zadeldak (art. 2.1.C.)
  - o Ter hoogte van de achterste perceelsgrens is een gracht gesitueerd. De bijgebouwen dienen een afstand van min. 3,00 meter t.o.v. deze gracht te respecteren (art. 2.2.A.).
  - o Bij inplanting van bijgebouwen tot tegen de perceelsgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.
- Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal) dient vakkundig verwijderd te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN  
22 februari 2023:**

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol inzake het slopen van de bestaande constructies en het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande ééngezinswoningen te Balen, Esdoornstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie B nr. 1325/2 T38 te vergunnen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd :

- De plannen zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.
- De door de gemeente bijgevoegde verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast
- De verkavelingsvoorschriften zijn aangepast op de volgende punten:
  - o Horecafuncties moeten uitdrukkelijk worden uitgesloten in het bestemmingsvoorschrift (art. 1.1.B.).
  - o De maximale nokhoogte dient beperkt te worden tot max. 11,00 meter i.p.v. 11,50 meter, zoals gebruikelijk is in de omgeving voor wat betreft eengezinswoningen met twee bouwlagen onder de kroonlijst van een zadeldak (art. 2.1.C.)
  - o Ter hoogte van de achterste perceelsgrens is een gracht gesitueerd. De bijgebouwen dienen een afstand van min. 3,00 meter t.o.v. deze gracht te respecteren (art. 2.2.A.).
  - o Bij inplanting van bijgebouwen tot tegen de perceelsgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.
- De verleende voorwaardelijke adviezen van Pidpa (distributie leidingen - drinkwater) d.d. 16/11/2022, Pidpa (riolering) d.d. 16/11/2022 met offerte d.d. 09/12/2022, Telenet d.d. 15/11/2022 en Fluvius System Operator d.d. 28/11/2022 dienen strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke Verkeersdienst d.d. 15/11/2022 dient strikt te worden nageleefd: *"De oprit van elke woonentiteit dient minimum 5 m lang te zijn zodat het parkeren van en extra voertuig op eigen terrein mogelijk is. Minimum 1 stalplaats voor auto's per woonentiteit. De aansluiting van de toegang op het openbaar domein dient haaks te gebeuren."*
- Voordat het verkavelingsattest kan worden bekomen, dient het perceel bouwrijp te zijn, d.w.v. alle constructies op loten 1 en 2 dienen te zijn gesloopt en de materialen verwijderd. Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal) dient vakkundig verwijderd

te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.

- Bij vervreemding dient de instrumenterende notaris de gemeente Balen op de hoogte te brengen van welk lot er aan wie verkocht is en de datum dat de akte geregistreerd is;
- Artikel 4.2.16.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke: De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na het voorleggen van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;
- De verkavelaar moet zich schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius, Telenet, Pidpa en Proximus;
- Indien er verlichtings- of elektriciteitspalen dienen verplaatst te worden voor of in de verkaveling vallen de kosten ten laste van de verkavelaar;
- Alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van de grond (binnen de rooilijn) aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar;
- Alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van distributienetten gas, elektriciteit en openbare verlichting door de verkavelaar aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar, evenals de daarbij horende aktekosten voor verdere verkoop aan Iveka;
- Eventuele kosten voor het plaatsen van hydranten voor de brandweer zijn op kosten van de verkavelaar;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

#### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 102.** § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

##### **Artikel 52. (...)**

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

##### **Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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



beroepschrift aan:

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

**Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep"** (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)  
(enkel als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;  
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;  
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)*

#### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

**Michel Van Sprengel**  
algemeen directeur



**Johan Leysen**  
burgemeester

