



2021-0390

Bijlagen: 3 (1. verkavelingsvergunning+plan+sted. voorschriften, 2. definitief meetplan, 3. verkoopbaarheidsattest)
Registratie: T2 (lokaal kantoor)
Overschrijving: T2

verkaveling

rep: 2021/0390

HET JAAR TWEDUIZEND ÉÉNENTWINTIG

Op één april

Voor mij, Tom VERBIST, notaris te Geel die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notarissen Verbist & Eerens" geassocieerde notarissen te Geel, Kollegestraat 38,

IS VERSCHENEN :

M
n
te
j
i

[REDACTED]

Hierna genoemd "*de verkavelaar*" of "*de verschijner(s)*".

Hij verklaart dat hij elgenaar is van het hierna beschreven goed:

BESCHRIJVING GOED.

ONDER BALEN, 1^o afdelling

Een perceel grond ter plaatse Olmensebaan, kadastraal gekend Huipens Puistveld, gekadastreerd sectie E nummer 311B groot negentien aren vijftig centiaren (19a50ca)

EIGENDOMSOPSPRONG.

[REDACTED]

VERKAVELING.

De verschijners hebben het voornemen voormelde percelen te verkavelen en als bouwgronden te verkopen.

Dienvolgens hebben zij een verkavelingsplan laten opmaken door de heer Paul Heyns , landmeter te Geel

Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Balen de dato 28 maart 2018 werd aan de aanvrager een verkavelingsvergunning afgeleverd onder nummer A2017/52 .

De lasten en voorwaarden die opgelegd zijn in vermelde verkavelingsvergunning zijn de volgende:

"Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning of aan de aanvrager voor de loten 1A en 2A.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- rekening houden met en voldoen aan het advies dd 22.02.2018 van het Agentschap voor Natuur en Bos;

* de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-200712.

* De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1671m². Deze oppervlakte valt niet meer onder toepassing van het Bosdecreet.

* De resterende bosoppervlakte 134m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging voor het Agentschap voor natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-of boomlaag uit te voeren.

* het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

* de bosbehoudsbijdrage van € 5848,50 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

- de door de gemeente balen bijgevoegde steenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd.

- de achterliggende loten 1B en 2B maken geen deel uit van de verkaveling

- de strook voor bijgebouwen werd aangepast op het verkavelingsplan

- zowel de verkavelaar als de latere bouwheer dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd 12/02/2018 (als bijlage bij de verkavelingsvergunning gevoegd) De verkavelaar dient zelf contact op te nemen met de dienst Pidpa-Riolering voor het uitvoeren van de door hun opgelegde werken (contactgegevens vermeld boven aan het advies)

Het ontwikkelingsreglement van HidroRio voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 29.06.20158 dient strikt nageleefd te worden

Voor meer info: www.pidpa.be/afvalwater/ontwikkelingen/ontwikkelingsreglement

- 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 4.2.16.51 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 Eandis (raadpleegbaar op de website www.eandis.be), 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 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 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.

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

Attest vervulling voorwaarden.

Op 3 maart 2021 heeft de gemeente balen een attest afgeleverd waarin wordt bevestigd dat aan alle lasten en voorwaarden voldaan is .

Nutsvoorzieningen

De verkavelaar verklaart dat de verkaveling volledig is uitgerust met alle voorzieningen van openbaar nut. Alle loten zijn voorzien van aansluitpunten voor water, gas, elektriciteit en alle beschikbare TV- en Telefonie infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot in de woning.

De aansluiting van de op te richten woningen op deze nutsvoorzieningen zal dienen te gebeuren op kosten van de uiteindelijke eigenaar van de hierna beschreven loten.

Neerlegging

Dienvolgens verklaart de verschijner de stedenbouwkundige verdeling te doen van voormelde percelen en overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, neerlegging te doen van volgende stukken:

1.- De verkavelingsvergunning, verkavelingsplan en stedenbouwkundige voorschriften afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Balen de dato 28 maart 2018 (*bijlage 1*).

2.- Het definitief meetplan opgemaakt door de heer Paul Heyns, landmeter te Geel de dato 14 mei 2018, geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 13003/10561 (*bijlage 2*).

De partijen bevestigen hierbij uitdrukkelijk dat het plan sinds voormelde datum niet werd gewijzigd. Partijen verzoeken om vrijstelling van registratie en van overschrijving van voormeld plan op basis van voormelde registratie in de plannendatabank. De partijen bevestigen hierbij uitdrukkelijk dat het plan sinds voormelde datum niet werd gewijzigd.

3.- Het attest van de gemeente Balen dat alle voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning vervuld werden, waarvan hierna sprake. (*bijlage 3*)

VERDELING

Bijgevolg wordt het perceel opgedeeld in volgende kavels/loten:

LOT 1A

ONDER BALEN, 1^e afdeling

Perceel bouwgrond ter plaatse Olmensebaan gekadastraerd sectie E deel van nummer 311B groot volgens hiernavermelde meting acht aren drieëndertig centiaren (8a33ca);

zijnde lot 1A van voornoemd meetplan de dato 14 mei 2018,

met als nieuwe perceelsidentificatie: 311CP0000

LOT 2A

ONDER BALEN, 1^e afdeling

Perceel bouwgrond ter plaatse Olmensebaan gekadastraerd sectie E deel van nummer 311B groot volgens hiernavermelde meting acht aren achtendertig centiaren (8a38ca);

zijnde lot 2A van voornoemd meetplan de dato 14 mei 2018,

met als nieuwe perceelsidentificatie: 311EP0000

LOT 1B – UITGESLOTEN UIT DE VERKAVELING

ONDER BALEN, 1^e afdeling

Perceel grond ter plaatse Olmensebaan gekadastraerd sectie E deel van nummer 311B groot volgens hiernavermelde meting vierenzeventig centiaren (74ca);

zijnde lot 1B van voornoemd meetplan de dato 14 mei 2018,

met als nieuwe perceelsidentificatie: 311DP0000

LOT 2B – UITGESLOTEN UIT DE VERKAVELING

ONDER BALEN, 1^e afdeling

Perceel grond ter plaatse Olmensebaan gekadastraerd sectie E deel van nummer 311B groot volgens hiernavermelde meting zestig centiaren (60ca);

zijnde lot 2B van voornoemd meetplan de dato 14 mei 2018,

met als nieuwe perceelsidentificatie: 311FP0000

STEDENBOUW

Instrumenterende notaris verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna genoemd "VCRO"), op basis van de door de verschijner(s) afgelegde verklaringen en op basis van het stedenbouwkundig uittreksel en/of stedenbouwkundige inlichtingen de dato 7 oktober 2020, bij zijn/haar weten:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens voormelde stedenbouwkundig(e) uittreksel/inlichtingen, is zoals hierna vermeld (zonder verzekering dat deze bestemming gewijzigd kan worden):

-volgens gewestplan: deels agrarisch gebied deels woongebied met landelijk karakter (50m diep gemeten vanaf de rooilijn)

voorschriften van een RUP of BPA hebben voorrang op het gewestplan

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

4° dat er op voorschreven goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor het onroerend goed de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 28 maart 2018 referte A2017/52 van toepassing is,

6° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet gelegen is in watergevoelige openruimtegebied

Uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel/de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt eveneens onder meer hetgeen volgt:

1/ inzake rooilijn: geen gegevens

2/ bouwmisdrijven: geen gegevens gekend

3/ inzake MILIEU:

-Voor zover bekend is op het onroerend goed een niet-vervallen milieuvergunning (of ARAB-exploatievergunning, of vergunning voor afvalwaterlozing, afvalverwerking of grondwaterwinning) van toepassing: NEE;

- Voor zover bekend wordt of werd op het onroerend goed een activiteit uitgeoefend en/of is was er een inrichting gevestigd, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO: NEE;

3/ inzake ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT:

Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut? nee."

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (art. 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (art. 90 bis Bosdecreet). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art. 47 en art. 87 van het Bosdecreet.

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

De verkavelaar verklaart dat op de verkavelde percelen de bepalingen van het bosdecreet van toepassing zijn zoals ook hoger uiteengezet in de voorwaarden van de verkaveling.

BODEMDECREET

1. De verschlijner 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, 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 in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. Inhoud bodemattest(en) de dato 6 oktober 2020 : Dit bodemattest bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

4. De verschlijner verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband kan opleggen.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet in verband met de overdracht van de gronden werden nageleefd.

6. De notaris herinnert eraan dat voormeld(e) attest(en) geen waarborg biedt(bieden) omtrent het al dan niet zulver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven.

ONROEREND ERFGOED.

1/Beschermd onroerend erfgoed: neen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd als monument, stads- of dorpszicht, (cultuurhistorisch) landschap of archeologisch zone of site. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2/ Opname in vastgestelde inventaris: neen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

RISICOZONE OVERSTROMINGEN en WATERPARAGRAAF

Instrumenterende notaris verklaart dat het goed

- overeenkomstig de Wet Verzekeringen (1°) en

- overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid (2°, 3° en 4°)

1° niet gelegen is in een risicozone voor overstroming noch in een recent overstroomd gebied,

2° niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering (*zijnde een gebied dat uitsluitend overstroomt bij extreme weersomstandigheden bij bijvoorbeeld een dijkbreuk*);

3° niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering (*zijnde een gebied dat recent overstroomd is of waarvan modellen aangeven dat overstromingen zich om de 100 jaar of frequenter voordoen*);

4° niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

KLIM FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT

De verschijner verklaart op basis van de website: www.klim-cicc.be dat het goed niet gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningsleidingen.

VOORWAARDEN.

1. De latere verkrijgers van één der voormelde kavels zullen de verschijner bij deze als eigenaar van de resterende kavels, niet kunnen verplichten tot afsluiting.

2. De kopers en hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de tegenwoordige eigenaars die in voorgaande titels voorkomen en nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door beslissingen van bevoegde overheden.

Zij zullen eveneens de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de eigenaar, comparante bij deze, worden opgelegd. De verplichtingen en verbodsbepalingen welke voortspruiten uit de hierna volgende bedingen, worden opgelegd aan de kopers en hun rechtverkrijgenden, uit welke hoofde ook. Zij worden geacht er kennis van te hebben genomen en ze te willen naleven door het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst of door het verrichten van eender welke rechtshandeling gesteld met betrekking tot een kavel die deel uitmaakt van deze verkaveling.

De kopers verbinden zich ertoe het naleven van onderhavige verkavelingsakte als voorwaarde op te nemen in eender welke akte van overdracht van eigendom of overdracht van andere rechten met betrekking tot hun aangekocht lot.

Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun domicilie of zetel voormeld.

SLOTBEPALINGEN

1. Vrijstelling ambtshalve inschrijving. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving van deze akte.

2. Bekwaamheid. Alle verschijners in deze verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om onderhavige akte te tekenen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

3. Identiteit. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der partijen hem werd aangetoond aan de hand van de stukken door de wet vereist en voorgelegd door partijen.

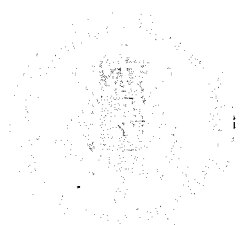
4. Informatieverstrekking. De comparante erkent dat haar door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De comparante heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige

akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt. De comparante bevestigt tevens dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

5. **Recht op geschriften:** vijftig euro (50,00 €).

6. **Afschrift akte:** Met akkoord van partijen wordt het afschrift van onderhavige akte aan hen bezorgd op volgende wijze : aan de verkavelaar via mail: bernadette.geenen@telenet.be

WAARVAN AKTE, verleden te Geel, op kantoor, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting, ondertekend door de partijen en mij, notaris.



n

- VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT -

gemeente
balen

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING VOOR
WONINGBOUW**

Dossiernummer : A2017/52

Grond gelegen te Balen, Olmensebaan zn

Kadastrale gegevens : sectie E, 311B (afd. 1)

Voor de loten : 1A en 2A

Loten 1B en 2B zijn achterliggend en uit de verkaveling gesloten

Gevoegd bij de verkavelingsvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 maart 2018

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) **Aaneengesloten gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) **Achtergevelbouwlijn** : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) **Balkon** : open uitsprong, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit een kamer in het gebouw;
- 4) **Bouwvrije Voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 5) **Bouwvrije zijtuinstrook** : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande gevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 6) **Carport** : open, overdekte constructie voor parkeer gelegenheid;
- 7) **Dakbasis** : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 8) **Dakkapel** : uitbouw op een dak met één of meer ramen;
- 9) **Dakterras** : (deel van) een dak van een gebouw dat is aangelegd om erop te verblijven;
- 10) **Dakvlakvenster** : in het dakvlak liggend venster;
- 11) **Duplex** : bouwlaag in een meergezinswoning die met een interne trap verbonden is met de eronder gelegen aangrenzende bouwlaag en daarmee één functioneel geheel vormt;
- 12) **Gegroepeerde bebouwing** : bebouwingwijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 13) **Gekoppelde bebouwing** : bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 14) **Huizenblok** : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 15) **Kopgebouw** : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als voorgevel is afgewerkt;
- 16) **Uitbouw** : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 17) **Voorgevelbouwlijn** : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoek kavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 18) **Vrijstaande gevel** : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd
- 19) **Vrijstaand gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
- 20) **Zadeldak** : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen;

1.02. INTERPRETATIE VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Zowel wat de gevel- en de dakmaterialen als de kroonlijsthoogte en dakhelling betreft, dient binnen één huizenblok een harmonie in materiaalgebruik, hoogten en dakhellingen te worden nagestreefd. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok onderling een harmonisch geheel moeten vormen.

1.03. AFWIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte en de dakvorm (helling en nokhoogte) betreffen, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

1.04. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1° Dakkapellen

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : enkel toegelaten bij vrijstaande bebouwing
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 30° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak
- op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2m;
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw

2° Dakterrassen

Dakterrassen in het dakvolume: de insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2m.

Dakterrassen op de eerste verdieping zijn toegelaten op minimum 1,90m uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op voorwaarde dat een terrasafsluiting wordt aangebracht, bestaande uit hout, metaal en/of veiligheidsglas. Indien buiten het bouwvolume mag deze terrasafsluiting niet hoger zijn dan 1,20m.

Dakterrassen in de dakverdieping buiten het bouwvolume zijn niet toegelaten.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) uit de voorgevel:

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid

- a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur
- b) Luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau

2) uit de vrijstaande zijgevel:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden

3) uit de achtergevel:

- a) Terrassen, balkons : maximum uitsprong 2m op ten minste 2m afstand van elke perceelsgrens
- b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden

b) Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden

4° Erfscheidingen

Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg,

Groenblijvende hagen of draadafsluiting met groen genieten de voorkeur.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

- 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naar de ingangen, 0,50m niet overschrijdt;
- 2) in de zijtuinstrook:
 - vanaf de voorgevelbouwlijn : een hoogte van maximum 1m
 - vanaf 5m achter de voorgevelbouwlijn : een hoogte van maximum 2m
 - materialen : draad, hout, baksteen of sierbeton
- 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij vrijstaande bebouwing : tot 10m achter de achtergevelbouwlijn, met een maximumhoogte van 2m, in draad, hout of sierbeton
 - bij gekoppelde bebouwing en kopgebouwen: een afsluitingsmuur is toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m in draad, hout, baksteen of

sierbeton. Voor de overige perceelsgrenzen tot 10m achter de achtergevelbouwlijn draad, hout of sierbeton, met een max.hoogte van 2m

- bij gegroepde of aaneengesloten bebouwing behalve kopgebouwen: afsluitingsmuren met een maximum hoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen in draad, hout, baksteen of sierbeton. Voor de overige perceelsgrenzen tot 10m achter de achtergevelbouwlijn draad, hout of sierbeton, met een max.hoogte van 2m

5° Hellende op- en afritten

In de voor-, en zijtuinstroken: verboden

Binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : toegelaten tot op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

6° Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwrijke voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht worden dan het trottoirniveau

7° Autogarages en carports in de bouwrijke stroken (*):

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwrijke zijtuinstrook of binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage of carport gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) Plaatsing :

1) In de zijtuinstroken:

- De voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook
- Een zijgevel op de perceelgrens

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- Voorgevel binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen
- Maximumbreedte : 3m; maximumdiepte : 6m
- Een zijgevel op de perceelgrens

b) Bouwhoogte :

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 3m

c) Gevelmaterialen:

- gevels op te trekken in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. De autobergplaats dient complementair te zijn met het hoofdgebouw, ook qua vorm en afwerking in gelijkaardige volwaardige gevelmaterialen op te trekken

d) Dakvorm:

- Plat dak

e) Bijkomend voor de carports:

- Pălen voorzien op max. 0,50m van de perceelsgrens.
- Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens

(* Noot:

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:

2° de handtekening van de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, zal bij het dossier gevoegd worden (zowel op het aanvraagformulier als op het plan), waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager.

8° Zonnepanelen en puntvormige elementen

De voorziening van zonnepanelen geïntegreerd in of op de hellende daken is toegelaten.

De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwrijke stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

Puntvormige elementen (bv. dakantennes, schoorstenen, ed.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt zijn van omvang en van hoogte.

In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1m boven de max. toegelaten bouw en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

9° Nevenbestemmingen

De nevenbestemmingen zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca) zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De max. oppervlakte bedraagt 100m², en/of max. 1/3de van het gebouwde volume. Uitsluitend zelfstandige beroepen of hobbyactiviteiten zijn toegelaten waarvan de uitvoerder hiervan tevens de bewoner is van deze woning. Voorbeelden zijn, een kapsalon, verzekeringsmakelaar, klein kantoor, schoonheidsspecialiste, kunstschilder. De activiteit mag geen bijkomende verkeersdruk of parkeerbehoefte veroorzaken (max. een paar wagens per dag).

10° Wijzigingen

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn onvoldoende groot om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een 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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

2.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².</p>

2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de aangeduide strook voor binnenplaatsen en tuinen moeten voorzien worden. Hierdoor is een tuinzone van min. 10 m gegarandeerd. Een strikte scheiding van bestemming is aldus nodig.</p>	<p>Enkel constructies met functies zoals bergplaatsen, hokken en tuinhuisjes zijn mogelijk waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt en met een max. 75m².</p>

2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet-bebouwd gedeelte van een kavel omvat het gedeelte van de kavel dan niet ingenomen wordt door hoofd- en bijgebouwen Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen (met inbegrip van openluchtwembaden gezien deze deel uitmaken van de tuinuitrusting).	Aard: Private tuinen Omvang: het volledige niet-bebouwde deel van het perceel

3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

3.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om bebouwing in open bebouwingsvorm te voorzien.	Open bebouwing met de zijgevels op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel, en zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

3.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet afgeweken worden gezien deze een constante vormt in de verkaveling. Hierdoor wordt een eenduidige bouwlijn en bewust ritme verkregen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : maximum 17m diep. De voorgevel dient: - ofwel samen te vallen met de voorgevelbouwlijn, - ofwel zich te bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

3.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	GABARIT Bouwhoogte (van maaiveld tot kroonlijst) - maximaal 7m voor een plat dak - max. 6,5m voor een hellend dak BOUWRUIMTE/BOUWVOLUME Nokhoogte maximaal 11m

3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.

<p>woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Zolang het om eigentijdse, esthetische en duurzame materialen gaat: betonpanelen en golfplaten zijn dan ook uitgesloten.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p>
--	---

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

3.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen in rood aangegeven (vanaf 10m achter de zone voor hoofdgebouwen) en verder hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.

3.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3m, en maximum 6m indien een zadeldak wordt voorzien.

3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak - overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°

3.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Het niet bebouwde gedeelte omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingenomen is door het hoofdgebouw en de afzonderlijke bijgebouwen. Het kan worden ingedeeld in verschillende zones:

4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Omdat zwembaden deel uitmaken van de normale tuinuitrusting kunnen deze onder specifieke voorwaarden aanvaard worden als ze de privacy niet in het gedrang brengen.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Openlucht zwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- op min. 3m afstand van de perceelsgrens- max. oppervlakte van 50m²- ingegraven of max. 1,5m boven het maaiveld

4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen, met uitzondering voor eventuele terrassen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuimpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

4.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3m bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor bijgebouwen of het hoofdvolume.

4.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen zijn voldoende ruim en groen om de nodige privacy te garanderen. Om die reden worden bij voorkeur afsluitingen in draadafsluiting of groenblijvende hagen aanvaard. Andere afsluitingen zijn toegelaten cfr. 1.04 § 4 van de algemeen geldende voorschriften	Zie artikel 1.04 § 4 van de algemeen geldende voorschriften.

www.pidpa.be
Desguinlei 246
2018 Antwerpen

riolering@pidpa.be
T 0800 90 300
F 03 260 60 03

Gemeentebestuur Balen
Bouwdienst
Isabelle Vanmuysen
Vredelaan 1
2490 Balen

Email: bouwdienst@balen.be

uw dossier	ons dossier	briefnummer	datum
BD.VIS.18.A2017 /52 U.18.00039	180065 L-18-259	1804508	12-02-2018

**Betreft: Advies op Verkavelingsaanvraag
2 lot(en)**

Ligging: Oimensebaan zn te Balen – kadastraal gekend: afd 1 sectie E nr 311B

Geachte,

Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. **Beschrijvend gedeelte:**

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad en vermeld op de website van Pidpa: www.pidpa.be bij 'afvalwater en riolering/ontwikkelingen'.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en geschelden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De "Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer" Pidpa-Riolering (zie website www.pidpa.be).
- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie website www.pidpa.be).
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Ligging volgens het zoneringsplan:

De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande

wegenis binnen het openbaar domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- 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.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande, gemengde riolering langsheen de Olmensebaan.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering en de gracht of inbuizing van de gracht zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.
- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - 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.
- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - 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 euro (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

Pldpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pldpa.

- De ontwikkelaar dient tegenover Pldpa 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 Pldpa volledig betaald zijn.
- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pldpa-Riolering.
- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

3. Beoordeling:

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

Gelieve ons na het afleveren van de vergunning ons hiervan afschrift te bezorgen.

Met vriendelijke groeten,



Tinne Steljnen
Pldpa - Riolering



**Notariaat Verbist en Eerens
Kollegestraat 38
2440 Geel**

ONS KENMERK
BD.VIS.21.A2017/52

UW KENMERK

CONTACTPERSOON
Isabelle Vanmuysen
014/74 40 84
isabelle.vanmuysen@balen.be

DATUM
4 maart 2021

Verkaveling - attest artikel 4.2.16.52

Geachte

In bijlage vindt u het attest in toepassing van artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de verkaveling A2017/52 gelegen te Balen, Olmensebaan ZN, (afd. 1) sectie E 311 B, op naam van Bernadette Geenen.

Gelieve ons bij vervreemding op de hoogte te brengen van welk lot er aan wie verkocht is en de datum dat de akte geregistreerd werd.

Met vriendelijke groeten

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



Johan Leysen
burgemeester

College van burgemeester en schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 3 maart 2021
Omgeving & openbaar domein -
Ruimtelijke ordening

14 2021_CBS_00493 **Verkaveling - Attest in toepassing van artikel 4.2.16 :
Bernadette Geenen (A2017/52) - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Johan Leysen, burgemeester; de heer Werner Hens, schepen; mevrouw Mien Vanden Broek, schepen; de heer Wim Wouters, schepen; de heer Bert Kenis, schepen; de heer Zjeen Reynders, schepen; de heer Erik Borgmans, schepen; de heer Michel Van Sprengel, algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Gelet op artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning is afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 28/03/2018 op naam van Bernadette Geenen, Steenweg Op Leopoldsborg 93 te 2490 Balen voor een terrein gelegen te Balen, Olmensebaan ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie E 311 B;

Overwegende dat voor Telenet dd. 01/02/2018, Pidpa dd. 29/01/2018 en Proximus dd. 27/02/2018 geen uitbreidingen van de nutsleidingen nodig zijn;

Overwegende dat Fluvius dd. 12/03/2018 en Pidpa Riolering dd. 06/01/2021 hebben bevestigd dat er aan de door hun opgelegde voorwaarden is voldaan;

Gelet op het attest van vervulling van de compensatieplicht voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dd. 08/10/2020 van het Agentschap voor Natuur en Bos;

Gelet op het verzoek van notariaat Verbist & Eerens, tot het bekomen van een attest in toepassing van art.4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening;

Besluit

Artikel 1

Het college verklaart dat aan alle lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning A2017/52, dd. 28/03/2018 op naam van Bernadette Geenen, Steenweg Op Leopoldsborg 93 te 2490 Balen voor een terrein gelegen te Balen, Olmensebaan ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie E 311 B, voldaan is en dat de verkaveling kan uitgevoerd worden;

Artikel 2

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;

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van burgemeester en schepenen

algemeen directeur
Michel Van Sprengel



burgemeester
Johan Leysen

VERKAVELINGSVERGUNNING

d.d. 28 maart 2018

Provincie **Antwerpen**
Arrondissement **Turnhout**
Gemeente **Balen**
Dossiernummer: **A2017/52**

Formulier III

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door ~~Barnachet~~, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27 december 2017, werd ontvangen op 27 december 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids-en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 januari 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Olmensebaan ZN, (afd. 1) sectie E 311 B.**

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande ééngezinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

Beoordeling van de aanvraag

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 (eerste 50 m vanaf de rooilijn), en achterliggend agrarisch gebied.

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 :

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, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

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

Andere voorschriften en decreten

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. De aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningsnota en andere gekende gegevens aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen traject geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Er moet bijgevolg geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld.

De project-m.e.r.-screeningsnota werd door de aanvrager ingediend op 27.12.2017.

Externe adviezen

Omwille van de aard van de aanvraag (vellen van een bos) werd het compensatiedossier in toepassing van art. 4.7.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor advies voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Omwille van de aard of de omvang van het project werd het dossier voor advies voorgelegd aan Pidpa-Riolering.

Openbaar onderzoek

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30.03.2001, 08.03.2002, 05.06.2009 en 07.05.2010, bepaalt dat een openbaar onderzoek vereist is, om reden van:

- verkavelingsaanvragen.

De vereiste openbaarheid werd gegeven door aanplakking op de daartoe bestemde plaatsen, en dit van 17 januari 2018 tot 15 februari 2018.

Watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende 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.

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG, DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING VERENIGBAARHEID MET VOORSCHRIFTEN INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 2 loten vrijstaande eengezinswoning.

Historiek

Er is tevens een verkaveling lopende voor 2 loten op het linksgelegen perceel E310B.

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.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

Verenigbaarheid met andere voorschriften: /

Beoordeling van de externe adviezen

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 22.02.2018 is voorwaardelijk gunstig.
Het advies van Pidpa Riolerij d.d. 12.02.2018 is voorwaardelijk gunstig.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

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 zeer landelijk woonlint op de baan naar Olmen. In dit woonlint komen voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen voor.

Visueel-vormelijke elementen

De verkaveling voorziet 2 loten voor open bebouwing. De kavels hebben een straatbreedte van 16,66 m en een oppervlakte van 8a33 en 8a38. Enkel de eerste 50 m gelegen in woongebied met landelijk karakter maakt deel uit van de verkaveling. De achterliggende percelen 1B en 2B liggen in agrarisch gebied en worden uitgesloten. De bouwstrook is voorzien op 12 m uit de as van de weg en voorziet een bouwdiepte van 17 m. Op 10 m achter de hoofdbouwstrook is een strook voor bijgebouwen voorzien. Deze strook wordt door ons aangepast gezien er dan ook de mogelijkheid bestaat om bijgebouwen tot op de perceelsgrens op te richten.

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

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat voldoende tuinruimte wordt voorzien.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

Het bodemreliëf

Het reliëf blijft ongewijzigd, het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht.

Mobiliteitsimpact

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om ééngesinswoningen handelt.

Waterparagraaf

De voorliggende verkaveling ligt langs een bestaande uitgeruste weg waar reeds het merendeel van de percelen bebouwd is, en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. 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 vergunde 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 wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Ook benadrukken wij dat bij voorkeur gebruik gemaakt

wordt van kleinschalige waterdoorlatende materialen voor de verhardingen;

Riolering

Zia advies Pidpa Riolering

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principiële in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het verkavelen van 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan gunstig geëvalueerd worden mits volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- rekening houden met en voldoen aan het advies d.d. 22.02.2018 van het Agentschap voor Natuur en Bos:
 - * De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-200712.
 - * De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1671 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - * De resterende bosoppervlakte 134 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-of boomlaag uit te voeren.
 - * Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
 - * De bosbehoudsbijdrage van € 5848,50 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- rekening houden met en voldoen aan het advies d.d. 12.02.2018 van Pidpa Riolering
- de door de gemeente Balen bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd;
- de achterliggende kavels 1B en 2B maken geen deel uit van de verkaveling.
- de strook voor bijgebouwen werd aangepast op het verkavelingsplan.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 maart 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager voor de loten 1A en 2A.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- rekening houden met en voldoen aan het advies d.d. 22.02.2018 van het Agentschap voor Natuur en Bos:
 - * De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-200712.
 - * De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1671 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - * De resterende bosoppervlakte 134 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-of boomlaag uit te voeren.

- * Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
 - * De bosbehoudsbijdrage van € 5848,50 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - de door de gemeente Balen bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd;
 - de achterliggende kavels 1B en 2B maken geen deel uit van de verkaveling;
 - de strook voor bijgebouwen werd aangepast op het verkavelingsplan;
 - zowel de verkavelaar als de latere bouwheer dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd. 12/02/2018 (als bijlage bij de verkavelingsvergunning gevoegd). De verkavelaar dient zelf contact op te nemen met de dienst Pidpa-Riolering voor het uitvoeren van de door hun opgelegde werken (contactgegevens vermeld boven aan het advies);
- Het ontwikkelingsreglement van HidroRio voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 29.06.2015 dient strikt nageleefd te worden.
- Voor meer info : www.pidpa.be/afvalwater/ontwikkelingen/ontwikkelingsreglement
- 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 Eandis (raadpleegbaar op de website www.eandis.be), 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;

M

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per bevestigde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

[Handwritten signature]

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwingende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwingende welgeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 vergunning in laatste administratieve aanleg 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 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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


§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning 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.

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

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 ruimtelijke ordening. 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

GEMEENTE BALEN

1ste Afd., Sectie E

Verdeling loten volgens goedgekeurde verkaveling nr. A 2017/52, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 28/03/2018



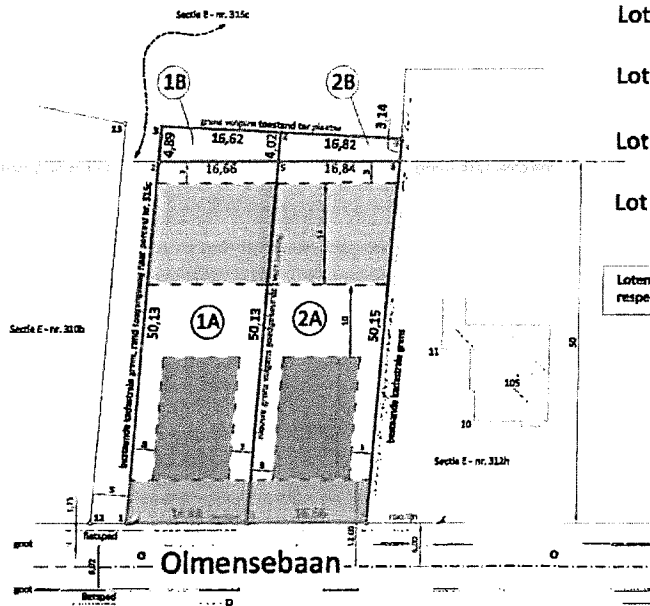
Olmensebaan

- Lot 1A nr. 311b / deel opp.: 8a 33ca
- Lot 1B nr. 311b / deel opp.: 0a 74ca
- Lot 2A nr. 311b / deel opp.: 8a 38ca
- Lot 2B nr. 311b / deel opp.: 0a 60ca

Loten 1B en 2B worden gevoegd bij de voorliggende loten, respectievelijk 1A en 2A

COORDINATEN IN PLAATSELIJK STELSEL EN BESCHRIJVING

	x	y	
1	69.71	101.29	nieuwe scheidingsspaal
2	73.40	151.29	niet gematerialiseerd
3	73.76	156.16	nieuwe scheidingsspaal
4	90.35	155.27	nieuwe scheidingsspaal
5	90.06	151.27	niet gematerialiseerd
6	86.36	101.27	nieuwe scheidingsspaal
7	103.02	101.25	bestaande scheidingsspaal
8	106.90	151.24	niet gematerialiseerd
9	107.14	154.37	bestaande scheidingsspaal
10	117.92	115.27	hoek gebouw
11	113.21	125.44	hoek gebouw
12	84.69	101.30	nieuwe scheidingsspaal
13	68.77	156.53	nieuwe scheidingsspaal



- Verlichtingspaal
- Haagafsluiting
- Brandkraan
- Inspectieput riolering
- voortuinstrook
- zone voor garages en bijgebouwen
- zone voor hoofdgebouwen

Schaal : 1 / 500

OPGEMETEN EN OPSEMAAKT DOOR ONDERGETEKENDE
GERWOREN LANDMETER - EXPERT Tableau LAN 040901
Beldigd door de Rechterbank van Eerste Aanleg te Turnhout
d.d. 05.09.1996



PAUL HEYNS
KOLLEGESTRAAT 29 - 2440 GEEL
14 MEI 2018

Info@landmeter-heyns.be
tel.: 0475 77 09 76

VOORSTEL TOT INPLANTING

GEMEENTE BALEN

1ste Afd., Sectie E

Olmensebaan

NUTSLEIDINGEN: ALLE NUTSLEIDINGEN ZIJN AANWEZIG

- Lot 1A nr. 311b / deel opp.: 8a 33ca
- Lot 1B nr. 311b / deel opp.: 0a 74ca
- Lot 2A nr. 311b / deel opp.: 8a 38ca
- Lot 2B nr. 311b / deel opp.: 0a 60ca

Loten 1B en 2B worden na goedkeuring van de verkaveling gevoegd bij de voortliggende loten, respectievelijk 1A en 2A

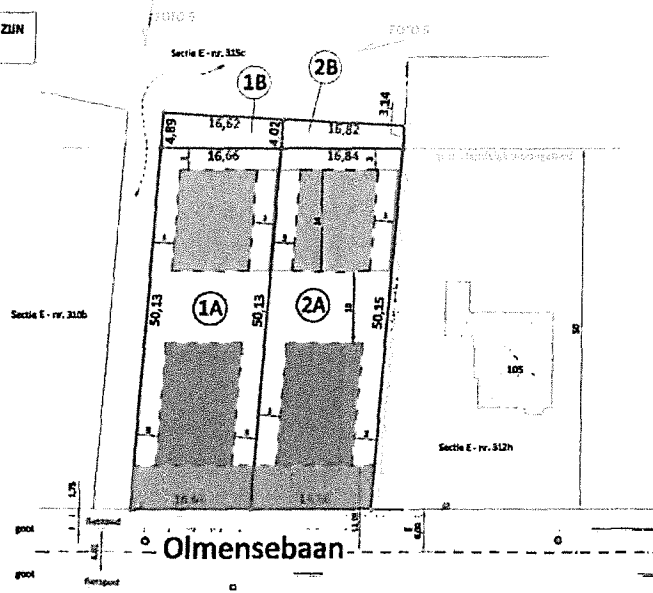
PROVINCIE ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT TURNHOUT
Gemeente: GALLE

Plan (gevoegd bij het
vergunning besluit - waagwingsbesluit
A 9 0 7 1 5 9 - NBR - 2 0 1 3 1 9 0 8



OPGEMETEN EN OPGEMAANT DOOR ONDERTEKENDEN
GEZWOREN LANDMETER - EXPERT - PAUL HEYNS (LAN 040901
Bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout
d.d. 05.08.1996

PAUL HEYNS
KOLLEGESTRAAT 29 - 2440 GEEL
4 DECEMBER 2017
info@landmeter-heyns.be
tel.: 0475 77 09 76



- Verlichtingspaal
- Haagafsluiting
- Brandkraan
- Inspectieput riolering
- voortuinstrook
- zone voor garages en bijgebouwen
- zone voor hoofdgebouwen

Schaal : 1 / 500
Digitale tekening door cad. bakk. Robert SPRIG