

**AANGETEKEND**

**LSG**

**Dr.-Van de Perrestraat 315**

**2440 Geel**

**ONS KENMERK**

BD.VIS.21.S2022/20

**UW KENMERK**

**CONTACTPERSOON**

Isabelle Vanmuysen

014/74 40 84

[Isabelle.Vanmuysen@balen.be](mailto:Isabelle.Vanmuysen@balen.be)

**DATUM**

9 maart 2023

## Aanvraag stedenbouwkundig attest

Geachte mevrouw

Geachte heer

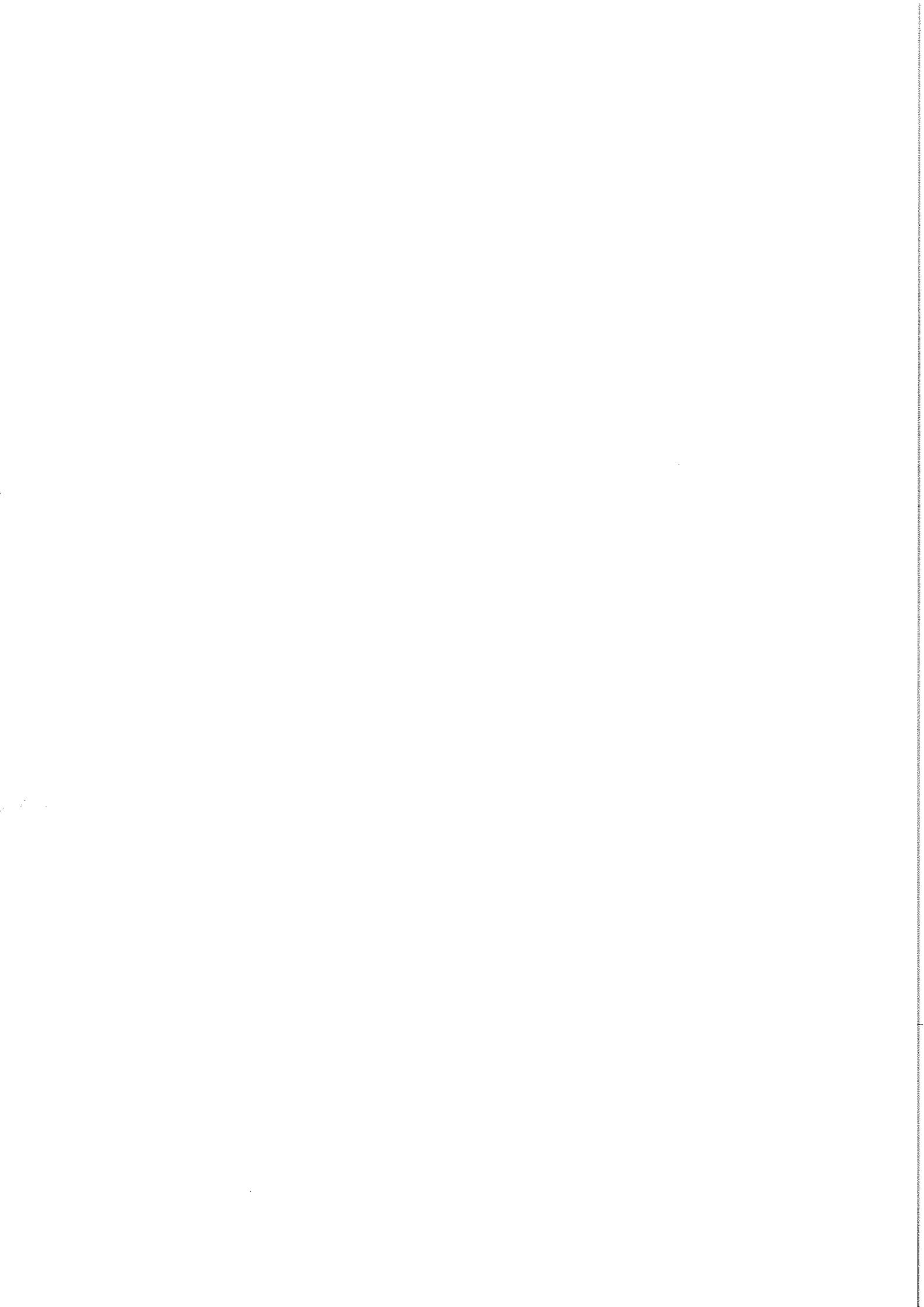
Als bijlage zenden wij u het stedenbouwkundig attest voor het mogelijk bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en bijgebouwen te Balen, St. Hubertuslaan ZN, (afd. 1) sectie E 962 F en (afd. 1) sectie E 964 V.

Met vriendelijke groeten

Romy Leysen

Omgevingsambtenaar





---

### STEDENBOUWKUNDIG ATTEST d.d. 8 maart 2023

---

Dossiernummer: S2022/20

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

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

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

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

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

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

#### Gegevens van de aanvrager

LSG  
Dr.-Van de Perrestraat 315  
2440 Geel

#### Gegevens van het perceel

St. Hubertuslaan ZN  
2490 Balen  
(afd. 1) sectie E 962 F en (afd. 1) sectie E 964 V

### Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

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 en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (achterliggend).

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De 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 verblijfsgelegenheid 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 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m 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 (artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Landschappelijk waardevolle gebieden zijn die gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag heeft louter betrekking op het gedeelte van de aanvraagpercelen gelegen in woongebied. De bouwzones bewaren een afstand van min. 3,00 meter t.o.v. het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

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

**Andere voorschriften en decreten:** geen.

### **Externe adviezen**

Er werd één bijkomend advies ingewonnen, ingevolge het aanwezige bos op het perceel van de aanvraag.

Het **Agentschap voor Natuur en Bos** leverde op 23/12/2022 een voorwaardelijk gunstig advies af voor wat betreft de aflevering van een stedenbouwkundig attest. Het advies luidt als volgt:

*“De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor een bebost perceel. Een latere aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een ontbossing met zich meebrengen.*

*Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in een woongebied. Volgens art. 90bis van het Bosdecreet (laatst gewijzigd bij decreet van 08/11/2014) kan ontbossing voor algemeen belang, of in woongebied of industriegebied, of gelegen in een goedgekeurde verkaveling, vergund worden mits compensatie.*

*Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden, zo niet is de aanvraag onvolledig.*

*Er werd voor deze adviesvraag stedenbouwkundig attest geen terreinbezoek afgelegd. Zodoende is het niet uit te sluiten dat bij een latere terreincontrole op basis van de aanvraag tot omgevingsvergunning bijkomende voorwaarden worden opgelegd in het kader van het soortenbesluit, natuurdecreet en/of bosdecreet.*

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:**

- Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden, zo niet is de aanvraag onvolledig.
- Wij raden ten eerste aan de ontbossing te beperken tot strikt noodzakelijke. Het is ons niet duidelijk waarom twee zones voor bijgebouwen noodzakelijk zijn: mogelijks kan achteraan een groter bosbehoud nagestreefd worden door de zone voor bijgebouwen achteraan te beperken in oppervlakte.

*De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.*

*Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:*

*Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990*

*Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001”*

### **Watertoets**

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

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

De watertoetsprocedure werd recent geoptimaliseerd (inwerkingtreding: 01/01/2023), er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

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

De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich in een navolgende omgevingsvergunningsaanvraag tot een minimum dienen te beperken. In dat geval kan in alle redelijkheid worden geoordeeld 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 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.

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

### **Beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag omvat het mogelijks bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw op een reeds gevormd perceel.

### **Historiek**

In 2008 werd eveneens een stedenbouwkundig attest aangevraagd op basis van het opmetingsplan d.d. 14/05/2008.

Er werden voorbesprekingen gevoerd d.d. 08/11/2022. Volgende richtlijnen werden meegegeven:

- *De bouwzone is beperkt tot 2/3 van de perceelsbreedte die voldoende diep is (17 meter). Dit komt uit op een max. bouwbreedte van 19,70 meter.*
- *Er kunnen bijgebouwen voorzien worden in de zone voor bijgebouwen (zie bijgevoegd attest S2008/27).*  
*In de zijtuin (naast de woning links) kan er volgens de bepalingen van het vrijstellingsbesluit een vrijstaande carport voorzien worden:*
  - o *Max. 40 m<sup>2</sup>*
  - o *Max. 3,5 meter totale hoogte*
  - o *Min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens*
  - o *Zie <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/vrijstaande-bijgebouwen-tuinhuis-serre-poolhouse-garage>*
  - o *Opgelet: de oppervlakte van deze vrijstaande carport wordt meegeteld voor de max. oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen*
- *Voorgevellijn ligt inderdaad op 12 meter uit de wegas (zie bijgevoegd attest S2008/27)*
- *Rooilijn ligt inderdaad op 6 meter uit de wegas (zie bijgevoegd attest S2008/27)*
- *Zone van agrarisch gebied ligt op 50 meter uit de rooilijn*
- *Geen bijgebouw in agrarisch gebied*
- *Er dient ook een ontbossing te worden aangevraagd met een boscompensatie. Dit kan ook enkel toegestaan worden in woongebied (niet in agrarisch gebied)*

### **Voorschriften ruimtelijke ordening**

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

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

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

///

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

Het advies van adviesinstantie Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 23/12/2022 is voorwaardelijk gunstig. De conclusie van het advies luidt als volgt:

*"Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:***

- *Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden, zo niet is de aanvraag onvolledig.*
- *Wij raden ten eerste aan de ontbossing te beperken tot strikt noodzakelijke. Het is ons niet duidelijk waarom twee zones voor bijgebouwen noodzakelijk zijn: mogelijks kan achteraan een groter bosbehoud nagestreefd worden door de zone voor bijgebouwen achteraan te beperken in oppervlakte."*

Het advies wordt integraal bijgetreden. De aanvrager vraagt bij voorkeur een omgevingsvergunning aan voor het hoofdgebouw én een bijgebouw in de achtertuinzone, opdat *a priori* duidelijk is welk gedeelte van het bos in de achtertuinzone behouden kan blijven. Om de slaagkansen van een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag te verhogen, is het namelijk van belang om de te behouden bosoppervlakte op de aanvraagpercelen te maximaliseren, mede gelet op het advies van ANB d.d. 23/12/2022. Derwijze verhoogt immers de kans op een (voorwaardelijk) gunstig advies van de adviesinstantie in het kader van een navolgende omgevingsvergunningsprocedure.

Gelet op de (gespiegelde) L-vormige perceelsconfiguratie kan evenwel de keuze van de aanvrager worden begrepen om te voorzien in twee zones voor bijgebouwen. De perceelsconfiguratie impliceert dat het perceel zich leent tot het realiseren van een vrijstaande carport (cfr. bepalingen van het Vrijstellingsbesluit) links van de woning (zoals vooropgesteld door de aanvrager)

Er is sprake van één zone voor bijgebouwen in de achtertuin op 10,00 meter van de achtergevelbouwlijn van de bouwzone, en één aan de zuidwestzijde van de zone voor hoofdgebouwen.

De aanvrager kan eventueel gebruikmaken van het Vrijstellingsbesluit om een vrijstaande carport te realiseren in de zijtuinstrook (art. 2.1, 11° Vrijstellingsbesluit), voor zover desgevallend een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een eventueel bijgebouw in de achtertuinzone. Deze carport heeft een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, een maximale totale hoogte van 3,50 meter, en wordt ingeplant op min. 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Opgemerkt hierbij dient te worden dat de oppervlakte van een eventuele, vrijstaande carport wordt meegeteld voor de berekening van de maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen. De oprichting van een bijgebouw dat niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van voormeld artikel uit het Vrijstellingsbesluit, dan wel de maximale, cumulatieve, vrijgestelde oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> overschrijdt, is vergunningsplichtig.

Voorbeeld 1: wanneer de aanvrager een carport met een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> (vrijgesteld van vergunning) wenst te realiseren in de zijtuinstrook, zal er slechts een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> resteren voor het oprichten van een bijkomend woningbijgebouw in de zone voor bijgebouwen.

Voorbeeld 2: wanneer de aanvrager eerst overgaat tot de oprichting van een vrijgesteld woningbijgebouw (opp.: 30 m<sup>2</sup>) in de achtertuinzone (zone voor bijgebouwen), dan zal ook een carport die voldoet aan de door het Vrijstellingsbesluit vooropgestelde dimensies en afstanden vergunningsplichtig zijn bij overschrijding van de totale oppervlakte van bijgebouwen van max. 40 m<sup>2</sup>.

De aanvrager geeft zulks correct weer op het opmetingsplan d.d. 18/11/2022, en bakende een aparte zone af voor de vrijstaande carport (max. 40 m<sup>2</sup> en op min. 3,00 meter van de perceelsgrenzen en de bouwzone voor het hoofdgebouw). De zone heeft een breedte van 8,80 meter (vooraan) en van 9,09 meter (achteraan). De diepte van de zone bedraagt 8,91 meter (links) resp. 8,43 meter (rechts).

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

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO :

### **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraagpercelen zijn gelegen in een landelijk, groen en bosrijk woonlint aan de rand van Balen, waar in het straatbeeld en onmiddellijke omgeving voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen met 1 à 2 bouwlagen (voornamelijk onder een hellend dak) voorkomen.

De aanvraagpercelen zijn tot op een diepte van 50 meter uit de rooilijn gelegen in woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het aangevraagde is inpasbaar in de omgeving en in het gedeelte van de aanvraagpercelen gesitueerd in woongebied.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De aanvraagpercelen hebben een totale oppervlakte van 22a 10ca. De percelen hebben een gespiegelde L-vorm. De rooilijnbreedte van het perceel bedraagt 39,55 meter. De perceelsdiepte bedraagt 75,13 meter ter hoogte van de rechter perceelsgrens, doch de achterste 25,13 meter (+ 3,00 meter afstand tot zone voor bijgebouwen) worden gevrijwaard van enige bebouwing gelet op de ligging van het achterste gedeelte van de aanvraagpercelen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het ontwikkelbaar gedeelte van de aanvraagpercelen heeft bijgevolg een diepte van 50 meter vanaf de rooilijn (ligging in woongebied).

De voorgestelde bouwzone heeft een diepte van 17,00 meter, en de maximale bouwbreedte van  $\frac{2}{3}^{\text{de}}$  van de perceelsbreedte (19,70 meter) wordt niet overschreden. De bouwzone heeft immers een breedte 19,33 meter ter hoogte van de voorgevelbouwlijn en 17,76 meter ter hoogte van de achtergevelbouwlijn.

Een eventueel terras dient binnen de bouwzone voor het hoofdgebouw te worden gerealiseerd, teneinde overmatige verharding van het perceel te vermijden.

Het terreinprofiel geeft tevens het gabarit van de toekomstige woning weer. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 meter t.o.v. het peil ter hoogte van de as van de voorliggende weg, de maximale nokhoogte bedraagt 11,00 meter. Er wordt een hellend dak voorgesteld. Ook een plat dak kan worden aanvaard met een maximale dakrandhoogte van 7,00 meter t.o.v. het peil ter hoogte van de as van de voorliggende weg. Zulke afmetingen zijn gangbaar in de gemeente en in de omgeving.

De zone voor hoofdgebouwen wordt op min. 5,00 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant.

De voorgevelbouwlijn situeert zich op 12,00 meter uit de as van de voorliggende gemeenteweg, d.i. op ca. 7,11 meter uit de rooilijn.

Op 10,00 meter achter de hoofdbouwstrook wordt een strook voor bijgebouwen voorzien, dewelke een minimale afstand van 3,00 meter bewaart t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen, evenals t.o.v. de achterliggende gewestplangrens (grens met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Dienvolgens heeft de strook voor bijgebouwen een maximale diepte van 12,95meter (links) en 12,89 meter (rechts). De breedte van de zone bedraagt 20,84 meter (vooraan) resp. 19,65 meter (achteraan).

Gelet op de voorziene zone voor carport, wordt in de zone voor bijgebouwen in de achtertuin geen garage toegelaten. Zulks vermijdt een overmatige verharding van het perceel in functie van de realisatie van een oprit over een exuberante diepte.



Bij de conceptualisatie van een ontwerp, dient de aanvrager een maximaal bosbehoud voorop te stellen. Beboste ruimte die zich niet in één van de bouwzones bevindt, dient maximaal gevrijwaard te worden.

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

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat voldoende tuinruimte wordt voorzien. De (gespiegelde) L-vormige perceelsconfiguratie brengt met zich mee dat de bouwzone wordt voorzien op ca. 15,20 meter afstand van de linker perceelsgrens. Dit impliceert dat het perceel zich perfect leent tot het realiseren van een vrijstaande carport (cfr. bepalingen van het Vrijstellingsbesluit) links van de woning (zoals vooropgesteld door de aanvrager). Het links aanpalende perceel is bebouwd met een eengezinswoning met één bouwlaag (St. Hubertuslaan 21).

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing

### **Het bodemreliëf**

Aanvrager geeft in diens aanvraag tot stedenbouwkundig attest aan eveneens een aanmerkelijke reliëfwijziging te willen uitvoeren. Er kunnen wezenlijke niveauverschillen (max. 75 cm op het breedteprofiel en max. 1,18 meter op het lengteprofiel) worden vastgesteld op het terrein (cfr. bijgevoegd terreinprofiel). Voorts is er sprake van een natuurlijk aflopend maaiveld vanaf de rooilijn tot de achterste perceelsgrens. Het niveauverschil van 1,18 meter situeert zich bovendien in de bouwzone voor de toekomstige woning. Een nivellering van het terrein dringt zich hier (in de bouwzone) bijgevolg op en kan worden aanvaard. De reliëfwijziging dient evenwel maximaal beperkt te worden en mag louter in functie staan van het bebouwen van het perceel met een vrijstaande eengezinswoning (+ evt. bijgebouw(en)).

De reliëfwijziging wordt aldus beperkt tot de bouwzones. Het natuurlijk aflopend maaiveld dient voor het overige integraal behouden te blijven en het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrenzen aan te sluiten op de naastliggende percelen.

De invloed van het project op de waterhuishouding wordt in een navolgende omgevingsvergunningaanvraag beoordeeld. De waterparagraaf wordt alvast toegevoegd aan dit besluit.

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

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

### **Mobiliteitsimpact**

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

### **Waterparagraaf**

De huidige aanvraag ligt niet in een risicozone voor overstromingen, een recent overstroomd gebied of overstromingsgevoelig gebied (noch pluviaal, noch fluviaal). Het perceel komt niet voor op de geactualiseerde advieskaart watertoets (zie hoger voor omstandigere watertoets).

Als voorwaarde wordt opgelegd dat waterdichte vlakken beperkt dienen te worden tot 30 m<sup>2</sup> (in functie van een eventueel terras). De overige functionele en niet-functionele verhardingen dienen te worden aangelegd in een waterdoorlatend materiaal.

### **Advies**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bebouwen van het perceel met een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw.  
De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

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

- Het advies van adviesinstantie Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 23/12/2022 dient strikt te worden nageleefd. De aanvrager dient de te ontbossen oppervlakte maximaal te beperken.
  - o *Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal dan ook een sluitend boscompensatievoorstel toegevoegd moeten worden, zo niet is de aanvraag onvolledig.*
  - o *Wij raden ten zeerste aan de ontbossing te beperken tot strikt noodzakelijke. Het is ons niet duidelijk waarom twee zones voor bijgebouwen noodzakelijk zijn: mogelijks kan achteraan een groter bosbehoud nagestreefd worden door de zone voor bijgebouwen achteraan te beperken in oppervlakte."*
- Bij de conceptualisatie van een ontwerp, dient de aanvrager een maximaal bosbehoud voorop te stellen. Beboste ruimte die zich niet in één van de bouwzones bevindt, dient maximaal gevrijwaard te worden.
- Er dient gebouwd te worden binnen het aangeduide bouwblok op het opmetingsplan d.d. 18/11/2022. Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:
  - o De voorgestelde bouwzone heeft een diepte van 17,00 meter, en de maximale bouwbreedte (2/3<sup>de</sup> van de perceelsbreedte) wordt met een maximale bouwbreedte van 19,33 meter niet overschreden;
  - o Voorgevelbouwlijn op 12,00 meter uit de as van de voorliggende weg;
  - o Het hoofdvolume bestaat uit maximum twee bouwlagen onder een plat dak of zadeldak. De maximale dakrandhoogte van het hoofdgebouw is 7,00 meter in geval van plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter en de nokhoogte maximaal 11,00 meter in geval van hellend dak;
    - Als dakmaterialen voor de hellende daken zijn toegelaten : pannen, (kunst-)leien, zink, koper en zonnepanelen.
    - Voor de platte daken: bitumen, roofing, groendak en zonnepanelen.
  - o Als gevelmaterialen zijn toegelaten: gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal;
  - o Waterdichte vlakken dienen beperkt te worden tot 30 m<sup>2</sup> (in functie van een eventueel terras). De overige functionele en niet-functionele verhardingen dienen te worden aangelegd in een waterdoorlatend materiaal.
  - o Een eventueel terras dient binnen de bouwzone voor het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.
  - o In de strook voor bijgebouwen (achtertuin) zijn bergplaatsen en hokken toegelaten, waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 75m<sup>2</sup> bedraagt, op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Deze constructies worden ingeplant op minstens 3,00 meter van de perceelsgrens.
  - o In de zijtuin (naast de woning links) kan er een vrijstaande carport voorzien worden overeenkomstig art. 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit:
    - Max. 40 m<sup>2</sup>
    - Max. 3,50 meter totale hoogte
    - Min. 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens
    - Zie tevens: <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/vrijstaande-bijgebouwen-tuinhuis-serre-poolhouse-garage>
    - De oppervlakte van een eventuele, vrijstaande carport in de zone voor bijgebouwen links van de woning, wordt meegeteld in de berekening van de maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen;
  - o Gelet op de voorziene zone voor carport, wordt in de zone voor bijgebouwen in de achtertuin geen garage toegelaten.
  - o Eventuele reliëfwijzigingen worden beperkt tot de bouwzones. Het natuurlijk aflopend maaiveld dient voor het overige integraal behouden te blijven en het

perceel dient ter hoogte van de perceelsgrenzen aan te sluiten op de  
naastliggende percelen.

## Ondertekening

Te Balen, de **8 maart 2023**  
Vanwege het college :

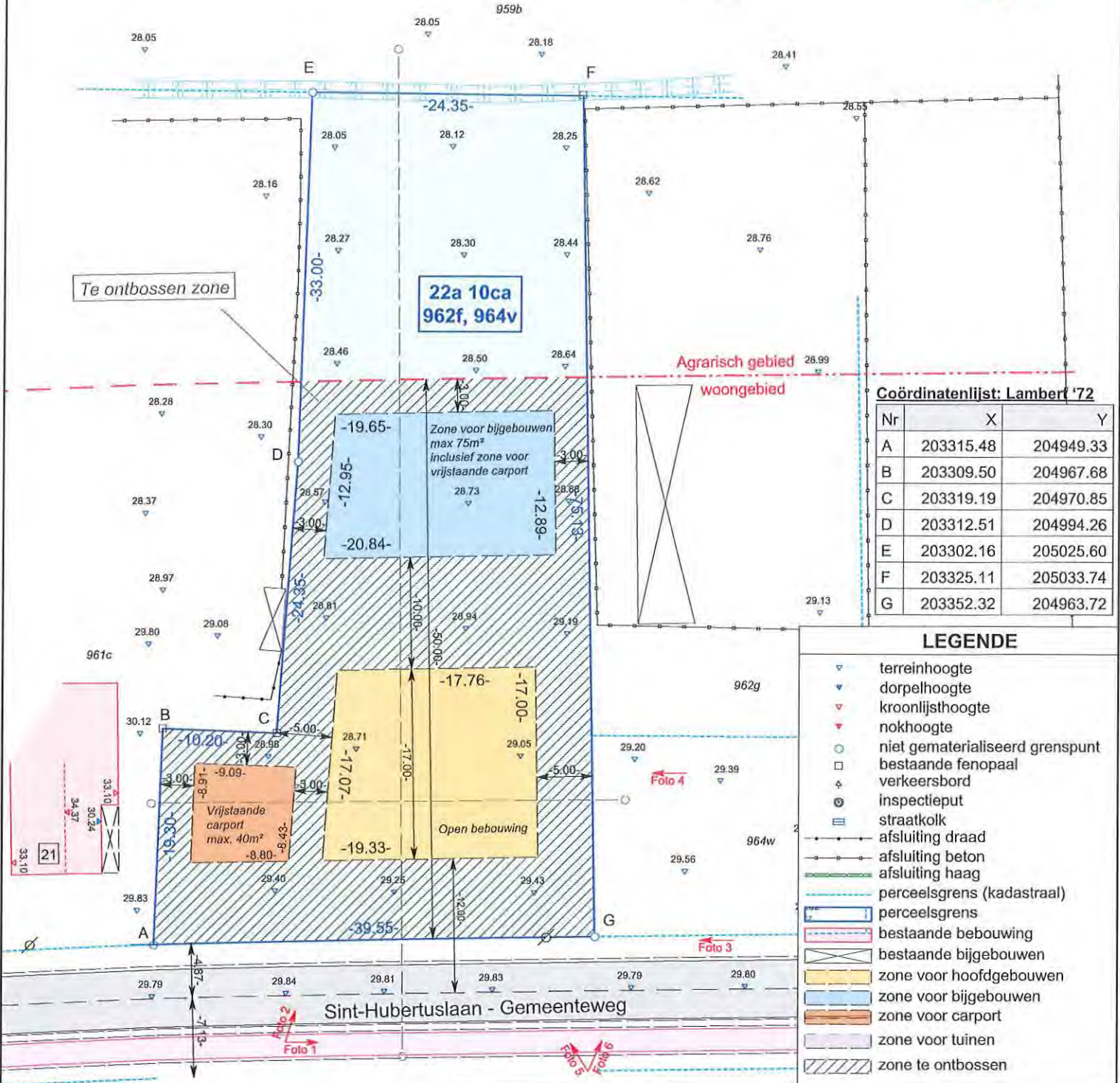
Michel Van Sprengel  
algemeen directeur



Johan Leysen  
burgemeester







Coördinatenlijst: Lambert '72

Nr	X	Y
A	203315.48	204949.33
B	203309.50	204967.68
C	203319.19	204970.85
D	203312.51	204994.26
E	203302.16	205025.60
F	203325.11	205033.74
G	203352.32	204963.72

**LEGENDE**

- ▽ terreinhoogte
- ▽ dorpelhoogte
- ▽ kroonlijsthoogte
- ▽ nokhoogte
- niet gematerialiseerd grenspunt
- bestaande fenopaal
- ⬆ verkeersbord
- ⊙ inspectieput
- ≡ straatkolk
- afsluiting draad
- afsluiting beton
- afsluiting haag
- perceelsgrens (kadastraal)
- perceelsgrens
- bestaande bebouwing
- bestaande bijgebouwen
- zone voor hoofdgebouwen
- zone voor bijgebouwen
- zone voor carport
- zone voor tuinen
- zone te ontbossen

**Beschrijving der grenzen**

Segment	Beschrijving
Alle segmenten.	Cfr. opmetingsplan d.d. 14/05/2008 opgemaakt door landmeter-expert Louis Michel

Plandatum: 18/11/2022

Dossiernummer: OM22367

Landmeter: MVB



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

LSG bv  
 Dr. Van de Perrestraat 315  
 2440 Geel

Schaal: 1/500

Formaat: A4

Referentie AAPD:

P1/2

