

---

**OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAVELLEN VAN GRONDEN  
d.d. 12 juni 2025**

---

Provincie : Antwerpen  
Arrondissement : Turnhout  
Internnummer : A2025/1 OMV  
Projectnummer : OMV\_2025000200

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol werd per beveiligde zending verzonden op 7 januari 2025. Deze aanvraag werd ontvangen op 7 januari 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 februari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Balen, 13003A0156/00P002 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nrs. 156P2, 156X2, 156C3 en 156D3.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van een bijgebouw en het verkavelen van percelen in 2 loten, voor vrijstaande ééngezinswoningen en 1 lot om in te lijven in het openbaar domein.

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.

De aanvraag bevat **het slopen van een bijgebouw en het verkavelen van percelen in twee loten voor vrijstaande eengezinswoningen en één lot om in te lijven in het openbaar domein.**

**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 afgehandeld te worden volgens de gewone procedure.

**Openbaar onderzoek**

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgenomen in art. 11, 12, 13 of 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden.

Het dossier werd bekendgemaakt van 20 februari 2025 tot 21 maart 2025.

Tijdens deze periode werd er één schriftelijk bezwaarschrift ingediend.

**Samenvatting bezwaren**

1. Er wordt opgemerkt dat de stikstofnota ontbreekt.
2. Er wordt opgemerkt dat de plannen niet conform het gemeentewegendecreet zijn. Het gemeentewegendecreet bepaalt in de vorm van het plan met betrekking tot de gratis grondafstand ter realisatie van de rooilijn. Volgende elementen zijn niet aanwezig:
  - a. Er ontbreken waardepalings voor de gronden die afgestaan moeten worden.
  - b. Er zijn geen kleurcodes gebruikt bij het opstellen van het plan

3. Er wordt opgemerkt dat de plannen onvolledigheden vertonen op het gebied van maatvoering en informatie.
  - a. De maatvoering van de perceelsgrens van lot 2 tot aan de woning te Rijsbergdijk 35 staat niet vermeld.
  - b. De maatvoering van de zone voor bijgebouwen ontbreekt op de plannen.
  - c. De bestaande tuinafscheiding bij de woning Rijsbergdijk 35 staat niet weergegeven op het plan.
4. Er wordt opgemerkt dat er een onevenredige impact bestaat op de aangrenzende percelen als gevolg van de hoogte van het bijgebouw en het mogelijk bouwen tegen de bestaande tuinafscheiding.
5. Er wordt opgemerkt dat er tegenstrijdigheden en onduidelijkheden geformuleerd worden in de voorschriften.
6. Er wordt opgemerkt dat er een onevenredige bebouwing en verharding zal worden toegelaten op een watergevoelig perceel.
7. Er wordt opgemerkt dat er geen harmonische aansluiting gevonden wordt bij de carport aan Ruiteweg 2.
8. In de aanvraag wordt een ondergrondse erfdienstbaarheid voorzien op lot 1 ten behoeve van de aansluitingen op de riolering voor lot 2. Deze ondergrondse erfdienstbaarheid zou de bouwmogelijkheden, gebruiksvriendelijkheid en het woongenot van lot1 negatief beïnvloeden door het beperken van de invulling van de tuin.

#### Evaluatie van de bezwaren

1. De stikstofnota is een belangrijk onderdeel van de aanvraag om de impact op het project op stikstofemissies en de omgeving te beoordelen. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 2 eengezinswoningen. Vanaf 2025 zijn er in Vlaanderen strenge regels voor het gebruik van fossiele brandstoffen bij nieuwbouwwoningen. Zo is het plaatsen van een aardgas aansluiting niet meer toegestaan. Daarnaast is de bouw van 2 eengezinswoningen een verkeersgenererend project. Wanneer hier de toetsing wordt gedaan aan de worst-case benadering dan blijkt dat de impactscore kleiner is dan 1%. De stikstofdepositie van deze verkaveling blijft binnen de toegestane grenzen, vooral omdat deze zich bevindt op iets meer dan 2.000 m van een habitatrictlijngebied. De bezwaarindiener vermeldt de afstand van 200 m tot het natuurgebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is een bestemmingsvoorschrift van het gewestplan en geen speciale beschermingszone. Dit bezwaarpunt is **deels gegrond** maar niet van die aard om de voorliggende vergunningsaanvraag te weigeren.
2. Met betrekking tot de vorm van het plan wordt verwezen naar artikel 16 van het gemeentewegendecreet. Artikel 16 van het gemeentewegendecreet handelt over de vorm en inhoud van een gemeentelijk rooilijnplan:
 

“§ 1. Het college van burgemeester en schepenen neemt de nodige maatregelen voor de opmaak van de gemeentelijke rooilijnplannen.

§ 2. Het gemeentelijk rooilijnplan bevat minstens de volgende elementen:

  - 1° de actuele en toekomstige rooilijn van de gemeenteweg;
  - 2° de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen;
  - 3° de naam van de eigenaars van de getroffen kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens of andere gegevens die voor het gemeentebestuur beschikbaar zijn.

Een gemeentelijk rooilijnplan kan ook een achteruitbouwstrook vastleggen.

§ 3. In voorkomend geval bevat het rooilijnplan de volgende aanvullende elementen:

  - 1° een berekening van de eventuele waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van de aanleg, wijziging of verplaatsing van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 28;
  - 2° de nutsleidingen die door de wijziging of verplaatsing van de gemeenteweg op private eigendom zullen liggen.

§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de vorm en de inhoud van een gemeentelijk rooilijnplan.”

Het voorliggende plan heeft enkel betrekking op het realiseren van het rooilijnplan van Ruiteweg door lot 3 gratis af te staan om dit in te kunnen lijven in het openbaar domein. Het rooilijnplan van Ruiteweg dateert van 1994. De waardebevestigingen zijn niet relevant daar lot 3 gratis dient te worden afgestaan om het rooilijnplan te kunnen realiseren. Dit bezwaarpunt wordt **niet weerhouden**.
3. Het is verplicht om op de tekeningen maten aan te duiden. De gebruikte eenheid in de tekeningen is cm of m. De aangeduide maten hebben voorrang op metingen op het plan. Het nauwkeurig weergegeven van de

bematingen is essentieel om misverstanden te voorkomen en ook om de aanvraag correct te kunnen beoordelen. Het is van belang om de bemating van de zone voor bijgebouwen correct weer te geven zodat er geen problemen ontstaan bij de ontwikkeling van de kavels die de leefbaarheid negatief kunnen beïnvloeden. Daarnaast is het eveneens verplicht om de weergave van de onmiddellijke omgeving zijnde binnen een perimeter van 10 m van het goed, met aanduiding van de percelen, de inplanting van de bestaande bebouwing, type en functie van de aanwezige constructies en de vermelding van het gebruik van de percelen aan te duiden. Bij nazicht van het plan bestaande toestand en het verkavelingsplan wordt de afsluiting wel vermeld op de plannen. De afsluiting wordt niet precies benoemd, enkel 'afsluiting'. Dit bezwaarpunt wordt **deels gegrond** bevonden maar niet van die aard om de voorliggende vergunningsaanvraag te weigeren.

4. De toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de bijgebouwen ingeplant kunnen worden op minimum 10 m achter de hoofdbouwstrook, binnen de strook voor bijgebouwen. De bijgebouwen kunnen geplaatst worden hetzij op de perceelsgrens of op minimum 3 m afstand. De bouwhoogte van de bijgebouwen is gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen, maximum 3 m. 4,5 m is de totale hoogte van het bijgebouw met een zadeldak. Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens hebben een plat dak. De overige bijgebouwen hebben een plat dak of een schuin dak met een maximale helling van 45°. Het college van burgemeester en schepenen kan deze toegevoegde voorschriften aanvaarden of aanvullen of zelfs vervangen. Het bouwen van een bijgebouw met een kroonlijsthoogte van 3 m is algemeen gangbaar. Bijgebouwen met een zadeldak, waarvan de nok zelfs hoger is dan 3 m mogen niet gebouwd worden op de perceelsgrens. Na verder onderzoek is het aanvaardbaar om bijgebouwen in de achtertuin toe te staan op voorwaarde dat deze niet groter zijn dan 12 m<sup>2</sup> en ze worden geplaatst op ten minste 1 m van de perceelsgrenzen. Voor lot 1 geldt nog een bijkomende voorwaarde. Een bijgebouw op lot 1 wordt geplaatst achter de voorgevelbouwlijn (gelegen op 8 m uit de rooilijn met Rijsbergdijk). Deze uiteenzetting wordt verder besproken onder de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Dit bezwaarpunt wordt **niet weerhouden**.
5. De toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften verwijzen naar artikel 1.04 § 4 van de algemeen geldende voorschriften. Deze voorschriften zijn inderdaad niet toegevoegd aan het dossier. Het college van burgemeester en schepenen kan deze toegevoegde voorschriften aanvaarden, aanvullen of vervangen. Het is aangewezen om de stedenbouwkundige voorschriften te verduidelijken en zelfs aan te vullen met de voorwaarde die hierover wordt gesteld in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, namelijk dat afsluitingen niet mogen bestaan uit waterondoorlatende elementen zoals betonplinten onder een draadafsluiting. De perceelsgrenzen moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd.. Dit bezwaarpunt wordt **deels gegrond** bevonden maar niet van die aard om de aanvraag te weigeren.
6. Het perceel is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart. Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Daarom is enkel een eventuele ophoging toegelaten ter hoogte van de gebouwen en de toegangen tot de gebouwen. Het overstromingsgevoelige deel ter hoogte van Rijsbergdijk mag in geen geval opgehoogd worden. Dit zal als voorwaarde opgelegd worden. Binnen de verkaveling wordt voor lot 1 een vloerterreinindex van 0,18 berekend en voor lot 2 bedraagt de vloerterreinindex 0,23. Een vloerterreinindex tussen 0,1 en 0,3 is ideaal. Er zal nog voldoende ruimte zijn voor een tuin. De woningdichtheid per hectare bedraagt 15,6 woningen per hectare voor dit project wat meer dan aanvaardbaar is voor residentiële woongebieden. Dit bezwaarpunt wordt **niet weerhouden**.
7. Het verkavelingsconcept voorziet het verkavelen van de percelen in twee kavels voor vrijstaande bebouwing met de koppeling van garages/carports op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Na afbraak van het bestaande (bij)gebouw blijft er op de perceelsgrens van de rechtse aanpalende, gezien vanuit Ruiteweg, een muur over van de garage die aan de woning Ruiteweg 2 middels een vergunning werd gebouwd. Er is op het moment van de voorliggende aanvraag geen kennis over de afwerking van deze gemene muur. Deze dient afgewerkt te worden in esthetische materialen en dit in samenspraak met de buur. Dit is een belangrijk aandachtspunt. Na raadplegen van de historiek op het perceel en de aanpalende percelen blijkt dat de ruimtelijke invulling van de omgeving steeds onderhevig is aan veranderingen. Zo is de garage blijkbaar vergund met twee kleine ramen in de zijgevel. Op het moment van de vergunning van de aanpalende lag de perceelsgrens op 3 m van deze garage in de zijtuinstrook vandaan.

Het is in dit dossier belangrijk te weten op welke manier de vrijgekomen gevel van de carport, na afbraak van het bijgebouw, zal afgewerkt worden. Deze gegevens ontbreken binnen de aanvraag. Dit bezwaarpunt wordt **deels gegrond** bevonden maar niet van die aard om de aanvraag te weigeren.

8. Met betrekking tot de ondergrondse erfdienstbaarheid die voorzien wordt op lot 1 ten behoeve van de aansluiting op de riolering van lot 2 wordt er verwezen naar het advies van Pidpa Riolering die de rioolbeheerder is in Balen. Pidpa stelt in zijn advies dat voor lot 1 de DWA-afvoer en de RWA-afvoer respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering (DWA) en op de bestaande RWA-riolering (RWA) langsheen Rijsbergdijk. Er dient aangesloten te worden op de bestaande wachtaansluitingen voor DWA en RWA voor het perceel. Voor lot 2 stelt Pidpa dat de aansluiting via de voorgestelde erfdienstbaarheid over lot 1 niet wordt weerhouden. Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden. Deze aansluitingen zijn ten laste van de ontwikkelaar en worden uitgevoerd door Pidpa. Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar. Dit bezwaar wordt **niet weerhouden**.

### **Zaak van de wegen**

De gemeenteraad heeft in zitting van 26/05/2025 het volgende beslist:

#### **Artikel 1**

*De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing goed over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg voor de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer A2025/1 OMV (OMV\_2025000200) zoals aangeduid op het verkavelingsplan opgemaakt door landmeter-expert Johan Schoeters op 20/11/2024 tot het slopen van een bijgebouw en het verkavelen van percelen in 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen en 1 lot om in te lijven in het openbaar domein gelegen te Balen, Ruiteweg z/n, afdeling 1, sectie A nummers 156 P2, 156 X 2 en 156 D 3;*

*Volgende oppervlakte, aangeduid als lot 3 op het verkavelingsplan, zal gratis worden overgedragen naar het openbaar domein: 1 a 66 ca.*

#### **Artikel 2**

*Gronden die ingelijfd worden in het openbaar domein moeten ontdaan zijn van alle bovengrondse obstakels en beplanting met inbegrip van het wortelgestel (met uitzondering van publieke nutsvoorzieningen). De bermen zijn geëffend en ingezaaid met een grasbermmengsel;*

#### **Artikel 3**

*De overname geschiedt door de gemeente voor openbaar en algemeen nut.*

#### **Artikel 4**

*Bij de eerste vervreemding dient het voorliggende perceelsdeel, aanguid op het verkavelingsplan als lot 3, met een oppervlakte van 1 a 66 ca, gratis te worden afgestaan aan de gemeente Balen om in te lijven in het openbaar domein.*

#### **Artikel 5**

*Deze beslissing zal ter kennis gebracht worden aan de hogere overheid samen met het verkavelingsdossier.*

#### **Artikel 6**

*Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens artikel 31/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet.*

## **Artikel 7**

*Dit besluit van de gemeenteraad is nietig wanneer de omgevingsvergunning niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd, of wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.*

### **Externe adviezen/kostenramingen nutsmaatschappijen**

Er werd advies gevraagd aan Fluvius met betrekking tot de aanleg en/of aanpassingen van het elektriciteitsnet. Voor dit project dienen er geen werken uitgevoerd te worden. Er worden geen kosten aangerekend door Fluvius.

Er werd advies gevraagd aan Pidpa Drinkwateradvies met betrekking tot de aanleg en/of aanpassingen van het drinkwaternet. Er is een drinkwaterleiding aanwezig.

Er werd advies gevraagd aan Pidpa Riolering met betrekking tot de aan te leggen rioleringsinfrastructuur. Pidpa Riolering formuleert hierbij volgende specifieke voorwaarden:

- Voor lot 1: de DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen respectievelijk aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering (DWA) en op de bestaande RWA-riolering (RWA) langsheen de Rijsbergdijk. Hiertoe dient er aangesloten te worden op de bestaande wachtaansluitingen voor DWA en RWA voor het perceel.
- Voor lot 2: De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande ingebuisde gracht langsheen de Ruiterveg, deze sluit verder aan op de gemengde riolering van de Rijsbergdijk. De aansluiting via de voorgestelde erfdienstbaarheid over lot 1 wordt niet weerhouden.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht).
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering/inbuizing van de gracht zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer.
- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
  - Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
  - 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.
  - Uitvoering van de werken kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Realisatie van de uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk voor het aansluiten van de ontwikkeling
  - 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.
  - 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 Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 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.

De algemene voorwaarden van Pidpa Riolering zijn de volgende:

- 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 na te leven om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
  - De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
  - De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moet door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- 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.

Er werd advies gevraagd aan Proximus. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Er werd advies gevraagd aan Wyre. Wyre stelde vast dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is. Er dient geen uitbreiding van het Wyre netwerk te gebeuren.

#### Bespreking bovenstaande adviezen/kostenramingen van de nutsmaatschappijen

De adviezen, lasten en voorwaarden van Fluvius System Operator, Pidpa Distributie Leidingen en Pidpa Riolering, Proximus en Wyre worden bijgetreden en zijn bijgevolg strikt na te leven. Het naleven van deze adviezen, lasten en voorwaarden is noodzakelijk om bebouwbare kavels te realiseren en de bruikbaarheid van de loten in de toekomst te garanderen.

#### Adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen uit artikel 35 e.v. van het omgevingsvergunningsbesluit.

Omwille van de ligging langs een gewestweg, werd het advies gevraagd van het Agentschap Wegen en Verkeer. Dit advies luidt als volgt:

#### "INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1360002 van 2.1 +98 tot 2.2 +29):

- De rooilijn volgens plans 1M3D8E G 024313 00 t/m 1M3D8E G 024320 00 - MB van 24/08/2012.
- De zone van achteruitbouw bedraagt 5 meter.

Alle boven- en ondergrondse constructies moeten achter de bouwlijn geplaatst worden.

#### GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

- *Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten*  
*Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.*  
*"Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."*  
*In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:*
  - *Voorwaarden toegangen*  
*Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.*  
*Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N136, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.*  
*De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOWIAWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:*
    - *Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
    - *Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*

- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).
- Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.
- Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.
- De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.
- Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.
- Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.
- De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.
- Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan. Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten OF het is onwenselijk dat bestuurders op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.

De gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het dienstorder m.b.t. toegangen (MOW/AWV/2012/16) bepaalt dat wanneer een perceel grenst aan een weg van lagere categorie de toegang daar dient te worden voorzien.

Op deze wijze wordt op een veiligere wijze ontsloten met minder hinder voor het vlot verkeer en zonder bijkomende gevaarlijke conflictpunten te creëren ter hoogte van de gewestweg.

Het perceel moet volledig ontsloten worden via de gemeenteweg Ruiteweg. Aan de kant van de gewestweg moet het perceel worden afgesloten van het openbare domein door een structurele, niet-overrijdbare scheiding die voldoet aan onderstaande voorwaarden.

o Voorwaarden afsluiting

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd. Het Agentschap Wegen en Verkeer kan bepalen dat er ter hoogte van de grens met het openbaar domein een afsluiting dient te worden voorzien.

- Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, moet deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter hebben, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.
- Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.
- Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.
- De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.
- De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

**BESLUIT**

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- Alle boven- en ondergrondse constructies moeten achter de bouwlijn geplaatst worden.
- Het perceel moet volledig ontsloten worden via de gemeenteweg Ruiteweg.
- Aan de kant van de gewestweg moet het perceel worden afgesloten van het openbare domein door een structurele, niet-overrijdbare scheiding die voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

## Bespreking advies Agentschap Wegen en Verkeer

Er wordt kennis genomen van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit dit advies dienen gevolgd te worden. Daarnaast dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten uit het advies.

Omwille van de ligging binnen de watertoetsadvieskaart, werd het advies gevraagd van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. Dit advies luidt als volgt:

### **“1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS**

*In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.*

*In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:*

*<https://www.provincieantwerpen.belaaanbod/dlmi/dienst-integraal-waterbeleid/advies-over-dewatertoets.html>*

## **2. KENMERKEN WATERSYSTEEM**

### **2.1. Waterloop nr. A.7.29, Molse Nete van 2de categorie**

*Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.*

### **2.2. Kaartgegevens**

*Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.*

*Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woongebieden.*

*Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.*

### **2.3. Voorschriften waterbeheerplan**

*Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:*

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;*
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;*
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;*
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;*
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.*

## **3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM**

*De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich bij de verdere ontwikkeling van de percelen houdt aan de algemene en wettelijke voorwaarden.*

### **3.1. Voor de wijziging van overstromingsregime**

*Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het projectplan te realiseren zonder inname van ruimte voor water. Een eventuele ophoging is toegelaten ter hoogte van de gebouwen en de toegangen tot de gebouwen; het overstromingsgevoelige terrein ter hoogte van de Rijsbergdijk mag in geen geval opgehoogd worden.*

*Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.*

*Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van  $\pm 31.60$  mTAW optreedt. Ergere overstromingen zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast (meer) zal voordoen. Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen gebouwen voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 31.90 mTAW. Er werd voldoende rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel.*

#### 4. TOETSING EN CONCLUSIE

*Gunstig, mits bij de verdere ontwikkeling van de percelen rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:*

- Het overstromingsgevoelige terrein ter hoogte van de Rijsbergdijk mag in geen geval opgehoogd worden.*
- Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.*
- Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen gebouwen voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 31.90 mTAW.*

*Deze voorwaarden worden bij voorkeur in de verkavelingsvoorschriften opgenomen"*

#### Bespreking advies dienst integraal waterbeleid

Er wordt kennis genomen van het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt gevolgd te worden.

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke verkeersdienst. Hun advies luidt als volgt:

*"De aansluiting van het perceel op het openbaar domein dient haaks te gebeuren. Wij adviseren maximum 1 toegang op het openbaar domein met een breedte tot 4,5m.*

*Een oprit dient minimaal 5m lang te zijn, zodat buiten de carport of garage, er nog een bijkomend voertuig op eigen terrein gestald kan worden."*

#### Bespreking interne adviezen

Er wordt kennis genomen van de adviezen van de verkeersdienst en van de dienst openbare werken. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden om eventuele hinder naar de omgeving te kunnen opvangen.

#### 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 :

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

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 een verkaveling voor particuliere woningbouw betreft en omdat bestemmingsvoorschriften geen bijkomende voorwaarden inhouden voor wat betreft de woningbouw. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt hier onverkort.

### **Verordeningen, andere voorschriften en decreten:**

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: niet van toepassing.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven: niet van toepassing.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen: niet van toepassing.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid: niet van toepassing
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband: niet van toepassing
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater toetsing: **zie waterparagraaf.**

### **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 voor op de lijst gevoegd als bijlage III (categorie 10b (stadsontwikkelingsprojecten)), die niet zijn opgenomen in bijlage I of II) van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Er werd kort ingegaan op de volgende disciplines:

#### **Mobiliteit**

*De toename in mobiliteit is relatief klein en niet abnormaal als gevolg van de ontwikkeling van twee kavels. Daarnaast is de wegenis voldoende uitgerust om in deze mobiliteitstoename te voorzien. Hierdoor is de toename in mobiliteit niet aanzienlijk.*

#### **Bodem**

*Tijdens de bouwfase kan er accidentele bodemverontreiniging optreden ten gevolge van lekken en -of morsverliezen tijdens het gebruik en onderhoud van het machinepark. Bij het optreden van dergelijke calamiteiten moet de aannemer onmiddellijk ingrijpen en de nodige maatregelen treffen om bodem- en grondwaterverontreiniging uit te sluiten.*

*Uitgravingen en nivelleringen leiden tot een aantasting van het bodemprofiel. In het projectgebied worden geen waardevolle bodems aangetroffen. Het effect op de bodem wordt bijgevolg geacht niet aanzienlijk te zijn.*

*Voor de aanleg van de ondergrondse delen is mogelijk bemaling noodzakelijk. Deze is zeer beperkt in omvang en bovendien tijdelijk van aard. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op het grondwater verwacht.*

#### **Watersysteem**

*De ondergrond bestaat uit een hoger gelegen, droge zandgrond met een grote wateropname.*

*Het hemelwater wordt opgevangen door plaatselijk indringing in de ondergrond.*

*Afhankelijk van het tijdstip en het al dan niet uitvoeren van ondergrondse constructies zal mogelijk bronbemaling noodzakelijk zijn. Deze fase is echter van tijdelijk aard, waarbij de impact minimaal zal zijn voor de omgeving mits de nodige veiligheidsmaatregelen in acht genomen worden.*

*Er worden 2 extra bouwkavels voorzien voor een ééngezinswoning. Deze woningen dienen de huidige regelgeving in verband met de afvoer van hemelwater te volgen.*

*Het bouwen van woningen kan leiden tot een veranderde waterbalans, bijvoorbeeld door een vermindering van de infiltratiecapaciteit, een verhoging van de verharding of een wijziging van de drainage. Dit kan de beschikbaarheid van water beïnvloeden, met gevolgen voor de droogtegevoeligheid, de grondwaterstand of de overstromingsrisico's. Om dit te voorkomen of te beperken, kunnen er maatregelen genomen worden zoals het verminderen van de verharding, het hergebruiken van regenwater, het aanleggen van groendaken of het creëren van waterberging.*

*Momenteel is er op deze projectsite een verkaveling gevraagd 2 bouwkavels. Het gevolg hiervan is dat er meer ruimte voor zal ingenomen worden. De kavels zijn echter allen voldoende ruim om alle hemelwater op te vangen binnen de eigen kavelgrenzen. Alle kavels zullen de huidige regelgeving omtrent de watersystemen volgen, waardoor dit project geen negatieve impact zal hebben op de bronpercelen.*

### Luchtkwaliteit

*Tijdens de werken zullen werfmachines en werfverkeer luchtverontreinigende stoffen uitstoten. Deze zijn echter beperkt en van tijdelijke aard waardoor er geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit verwacht wordt.*

*Tijdens de bouw van de woningen zou er stofhinder kunnen ontstaan. Gezien het slechts om een tijdelijke hinder gaat, wordt het effect slechts beperkt geacht. Milderende maatregelen zoals vochtig houden van vergraven gronden kunnen de hinder beperken.*

*De door het project veroorzaakte verkeersemissies zijn beperkt wat betreft luchtverontreiniging. De impact als gevolg van deze emissies zal bijgevolg niet aanzienlijk zijn*

### Geluid of trillingen

*Verkeersemissies zijn verwaarloosbaar gezien de beperkte omvang van het project.*

*Aangezien het een woonproject betreft, zijn er geen activiteiten gepland met een aanzienlijke geluidsproductie.*

### Conclusie:

In de aanvraag werd geconcludeerd dat er geen te verwachten aanzienlijke effecten zijn. De conclusie uit het aanvraagdossier wordt bijgetreden. Bijgevolg moet er geen milieueffectenrapport worden opgesteld.

Voor het aspect water wordt verwezen naar de waterparagraaf. Met betrekking tot stikstof wordt verwezen naar de natuurtoets/stikstofdecreet.

### 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 vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

De voorliggende verkaveling ligt niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, noch in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. De aanvraag situeert zich in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De percelen scoren een perceelscore B en C, zijnde dat er een klein kans op overstromingen gemodelleerd zijn onder het huidige klimaat (perceelscore C) en onder klimaatveranderingen (perceelscore B).

De kans op overstromingen onder het huidige klimaat situeren zich voornamelijk langs de straat Rijsbergdijk. De kans op overstromingen onder het toekomstig klimaat situeren zich voornamelijk in het midden van het perceel.

Volgens de watertoetskaarten diende er advies te worden gevraagd aan de waterbeheerder, de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. Hun advies was voorwaardelijk gunstig en geldt onder de volgende voorwaarden:

- Het overstromingsgevoelige terrein ter hoogte van de Rijsbergdijk mag in geen geval opgehoogd worden.
- Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.
- Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen gebouwen voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 31.90 mTAW.

De gewestelijke hemelwaterverordening legt milderende maatregelen op. Toekomstige eengezinswoningen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

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 mits rekening wordt gehouden met de aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden uit het advies van DIW.

Het terrein is licht hellend richting Rijsbergdijk en het perceel Rijsbergdijk 35. Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten behalve ter plaatse van de woningen.

Er dienen voldoende maatregelen genomen te worden om te garanderen dat het hemelwater op het eigen terrein wordt opgevangen.

### Riolering

De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd). Voor de aansluiting op de riolering wordt er verwezen naar het advies van Pidpa Riolering.

### **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 (de nabijheid) van een habitatrictlijngebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992). Binnen de contour van 20 km rondom liggen er evenwel 7 habitatrictlijngebieden. Het habitatrictlijngebied 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden' situeert zich op ca. 2.240 m van de aanvraag. De aanvraag situeert zich in de nabijheid van een VEN-en IVON-gebied. 'De Molse Nete situeert zich op ca. 520 m van de aanvraag.

### Stikstofdecreet

Het Stikstofdecreet stippelt uit hoe Vlaanderen streeft naar minder ecologische schade ten gevolge van stikstofemissies en -deposities. Dit betekent dat de stikstofbelasting een steeds belangrijker factor is bij de beoordeling van projecten en vergunningen.

De aanvraag voorziet in 2 bijkomende loten voor een eengezinswoning. Het is een verkeersgenererend project, cf. art. 2 van het decreet over de programmatische aanpak stikstof (PAS), hierna het stikstofdecreet. Het aantal vervoersbewegingen op jaarbasis is echter beperkt. Uit de VITO-studie 2024/EI/R/3195 'voertuigemissies en de minimisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' kan worden afgeleid dat de emissies van de voertuigen de impactscore de 1%- drempel uit het stikstofdecreet niet overschrijden. Ook voor de aanlegfase (mobiliteit en stationaire bronnen) kan worden aangenomen dat op deze afstand van het habitatrictlijngebied voor het betrokken project geen overschrijding van de 1% drempel is. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 32 van het stikstofdecreet dient voor dit project geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

Er wordt in voorliggend dossier geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur veroorzaakt.

### **Erfgoed-/archeologietoets**

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of verkavelen om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Voorliggende aanvraag valt niet onder deze verplichting.

### **Sloopopvolgingsplan**

Niet van toepassing op deze aanvraag.

### **Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)**

De aanvraag voorziet in de verkaveling voor 2 loten voor eengezinswoningen. De opmaak van een MOBER is niet noodzakelijk.

### **Decreet grond- en pandenbeleid**

Niet van toepassing.

### **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:

### **Historiek**

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 12 juli 2006 de vergunning voor het slopen van 3 woningen en 2 garages.

### **Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats**

De aanvraag situeert zich in Balen op de hoek van Rijsbergdijk en Ruiteweg. Het betreft een cluster aan woningen tussen twee gemeentegrenzen met Mol. Deze woonomgeving wordt omgeven door natuurgebied en agrarisch gebied. De bebouwing bestaat langs Ruiteweg uit een rij gekoppelde eengezinswoningen met garages in de zijtuinstrook. Langs Rijsbergdijk bestaat de bebouwing uit eengezinswoningen die zowel vrijstaand als gekoppeld als geclusterd voorkomen.

De omgeving kent geen homogene inrichtingsstijl. Zowel de inplanting, de architectuur en het materiaalgebruik van de woningen in de omgeving varieert sterk.

De betrokken projectsite is nog bebouwd met een bijgebouw. Om het project te kunnen realiseren zal dit gebouw afgebroken worden.

De weg Ruiteweg is een gemeenteweg die uitgerust is met een betonverharding. Rijsbergdijk is een gewestweg die uitgerust is met een asfaltverharding.

### **Beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van het perceel in twee loten voor vrijstaande bebouwing met in de gekoppelde zijtuinstroken plaats voor een carport.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 7 a 62 ca en is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. Dit lot heeft een straatbreedte van 14,41 m langs Ruiteweg en maakt daar een hoek richting Rijsbergdijk van 7,75 m. De rechtse perceelsgrens is de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze is 32,97 m lang. De rechtse perceelsgrens volgt de weg Rijsbergdijk en heeft een lengte van 28,98 m. De achterste perceelsgrens is 29,50 m breed. De bouwzone van dit lot wordt voorzien op 10,5 m uit de bestaande rooilijn., op 3 m uit de linkse perceelsgrens en op 8 m uit de rooilijn van Rijsbergdijk. De bouwstrook heeft een breedte van 9,48 m op de voorgevelbouwlijn en een diepte van 13 m. De achterste bouwlijn is maximaal 12,67 m breed. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien. In de rechtse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevel van deze strook voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de bouwzone voor het hoofdgebouw.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 5 a 19 ca en is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. Dit lot heeft een straatbreedte van 15,30 m. De linkse en rechtse perceelsgrens staat haaks op de voorste perceelsgrens en zijn allebei ongeveer 33 m lang, links 32,97 m en rechts 33,33 m. De achterste perceelsgrens is 16,01 m breed. De bouwzone wordt voorzien op 10,50 m uit de bestaande rooilijn en op 3 m van de beide zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwstrook heeft een breedte van 9,43 m op de voorgevelbouwlijn en een diepte van 13 m. De achterste bouwlijn is maximaal 9,70 m breed. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien. In de linkse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevel van deze strook voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de bouwzone voor het hoofdgebouw.

Lot 3 heeft een oppervlakte van 1 a 66 ca en is bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein.

Aan de aanvraag werden stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd. Het college van burgemeester en schepenen kan deze voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften behouden, wijzigen en/of aanvullen.

### **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag is gelegen op de hoek van Ruiteweg en Rijsbergdijk binnen het woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag voorziet in een verkaveling van het perceel in twee loten voor open bebouwing. Deze verkaveling is bestemd voor eengezinswoningen met in de gekoppelde zijtuinstroken plaats voor een carport/garage.

Het gevraagde is functioneel inpasbaar.

### **Visueel-vormelijke elementen**

Door de afbraak van het bestaande bijgebouw op de projectsite komt de gevel van de carport op het naastgelegen perceel vrij. Deze vrijgekomen gevel dient een esthetische afwerking te krijgen, overeen te komen tussen beide aanpalers.

De verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden toegevoegd aan de vergunning. Deze dienen nageleefd te worden.

De aanvraag is aanvaardbaar wat de visueel-vormelijke elementen betreft op voorwaarde dat:

- De verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden nageleefd.
- De vrijgekomen gevel op de perceelsgrens wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt, overeen te komen tussen beide aanpalers.

### **Schaal**

De voorgestelde verkaveling voorziet 2 kavels voor vrijstaande bebouwing gericht naar Ruitersweg. De bouwstrook wordt voorzien op 10,5 m uit de bestaande rooilijn of op 6 m uit de nieuwe rooilijn. Dit is aanvaardbaar om tegemoet te komen aan het advies van de verkeersdienst. In de gekoppelde zijtuinstroken wordt er op 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de bouwstroken een zone voorzien voor de bouw van gekoppelde carports en/of garages. Dit is eveneens aanvaardbaar om autostaanplaatsen te voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. Dit zal de uitstraling van het hoofdgebouw als open bebouwing accentueren. De autobergplaats krijgt door zijn terugspringende inplanting een ondergeschikt karakter.

In de achtertuin wordt een zone voor bijgebouwen voorzien op 10 m uit de achtergevelbouwlijn. Op de plannen is de diepte van deze strook niet aangeduid. Uit eigen berekening blijkt dat deze ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens 4 m bedraagt. Uit de aanvraag blijkt dat bijgebouwen zelfs tot op de perceelsgrens kunnen gebouwd worden. Omwille van het feit dat de achtertuinen van deze nieuwe loten palen aan de zijgevel van de woning gericht naar Rijsbergdijk is het aangewezen om:

- De zone voor bijgebouwen zoals voorzien op het verkavelingsplan nieuw te schrappen.
- Het plaatsen van bijgebouwen toe te laten in de achtertuin.
- De oppervlakte van de bijgebouwen in de achtertuin te beperken tot 12 m<sup>2</sup>.
- Bijgebouwen te plaatsen op 1 m van de perceelsgrenzen. Voor lot 1 wordt er bijkomend voorgeschreven dat het bijgebouw geplaatst wordt op 8 m uit de rooilijn van Rijsbergdijk.

De verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden toegevoegd aan de vergunning. Deze dienen nageleefd te worden.

De aanvraag is aanvaardbaar wat het schaalaspect betreft op voorwaarde dat:

- De verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden nageleefd.
- De zone voor bijgebouwen zoals voorzien op het verkavelingsplan nieuw wordt geschrapt.
- In de achtertuin kunnen bijgebouwen geplaatst worden op ten minste 1 m van de perceelsgrenzen. Voor lot 1 wordt er bijkomend voorgeschreven dat het bijgebouw geplaatst wordt op 8 m uit de rooilijn van Rijsbergdijk.
- De oppervlakte van de bijgebouwen in de achtertuin blijft beperkt tot 12 m<sup>2</sup>.

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De verkaveling stelt vrijstaande bebouwing voor met een dichtheid van ongeveer 15,6 wo/ha. Deze dichtheid is in deze omgeving aanvaardbaar.

Verder worden de verkavelingsvoorschriften van de gemeente toegevoegd die beperkingen opleggen inzake het ruimtegebruik.

De aanvraag is aanvaardbaar wat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op voorwaarde dat de verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden nageleefd.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing

### **Het bodemreliëf**

Het terrein kent een relatief vlak reliëf.

Omwille van de overstromingsgevoeligheid van het perceel worden ophogingen niet toegelaten. Reliëfwijzigingen worden evenmin toegelaten met uitzondering van die reliëfwijzigingen in functie van de hemelwaterhuishouding. De plaatsing van een openlucht zwembad of zwemvijver wordt ook niet toegelaten.

Bij uitvoering van de verkaveling zullen de nodige maatregelen genomen worden om het hemelwater op het eigen terrein op te vangen.

### **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 op voorwaarde dat de verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden toegepast aangevuld met de reeds geformuleerde opmerkingen.

Vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht dient alle bebouwing te worden gesloopt.

De afbraak van het gebouw en de verhardingen dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.

Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.

Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.

Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

### **Mobiliteitsimpact**

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om 2 bijkomende ééngezinswoningen gaat. De kavels voorzien in een zone voor de oprichting van een carport/garage in de gekoppelde zijtuinstrook. De aansluiting op het openbaar domein dient haaks te gebeuren op de Ruiterweg. De voortuinstrook bedraagt minstens 6 m. Omwille van de diepere inplanting en een oprit van minstens 6 m lang kunnen er 2 wagens geparkeerd worden op het eigen terrein.

### **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 voorgestelde verkaveling. 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 verkavelingsvoorschriften, zoals toegevoegd door de gemeente Balen, zijn van toepassing.
- Bijkomend worden volgende verkavelingsvoorschriften toegevoegd:
  - De zone voor bijgebouwen zoals voorzien op het verkavelingsplan nieuw wordt geschrapt.
  - In de achtertuin kunnen bijgebouwen geplaatst worden op ten minste 1 m van de perceelsgrenzen. Voor lot 1 wordt er bijkomend voorgeschreven dat het bijgebouw geplaatst wordt op 8 m uit de rooilijn van Rijsbergdijk.

- De oppervlakte van de bijgebouwen in de achtertuin blijft beperkt tot 12 m<sup>2</sup>.
- De plaatsing van een openlucht zwembad of zwembad wordt niet toegelaten.
- Perceelsafscheidings moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd. Waterdichte boord(stenen) zijn niet toegestaan.
- De percelen mogen in geen geval opgehoogd worden.
- Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 31,90 mTAW.
- Het regenwater dient volledig opgevangen te worden op eigen terrein.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 28/03/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Pidpa Riolering van 10/02/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid van 03/04/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Kosten voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen in de verkaveling zijn ten laste van de verkavelaar. Individuele aansluitkosten van de abonnee worden later met de abonnee verrekend.
- Slopen:
  - De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.
  - Aan de afbraak is geen milieuvergunningplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.
  - Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.
  - Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.
  - De bouwheer dient een attest aan te vragen bij de nutsvoorzieningen voor het wegnemen van deze leidingen vooraleer de slopingswerken uit te voeren. Dit attest dient de bouwheer te overhandigen aan de aannemer die aangeduid wordt om de afbraakwerken uit te voeren.
- Bij de eerste vervreemding of voor de eerste aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (afhankelijk van welke van deze acties eerst plaats zal vinden) dient lot 3 met een oppervlakte van 166 m<sup>2</sup> gratis te worden afgestaan aan de gemeente Balen om in te lijven in het openbaar domein.
- Vervreemding van een lot uit deze verkaveling kan pas geschieden nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan, ook de voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad.
- Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 juni 2025:**

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol inzake het slopen van een bijgebouw en het verkavelen van percelen in 2 loten, voor vrijstaande ééngezinswoningen en 1 lot om in te lijven in het openbaar domein te Balen, 13003A0156/00P002 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nrs. 156P2, 156X2, 156C3 en 156D3 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 verkavelingsvoorschriften, zoals toegevoegd door de gemeente Balen, zijn van toepassing.**

- \* Bijkomend worden volgende verkavelingsvoorschriften toegevoegd:
- \* De zone voor bijgebouwen zoals voorzien op het verkavelingsplan nieuw wordt geschrapt.
- \* In de achtertuin kunnen bijgebouwen geplaatst worden op ten minste 1 m van de perceelsgrenzen. Voor lot 1 wordt er bijkomend voorgeschreven dat het bijgebouw geplaatst wordt op 8 m uit de rooilijn van Rijsbergdijk.
- \* De oppervlakte van de bijgebouwen in de achtertuin blijft beperkt tot 12 m<sup>2</sup>.
- \* De plaatsing van een openlucht zwembad of zwembijver wordt niet toegelaten.
- \* Perceelsafscheidings moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd. Waterdichte boord(stenen) zijn niet toegestaan.
- \* De percelen mogen in geen geval opgehoogd worden.
- \* Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 31,90 mTAW.
- \* Het regenwater dient volledig opgevangen te worden op eigen terrein.
- \* Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 28/03/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- \* Het advies van Pidpa Riolering van 10/02/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- \* Het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid van 03/04/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- \* Kosten voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen in de verkaveling zijn ten laste van de verkavelaar. Individuele aansluitkosten van de abonnee worden later met de abonnee verrekend.
- \* Slopen:
  - > De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.
  - > Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.
  - > Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.
  - > Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.
  - > De bouwheer dient een attest aan te vragen bij de nutsvoorzieningen voor het wegnemen van deze leidingen vooraleer de slopingswerken uit te voeren. Dit attest dient de bouwheer te overhandigen aan de aannemer die aangeduid wordt om de afbraakwerken uit te voeren.
- \* Bij de eerste vervreemding of voor de eerste aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (afhankelijk van welke van deze acties eerst plaats zal vinden) dient lot 3 met een oppervlakte van 166 m<sup>2</sup> gratis te worden afgestaan aan de gemeente Balen om in te lijven in het openbaar domein.
- \* Vervreemding van een lot uit deze verkaveling kan pas geschieden nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan, ook de voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad.
- \* Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- \* Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten de worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.
- \* 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;
- \* De verkavelaar moet zich schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius, Wyre, 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.

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

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

De beroepsindiener 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 beroepsindiener 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

