

HET JAAR TWEE DUIZEND VIERENTWINTIG, OP ELF DECEMBER.
HEEFT ZICH AANGEBODEN voor ons, Meester Philip WOUTERS,
notaris te Ham:

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

NEERLEGGING OMGEVINGSVERGUNNING

Dewelke ons, notaris, overeenkomstig artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 8 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de hierna beschreven verkavelde grond als volgt te akteren en voorafgaandelijk uitzet dat hij eigenaar is van volgend onroerend goed:

Gemeente BALEN: 3^{de} afdeling: OLMEN

Een perceel **grond** gelegen aan de straat **HEIVOORT**, ter plaatse genaamd "**Heivoort**", gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 148/F (zonder gekende oppervlakte), en gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, nummer **148/F P0000**, voor een oppervlakte van zevenentwintig are zestig centiare (**27a60ca**).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

I. VERKAVELINGSVERGUNNING

- Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Balen de dato **24 november 2021** werd een **voorwaardelijke omgevingsvergunning tot verkavelen van gronden** met kenmerken A2021/25 OMV en OMV_2021122252 verleend voor de hiervoor beschreven eigendom.

- Hierop legt de verkavelaar, in onze handen om aan onderhavige akte te worden **gehecht**, de volgende stukken neer, na door hem en de notaris ne varietur te zijn getekend:

- a) de voormelde **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden, met refertes A2021/25 OMV en OMV_2021122252;
- b) het **goedgekeurde verkavelingsplan** opgemaakt door landmeter-expert Johan Schoeters te Mol de dato 12 juli 2021;
- c) de **stedenbouwkundige voorschriften** gevoegd bij de gemelde omgevingsvergunning;
- d) het **verkavelings- en afbakeningsplan** opgesteld door voormelde landmeter-expert op 12 juli 2021, hetwelk opgenomen werd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 13030-10227 en niet meer werd gewijzigd, alzo verklaard.
- e) het navermelde **verkoopbaarheidsattest**;

Deze stukken sub a) tot en met e) worden samen met de akte geregistreerd en overgeschreven.

II. VERKOOPBAARHEIDSATTEST

Uit een **attest** afgeleverd door de gemeente Balen op 2 mei 2024 in toepassing van artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, blijkt dat **aan alle lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning A2021/025 OMV de dato 24 november 2021** voldaan werd en dat de verkaveling kan uitgevoerd worden.

III. BESCHRIJVING VAN DE IN KAVELS GELEGDE EIGENDOM

Deze eigendom werd verdeeld in **VIER kavels**, genummerd 1, 2, 3 en 4, volgens het voormeld verkavelings- en afbakeningsplan met refertenummer 13030/10227, als volgt:

Gemeente BALEN: 3^{de} afdeling: OLMEN

Kavel 1: Een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen aan de straat **HEIVOORT**, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, deel van nummer 148/F P0000, groot volgens voormeld verkavelings- en afbakeningsplan elf are zevenenveertig centiare (11a47ca), en erop afgebeeld als **lot 1**.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: C 148 V P0000.

Kavel 2: Een perceel bouwgrond voor open bebouwing gelegen aan de straat **HEIVOORT**, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, deel van nummer 148/F P0000, groot volgens voormeld verkavelings- en afbakeningsplan elf are negenentwintig centiare (11a29ca), en erop afgebeeld als lot 2.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: C 148 W P0000.

Kavel 3: Een perceel **achterliggende grond**, ter plaatse genaamd 'Heivoort', gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, deel van nummer 148/F P0000, groot volgens voormeld verkavelings- en afbakeningsplan drie are vijfendertig centiare (3a35ca), en erop afgebeeld als lot 3.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: C 148 X P0000.

Kavel 4: Een perceel **achterliggende grond**, ter plaatse genaamd 'Heivoort', gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, deel van nummer 148/F P0000, groot volgens voormeld verkavelings- en afbakeningsplan één are éénennegentig centiare (1a91ca), en erop afgebeeld als lot 4.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: C 148 Y P0000.

Tweede
en laatste
dubbel blad



IV. VERKAVELINGS- en VERGUNNINGSVOORWAARDEN

a) De door de publieke overheden uitgevaardigde stedenbouwkundige voorschriften, de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen die in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en in haar bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaar en de (toekomstige) eigenaars van loten overeenkomstig de wet opgelegd en zullen strikt moeten worden nageleefd, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Voor zoveel als nodig worden de opgelegde voorwaarden en lasten opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning hierna letterlijk opgenomen:

" Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Loten 3 en 4 maken geen deel uit van de verkaveling en is achterliggende grond;
- De door de gemeente Balen bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd;
- De plannen en de verkavelingsvoorschriften zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.
- De verkavelingsvoorschriften moeten worden aangepast op de volgende punten:
 - o Horecafuncties moeten worden uitgesloten in het bestemmingsvoorschrift.
 - o Bij inplanting van bijgebouwen op de perceelsgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.
- De verleende voorwaardelijke adviezen van Pidpa, Telenet en Fluvius dienen strikt te worden nageleefd.
- De bestaande zomereik op openbaar domein moet worden behouden.

- Zowel de verkavelaar als de latere bouwheer dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolerings dd. 03109/2021 (als bijlage bij de verkavelingsvergunning gevoegd). De verkavelaar dient zelf contact op te nemen met de dienst Pidpa-Riolerings 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

- De verkavelingsvergunning geldt ook als stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals het slopen van alle bestaande constructies (artikel 4.2.17 SI 4^o van de VCRO);
- Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal) dient vakkundig verwijderd te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.
- de constructies op het perceel dienen te worden gesloopt/verwijderd vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten;
- Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 52 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 52 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 4.2.1652 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.
- Bij vervreemding dient de instrumenterende notaris de' gemeente Balen op de hoogte te brengen van well(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 uww.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;

- Eventuele kosten voor het plaatsen van hydranten voor de brandweer zijn op kosten van de verkavelaar. "

- b) Alle betwistingen die mochten ontstaan betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de kavels, zullen beslecht worden door de Landmeter, opsteller van de plans, handelend als scheidsrechter. Zijn beslissing zal bindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.
- c) De individuele aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de (toekomstige) eigenaar van een kavel.
- d) Voor de overname van scheidingsmuren, afsluitingen en dergelijke zullen de (toekomstige) eigenaars alleen verhaal kunnen uitoefenen tegen de naburige eigenaars met uitsluiting van de verkavelaar, tenzij deze zelf op naburige gronden zou bouwen.
- e) Alle kavels zullen worden overgedragen vrijgesteld van het recht van gespleten erf of bestemming des huisvaders. Ieder van de loten afzonderlijk zal dan ook in zijn betrekkingen met de loten die aan de verkavelaar zouden blijven toebehoren of hem hebben toebehoord, moeten beschouwd worden als hebbende nooit samen aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.
- f) De kosten naar aanleiding van onderhavige akte zijn ten laste van de verkavelaar.
- g) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009
Het artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex RO luidt letterlijk als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie;
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat;
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maai-veld een stamontrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval;
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van tien juli twee duizend en acht betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."

h) Een copie van deze akte en zijn bijlagen zal bij het afschrift van een vervreemdingsakte van een kavel gevoegd worden, doch zal niet meer ter overschrijving aangeboden worden. Volgens artikel 19 van de notariswet zijn aldus al deze aktes samen uitvoerbaar en zullen zij één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

V. DIVERSE

1. De instrumenterende notaris bevestigt de identiteit van de verkavelaar en diens vertegenwoordiger aan de hand van de hem voorgelegde identiteitskaarten.

2. Het kantoor rechtszekerheid wordt vrijgesteld van ambts-halve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

3. Ten uitvoer dezer doet de verkavelaar woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris.

4. Het recht op geschriften van **HONDERD EURO** wordt betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

5. De verkavelaar bevestigt dat de notaris hem heeft ingelicht dat artikel 9 van de Notariswet hem verplicht tot onpartijdige raadgeving, dat deze bepalingen eisen van de notaris dat, indien hij vaststelt dat er tegengestelde belangen of onevenwichtige bedingen zijn, hij partijen moet informeren dat zij vrij hun raadsman kunnen kiezen, ongeacht of dit een notaris of een andere juridische raadsman is; de notaris is verplicht partijen onpartijdig te informeren over hun rechten en plichten. De partijen bevestigen na de-

ze informatie dat de door hen aangegane verbintenissen evenwichtig en evenredig zijn.

6. De verkavelaar bevestigt een ontwerp van deze akte meer dan vijf werkdagen voor heden te hebben ontvangen, dit ontwerp grondig te hebben nagelezen en, hoewel het ontwerp van deze akte hem minder dan vijf werkdagen voor heden werd medegedeeld, deze voorafgaande mededeling als voldoende tijdig te aanzien.

7. Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de gebeurlijke wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte, en werd integraal door de notaris toegelicht. **WAARVAN AKTE.** Verleden te Ham, ten kantore, op voormelde datum, en ná integrale voorlezing en toelichting, door de verkavelaar, vertegenwoordigd als gezegd, en notaris Wouters, getekend.

geen door.
lezing

A

P

A large, stylized handwritten signature or scribble, possibly representing the name 'Wouters' or a similar name, written in dark ink. It consists of several horizontal lines at the top, followed by a large, sweeping loop that extends to the right and then curves back down and left.

OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAVELLEN VAN GRONDEN
d.d. 24 november 2021

Provincie : Antwerpen
Arrondissement : Turnhout
Internummer : A2021/25 OMV
ProjectnummerDA : OMV_2021122252

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol werd per beveiligde zending verzonden op 20 juli 2021. Deze aanvraag werd ontvangen op 20 juli 2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 augustus 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Balen, Heivoort zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3 sectie C nr. 148F.

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

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

Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag bevat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen

Vaststelling van de procedure

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

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

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 18/08/2021 tot 16/09/2021.

Er werden geen bezwaren ingediend.

Standpunt aanpalenden

Niet van toepassing.

Externe adviezen/kostenramingen

1.- Het advies van **Pidpa Riolerij** d.d. 16/08/2021 met ref. L-22-747/195032 (met offerte d.d. 03/09/2021: 2.197,55 EUR (incl. 21 % BTW)) is voorwaardelijk gunstig en de geformuleerde voorwaarden zijn de volgende:

"Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op het bestaande RWA-stelsel (RWA) langsheen Heivoort.
- 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 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).

Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
 - o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering."

2.- Het advies van **Pidpa** (Distributie Leidingen) d.d. 16/08/2021 met ref. 195032 is voorwaardelijk gunstig (geen uitbreiding van de drinkwaterleiding nodig) en het advies luidt als volgt:

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

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

Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/lons-aanbod/drinkwater>

Beoordeling:

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

3.- Het gunstig advies (geen uitbreiding vereist) van **Proximus** d.d. 17/08/2021 luidt als volgt:

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

4.- Het voorwaardelijk gunstig advies van **Telenet** d.d. 01/09/2021 met ref. 25071228 luidt als volgt:

"Netuitbreiding nodig:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

5.- Er werd een adviesvraag gericht aan **Fluvius System Operator**. Er werd een advies met offerte ontvangen op 29/10/2021 (ref. 360840_45115): uitbreiding distributienet: € 570,93).

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

6.- Er werd een adviesvraag gericht aan **Fluxys**. Deze adviesinstantie deelde op 13/08/2021 (ref. TPW-OL-2021527709) mee geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag om volgende reden:

"Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo."

Interne adviezen

7.- Er werd een interne adviesvraag gericht aan de **gemeentelijke toezichter gemeente Balen**. Deze dienst heeft een plaatsbezoek georganiseerd en vaststellingen gedaan die veruitwendigd werden in het advies d.d. 12/08/2021, en samengevat kunnen worden als volgt:

- Aanwezigheid zomereik op openbaar domein
- Af te breken berging met asbestplaten
- Aanwezigheid twee grote opritten naar het perceel (oprit van 5,5 meter breedte)
- Overlooprooster ter hoogte van opritten dient behouden te blijven.

Stedenbouwkundig Luik

De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 1.1.4. stelt dat de

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

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978.

Het goed ligt volgens het van kracht zijnde gewestplan deels in woongebied met landelijk karakter (voor de eerste 50 meter gemeten vanaf de rooilijn), en achterliggend deels in 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:

In het woongebied met landelijk karakter gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.0 + 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

In het agrarisch gebied gelden de voorschriften van art. 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het gedeelte van het perceel dat gelegen is in agrarisch gebied worden als loten 3 en 4 uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag is dienvolgens principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het twee particuliere huiskavels bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning betreft.

Het goed is gelegen in volgende plannen

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

Verordeningen of andere voorschriften: geen

Watertoets

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

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, evenwel tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

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 project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is niet te verwachten. De toename van de verharde oppervlakte moet volgens de verkavelingsvoorschriften in een navolgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Ook benadrukken wij dat bij voorkeur gebruikt wordt van kleinschalige waterdoorlatende materialen voor de verhardingen.

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

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

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Project MER en MER-screening

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

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

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

- 10) Infrastructuurprojecten
 - b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen
 - woonontwikkeling met meer dan 1 woning en meer dan 1000m³ bouwvolume

Aangezien de term stadsontwikkelingsproject wijst op een zekere omvang, wordt een individuele wooneenheid, zoals bv. een éénsgezinswoning, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. Rekening houdende met de verschillende types van wooneenheden en hun uiteenlopende groottes worden ook meerdere wooneenheden die in totaal een bouwvolume van 1.000 m³ of minder hebben, niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. Ook verkavelingen die in functie van een dergelijk project worden ontwikkeld kunnen niet m.e.r.-plichtig zijn.

[Bron: handleiding stadsontwikkelingsprojecten Departement Omgeving, pagina 6]

In het licht van voorgaande, kan een project waarbij meerdere wooneenheden/bouwkavels worden voorzien,

meer bepaald twee loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen, niet anders dan te worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject (gelet op de omvang van het project).

De effecten verbonden aan dit project werden door de aanvrager onderzocht/gescreend aan de hand van de daarvoor bestemde module in het Omgevingsloket. De vergunningsaanvrager geeft aan dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van diens project.

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

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

Natuurtoets

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

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

De aanvraag is niet gelegen in de nabijheid van een VEN-gebied.

De aangevraagde werken zullen geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone veroorzaken.

Erfgoed-/archeologietoets

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

De aanvraag heeft geen betrekking op:

- een perceel dat gelegen is in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
- een kadastraal perceel met een totale oppervlakte van 300 m² of meer en waarbij het betrokken kadastrale perceel geheel of gedeeltelijk gelegen is in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;
- een kadastraal perceel met een totale oppervlakte van 3000 m² of meer en waarbij het betrokken kadastrale perceel helemaal buiten de archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, ligt.

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

De erfgoed-/archeologietoets moet niet worden uitgevoerd.

Wegenis

De voorliggende gemeenteweg (Heivoort) is een voldoende uitgeruste weg in de zin van art. 4.3.5 VCRO. Deze gemeenteweg staat tevens bekend als chemin nr. 5 in de Atlas der Buurtwegen. De aanvraag heeft hierop geen invloed.

Mobiliteit

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

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Codex Wonen 2021 – bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

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

///

Beschrijving van de omgeving en bouwplaats

Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 28a04ca en doet thans dienst als weide. Er is een open berging/stal met hellend dak aanwezig op het terrein. Onderhavige aanvraag voorziet in de afbraak van deze constructie.

Het perceel is vooraan 45,35 meter breed, ter hoogte van de achter perceelsgrens 45,74 meter breed, ter hoogte van de rechter perceelsgrens 67,98 meter diep en ter hoogte van de linker perceelsgrens 55,69 diep

Het terrein vertoont geen wezenlijke niveauverschillen. Het is vlak en ligt ongeveer gemiddeld 0,5 meter hoger dan de as van voorliggende rijweg.

Daarnaast zijn er enkele bomen aanwezig op het terrein. Ter hoogte van de rooilijn is een zomereik gelegen.

Op het links aanpalende perceel (nr. 148T) is een vrijstaande eengezinswoning gelegen (Heivoort 4).

De linker aanpalende woning, Heivoort 4, is opgetrokken in een baksteenmetselwerk, met een kroonlijsthoogte van ca.6,00 m en heeft een zadeldak (nok ca. 10,00 meter hoog) bedekt met pannen.

Op het rechts aanpalende perceel (nr. 147L – Oosthamsesteenweg 63) is eveneens een vrijstaande eengezinswoning met woningbijgebouw gelegen. Deze woning is gesitueerd op een hoekperceel (kruising Heivoort en Oosthamsesteenweg).

De rechter aanpalende woning, Oosthamsesteenweg 63, is opgetrokken in een facademetselwerk, met een kroonlijsthoogte van ca. 3,00 m en heeft een zadeldak (nok ca. 8,00 m hoog) bedekt met pannen.

Ook perceel nr. 147M (Oosthamsesteenweg 63_1) is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning en grenst aan de achterste perceelsgrens aan het perceel van aanvraag.

Percelen 147F en 147G (langsheen Oosthamsesteenweg) grenzen tevens aan de rechter perceelsgrens van het perceel van aanvraag. Deze percelen zijn momenteel onbebouwd.

Op het overliggend perceel nr. 144C (Heivoort 1) is een langgevelhoeve gesitueerd.

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

De dichtstbijzijnde bushalte is gesitueerd op 100 meter afstand van het perceel van aanvraag (langsheen de Oosthamsesteenweg).

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

Beschrijving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen.

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

- Lot 1: 20,88 meter
- Lot 2: 24,47 meter

De kaveldieptes zijn 50,14 meter (linker kavelgrens lot 1), 50,41 meter (kavelgrens tussen lot 1 en lot 2) en 50,38 meter (rechter kavelgrens lot 2).

De kavelbreedte ter hoogte van de achterste kavelgrenzen bedraagt 22,94 meter voor elk van de loten.

Bouwzone lot 1:

- Diepte: 17,00 meter
- Breedte t.h.v. voorgevel: 13,60 meter
- Breedte t.h.v. achtergevel: 15,90 meter

Bouwzone lot 2:

- Diepte: 17,00 meter
- Breedte t.h.v. voorgevel: 15,71 meter
- Breedte t.h.v. achtergevel: 13,60 meter

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

De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt min. 4,00 meter.

De aanvraag voorziet tevens in het vellen van drie bomen op het terrein, teneinde lot 1 bouwrijp te maken.

De oppervlakte van de loten bedraagt in de nieuwe toestand resp. 11a47ca (lot 1) en 11a29ca (lot 2).

Loten 3 (1a91ca) en 4 (3a35ca) worden uit de verkaveling gesloten.

De woondichtheid na verkaveling zal ca. 10,6 woningen/ha bedragen, gelet op de totale oppervlakte van de bouw kavels (0,2276 ha).

Ter hoogte van de rooilijn bevindt zich een baangracht die het oppervlaktewater kan opvangen. In de navolgende omgevingsvergunningsaanvragen voor de bouw van de woningen zal de inplanting van de inrit moeten worden gespecificeerd.

Functionele inpasbaarheid

De omgeving kenmerkt zich door hoofdzakelijk grondgebonden woningen (residentiële functie) met bijgebouwen.

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

De voorgestelde ontwikkeling zorgt voor een aanvaardbare verdichting op de gegeven locatie, dewelke bovendien niet afwijkend is t.o.v. de in de omgeving bestaande toestand.

De grote zomereik ter hoogte van de baangracht dient te worden behouden.

Horecafuncties dienen te worden uitgesloten door de voorschriften. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

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

Visueel-vormelijke elementen

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

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

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

Naar ruimtegebruik realiseert het project geen overdreven ruimtebeslag. De verhoging van het ruimtelijk rendement is aanvaardbaar op de gegeven locatie.

De loten in het verkavelingsontwerp zijn voldoende breed en in overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand. Het voorgestelde ontwerp is ruimtelijk inpasbaar in het straatbeeld. De voorziene ontwikkeling past bijgevolg binnen de bestaande en te voorziene ruimtelijke aanleg. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving.

De verhouding tussen de verschillende zones (zone voor bebouwing, zone voor tuinen en zone voor bijgebouwen) is evenwichtig. Bijgebouwen zijn maximaal 75 m² groot (max. gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden).

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven (vanaf 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen) en verder hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan. Als voorwaarde wordt opgelegd dat bij inplanting op de perceelsgrens, het akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag dient te worden gevoegd.

De bouwhoogte (van maaiveld tot kroonlijst) bedraagt max. 7,00 m voor een plat dak, en max. 6,50 m voor een hellend dak. Nokhoogte maximaal 11,00 m.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en met de in de omgeving bestaande toestand voor wat betreft schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Cultuurhistorische aspecten

///

Het bodemreliëf

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

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De verkavelingsvoorschriften richten zich met het gabarit en afstanden naar de bestaande bebouwing. De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

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

Mobiliteitsimpact

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

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit

stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de verkaveling van een perceel in twee loten bestemd voor twee vrijstaande eengezinswoningen. 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 en de verkavelingsvoorschriften zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.
- De verleende voorwaardelijke adviezen van Pidpa, Telenet en Fluvius dienen strikt te worden nageleefd.
- De bestaande zomereik op openbaar domein moet worden behouden.
- De verkavelingsvoorschriften moeten worden aangepast op de volgende punten:
 - o Horecafuncties moeten worden uitgesloten in het bestemmingsvoorschrift.
 - o Bij inplanting van bijgebouwen op de perceelsgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.
- Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal) dient vakkundig verwijderd te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN
24 november 2021:**

De aanvraag ingediend door Johan Schoeters, St.-Janstraat 16 te 2400 Mol inzake het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande ééngesinswoningen te Balen, Heivoort zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3 sectie C nr. 148F te vergunnen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd :

- Loten 3 en 4 maken geen deel uit van de verkaveling en is achterliggende grond;**
- De door de gemeente Balen bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden nageleefd;**
- De plannen en de verkavelingsvoorschriften zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.**
- De verkavelingsvoorschriften moeten worden aangepast op de volgende punten:**
 - o Horecafuncties moeten worden uitgesloten in het bestemmingsvoorschrift.
 - o Bij inplanting van bijgebouwen op de perceelsgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.
- De verleende voorwaardelijke adviezen van Pidpa, Telenet en Fluvius dienen strikt te worden nageleefd.**
- De bestaande zomereik op openbaar domein moet worden behouden.**
- Zowel de verkavelaar als de latere bouwheer dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd. 03/09/2021 (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**
- De verkavelingsvergunning geldt ook als stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals het slopen van alle bestaande constructies (artikel 4.2.17 §1 4° van de VCRO);**
- Het eventuele aanwezige asbesthoudende materiaal in de af te breken constructie (stal) dient vakkundig verwijderd te worden, rekening houdende met de vigerende wetgeving voor het**

- afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.
- de constructies op het perceel dienen te worden gesloopt/verwijderd vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten;
 - Vervreemding van een lot uit de 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.
 - 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.
 - 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;
 - 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 bevestigde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per bevestigde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Getekend "ne varietur" door
partijen en notaris en gehecht
aan een akte dd. 11.11.2024
verleden voor notaris Philip
Wouters te Ham inzake *Verandering
Heiwerk, baten Olmen*

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



Johan Leysen
burgemeester



**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
VERKAVELEN VAN GRONDEN VOOR
WONINGBOUW**

Dossiernummer : A2021/25 OMV
OMV_2021122252

Grond gelegen te **Balen**, Heivoort zn

Kadastrale gegevens : afdeling 3 sectie C nr. 148F

Voor de loten : 1 en 2

Gevoegd bij de verkavelingsvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van dd. 24 november 2021

Handwritten initials or signature.

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) **Bouwwrije Voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 5) **Bouwwrije 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 parkeergelegenheid;
- 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** : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwwrije zijtuinstroken;
- 13) **Gekoppelde bebouwing** : bebouwingswijze 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 hoekkavels 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 scheidsmuren 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 scheidsmuur
- 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 bouwrijke 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 bouwrijke strook bevinden

4° Efscheidingen

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 scheidsmuur 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 gegroepede 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 bouwvrije 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 bouwvrije stroken (*):

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage of carport gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) Plaatsing :

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

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

(*) 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 bouwvrije 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 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 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.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

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>Woningsplitsing 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> <ol style="list-style-type: none">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;3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn.

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
<p>Het niet-bebouwd gedeelte van een kavel omvat het gedeelte van de kavel dan niet ingenomen wordt door hoofd- en bijgebouwen</p> <p>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 openluchtzwembaden gezien deze deel uitmaken van de tuinuitrusting).</p>	<p>Aard: Private tuinen</p> <p>Omvang: het volledige niet-bebouwde deel van het perceel</p>

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	<p>GABARIT</p> <p>Bouwhoogte (van maaiveld tot kroonlijst)</p> <ul style="list-style-type: none">- maximaal 7m voor een plat dak- max. 6,5m voor een hellend dak <p>BOUWRUIMTE/BOUWVOLUME</p> <p>Nokhoogte maximaal 11m</p>

3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de 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>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. 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
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven (vanaf 10m achter de zone voor hoofdgebouwen) en verder hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.</p> <p><i>Bij inplanting van bijgebouwen op de perceelsgrens, dient het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) bij de aanvraag te worden gevoegd.</i></p>

3.2.B. BOUWVOLUME

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

3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Dakvorm: - gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak - overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°</p>

3.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de</p>

getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 tuinpaden 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, tot op 1m van de perceelsgrenzen, 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.

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. Getekend "ne varietur" door partijen en notaris en gehecht aan een akte dd. 11/12/2021 verleden voor notaris Philip Wouters te Ham inzake <i>verharding Hermit</i>

Balen, Olmen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Notaris Philip Wouters
Meulenvan 15
3945 HAM

ONS KENMERK
BD.VIS.24.A2021/25 OMV

UW KENMERK

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

DATUM
3 mei 2024

Verkaveling - attest artikel 4.2.16.52

Geachte

In bijlage vindt u het attest in toepassing van artikel 4.2.1652 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de verkaveling A2021/25 OMV (OMV_2021122252) gelegen te Balen, Heivoort zn, (afd. 3) sectie C 148 F, op naam van Johan Schoeters.

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.

Indien er een gratis grondafstand dient te gerealiseerd te worden gelieve de procedure vermeld op de website van Balen te volgen : <https://www.balen.be/Dienst%20patrimonium>.

Met vriendelijke groeten

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



Johan Leysen
burgemeester

College van burgemeester en schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 2 mei 2024

Omgeving & openbaar domein - Ruimtelijke ordening

10 **2024_CBS_00980** **Verkaveling - Attest in toepassing van artikel 4.2.16 :
Schoeters Johan (A2021/5 OMV) - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Johan Leysen, burgemeester; de heer Werner Hens, schepen; mevrouw Mien Vanden Broek, schepen; mevrouw Nancy De Bie, schepen; de heer Michel Van Sprengel, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Wim Wouters, schepen; de heer Bert Kenis, schepen; de heer Erik Borgmans, schepen

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 24/11/2021 op naam van Johan Schoeters, voor een terrein gelegen te Balen, Heivoort zn(afd. 3) sectie C 148 F;

Overwegende dat voor Pidpa dd. 16/08/2021 en Proximus dd17/08/2021 geen uitbreidingen van de nutsleidingen nodig zijn;

Overwegende dat Fluvius dd. 10/03/2022, Telenet dd. 06/04/2022 en Pidpa Riolering dd. 26/03/2024 hebben bevestigd dat er aan de door hun opgelegde voorwaarden is voldaan;

Overwegende dat de gemeentelijke toezichter dd. 24/04/2024 ter plaatse heeft vastgesteld dat de nodige werken zijn uitgevoerd;

Gelet op het verzoek van notariaat Philip Wouters, 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 A2021/25 OMV, dd. 24/11/2021 op naam van Johan Schoeters, voor een terrein gelegen te Balen, Heivoort zn(afd. 3) sectie C 148 F, 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

Getekend "ne varietur" door
partijen en notaris en gehecht
aan een akte dd. *11.1.2024*
verleden voor notaris Philip
Wouters te Ham inzake *verhuizing*
Keivort, Balen, Oenen

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

Registratierelaas

Akte van notaris Philip WOUTERS te Ham van 11-12-2024, repertorium 2024/885

Blad(en): 7 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID TURNHOUT 2 op achttien december tweeduizend vierentwintig (18-12-2024)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 26909

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

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Philip WOUTERS te Ham van 11-12-2024, repertorium 2024/885

Ingeschreven op het hypotheekkantoor van : Turnhout 2
December 16, 2024 (16-12-2024)

Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)

Ref. : 77-T-16/12/2024-12375

Inscription_tax	€ 285,00
Various_taxes	€ 0,00
Information_Fee	€ 0,00
Total	€ 285,00

De hypotheekbewaarder

Te storten op rek
IBAN BE26 6792 0023 0329