

OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET BIJSTELLEN VAN EEN VERKAVELING d.d. 8 mei 2025

Provincie : Antwerpen
Arrondissement : Turnhout
InternNummer : W2024/46 OMV
ProjectNummerDA : OMV_2024153980

De aanvraag ingediend door Stef Geukens namens Bart Snellings, Vaartstraat 164 te 2490 Balen en Stef Geukens namens Inge Mondelaers, Vaartstraat 164 te 2490 Balen werd per beveiligde zending verzonden op 16 december 2024. Deze aanvraag werd ontvangen op 16 december 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 januari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Balen, Oude Molsebaan ZN, 2490 Balen en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nrs. 1178E2, 1178D2, 1178C2, 1182C2, 1182E2 en 1182D2.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van de verkaveling A2009/29 dd. 25/11/2009 meer bepaald het wijzigen van de verkaveling A2009/29 dd. 25/11/2009 van 6 loten voor half-open en 1 lot voor een vrijstaande ééngezinswoning naar 6 loten voor half-open en 2 vrijstaande ééngezinswoningen.

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 **het wijzigen van de verkaveling A2009/29 van 25/11/2009 van 6 loten voor halfopen en 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning naar 6 loten voor halfopen eengezinswoningen en 2 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 afgehandeld te worden volgens de gewone procedure.

Openbaar onderzoek

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

Het dossier werd bekendgemaakt van 30/01/2025 tot en met 28/02/2025.

Er werden geen opmerkingen of bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen/kostenramingen nutsmaatschappijen

Er werd advies gevraagd aan Fluvius met betrekking tot de aanleg en/of aanpassingen van het elektriciteitsnet. Voor dit project dienen er geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Deze kosten worden geraamd op 318,77 euro. Deze kosten worden als last opgelegd binnen de uiteindelijke vergunning. Het gasnet is reeds aanwezig.

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

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

- Voor lot 1 t.e.m. 5: De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen respectievelijk aangesloten te worden op de gescheiden DWA-riolering en op de gescheiden RWA-riolering of de gracht langsheen de Oude Molsebaan.
- Voor lot 6 t.e.m. 8: De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Vaartstraat.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht).
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering en de gracht zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer.
- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
 - Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.
 - Uitvoering van de werken kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Realisatie van de uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk voor het aansluiten van de ontwikkeling
 - Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
 - Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.
- Dossierkost Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 250,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd.

De algemene voorwaarden van Pidpa Riolering zijn de volgende:

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

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

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

Er werd advies gevraagd aan Wyre. Wyre stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van het project aansluitbaar te maken. De kostprijs, exclusief BTW, om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt 313,14 euro. Dit wordt als last opgelegd in de uiteindelijke vergunning.

Bespreking bovenstaande adviezen/kostenramingen van de nutsmaatschappijen

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

Adviezen

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

Omwille van de ligging langs een gewestweg, werd het advies gevraagd van het Agentschap Wegen en Verkeer. Uit dit advies blijkt dat de huidige grens van het openbaar domein ongewijzigd blijft behouden. Er is geen zone van achteruitbouw. Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten uit het advies.

Bespreking advies Agentschap Wegen en Verkeer

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

Omwille van de mogelijke te realiseren overwelvingen werd advies gevraagd aan de gemeentelijke verkeersdienst. Zij verlenen een gunstig advies. Dit advies luidt als volgt:
*Aansluitingen van het privédomein op het openbaar domein dienen haaks te gebeuren.
 Een oprit dient minimaal 5m lang te zijn, zodat buiten de carport of garage er nog een bijkomend voertuig op het eigen terrein gestald kan worden.*

Omwille van de mogelijke te realiseren overwelvingen werd advies gevraagd aan de gemeentelijke dienst openbare werken. Deze dienst legt volgende voorwaarden op:

- *Aan de kant van Oude Melsebaan dienen er overwelvingen worden voorzien van kopmuren die minstens 30 cm boven het maaiveld uitkomen.*
- *De gracht moet maximaal behouden blijven.*
- *Bestaande overwelvingen die niet ter hoogte van de opritten werden aangelegd, moeten verplaatst worden.*
- *Volgens de dienst openbare werken staat er een OV-paal in de weg. De verplaatsing van deze paal gebeurt op kosten van de aanvrager.*
- *Aan de kant van de Vaartstraat is het wegdek al in slechte staat. Daarnaast zijn er brede bermen. De verkavelaar dient de bermen te effenen en in te zaaien.*

- *Het perceel dient opgeruimd en vrij van struiken.*

Bespreking interne adviezen

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

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

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978. Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in **woongebied**.

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

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

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

Voor het goed werd reeds een verkaveling goedgekeurd, verkaveling A200929. Deze verkaveling is behoorlijk vergunde en niet vervallen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997) omdat het een verkaveling voor particuliere woningbouw betreft en omdat bestemmingsvoorschriften geen bijkomende voorwaarden inhouden voor wat betreft de woningbouw. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt hier onverkort.

Verordeningen, andere voorschriften en decreten:

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

Project MER en MER-screening

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

Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III (categorie 10b (stadsontwikkelingsprojecten) en 10j (werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II) van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Er werd kort ingegaan op de volgende disciplines:

Mobiliteit

Ten opzichte van de vergunde en niet vervallen verkaveling zal er 1 extra bouwkvael worden gecreëerd voor een eengezinswoning.

De toename in mobiliteit is relatief klein en niet abnormaal. Daarnaast is de wegnis voldoende uitgerust om in deze mobiliteitstoename te voorzien. Hierdoor is de toename in mobiliteit niet aanzienlijk en te verwaarlozen.

Bodem

Verontreiniging naar bodem en grondwater komt bij stadsontwikkelingsprojecten minder vaak voor. Het bespreken van de disciplines bodem en grondwater kan wel noodzakelijk zijn wanneer op de site zelf of in de nabijheid ervan reeds een bestaande verontreiniging aanwezig is en het voorgenomen project mogelijks de bestaande toestand zou kunnen beïnvloeden door grondverzet of bemaling. Specifiek voor dit project kan worden gesteld dat de grond op zichzelf geen risicogrond betreft. Er is dan ook bij een eventueel later grondverzet in de bouwfase geen specifiek risico inzake het verspreiden of verplaatsen van een vervuiling. Een eventuele bemaling kan alleszins geen vervuiling inzake PFAS aantrekken. De resultaten van dit onderzoek zijn niet gekend.

De werkzaamheden dienen te gebeuren volgens "de regels van de kunst". Hierbij dient de aannemer van de werkzaamheden de resterende bouwmaterialen te recyclen volgens "de regels de kunst". Bij een eventuele toekomstige bemaling zal er rekening mee moeten worden gehouden dat een eventuele verontreiniging op het aanpalende perceel niet wordt aangezogen richting de projectlocatie of andere aanpalende percelen.

Bij een eventuele toekomstige bemaling zal er rekening mee moeten worden gehouden dat een eventuele verontreiniging op het aanpalende perceel niet wordt aangezogen richting de projectlocatie of andere aanpalende percelen. Zulks zal blijken uit de betreffende omgevingsvergunningsaanvraag of afzonderlijke melding, indien van toepassing.

Watersysteem

Er wordt 1 extra bouwkvael voorzien voor een ééngezinswoning. Deze woningen volgen de huidige regelgeving in verband met de afvoer van hemelwater.

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

het hergebruiken van regenwater, het aanleggen van groendaken of het creëren van waterberging.

Momenteel is er op deze projectsite een verkaveling geldig met 7 bouwkavels. De gevraagde wijziging naar 8 kavels heeft als gevolg dat er meer ruimte voor water zal ingenomen worden. De kavels zijn echter allen voldoende ruim en alle hemelwater zal opgevangen worden binnen de eigen kavelgrenzen. Alle kavels zullen de huidige regelgeving omtrent de watersystemen volgen, waardoor dit project geen negatieve impact zal hebben op de bronpercelen.

Geluid of trillingen

Bij de bouw van de woningen kunnen er bronnen van geluid en/of trillingen ontstaan. Deze bronnen van geluid en/of trillingen kunnen afkomstig zijn van verscheidene bouwmachines, bouwkransen, ...

De werken die uitgevoerd worden zullen worden uitgevoerd conform de huidige regelgeving in de bouwsector.

De grootte van de werken (bouw van 1 extra ééngezinswoningen) is niet aanzienlijk, daarnaast worden de werken uitgevoerd conform de huidige regelgeving waardoor de effecten van de bronnen van geluid en/of trillingen niet aanzienlijk is.

Biodiversiteit

In het verkavelingsconcept is zoveel mogelijk rekening gehouden met de invloeden op de biodiversiteit.

De voor-, zij- en achtertuin worden zoveel mogelijk groen te worden ingericht. Er worden garages/carports voorzien in de zijtuinstrook om verhardingen in de achtertuin te vermijden evenals grote bijgebouwen worden in de achtertuin op die manier vermeden.

Dit wordt verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften.

Conclusie:

In de aanvraag werd geconcludeerd dat er geen te verwachten aanzienlijke effecten zijn. De conclusie uit het aanvraagdossier wordt bijgetreden. Bijgevolg moet er geen milieueffectenrapport worden opgesteld. Voor het aspect water wordt verwezen naar de waterparagraaf. Met betrekking tot stikstof wordt verwezen naar de natuurtoets/stikstofdecreet.

Watertoets

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

De voorliggende verkaveling ligt niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied, noch in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. De aanvraag situeert zich ook niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De percelen scoren een perceelscore A zijnde dat er geen overstromingen gemodelleerd zijn.

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

De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich tot een minimum beperken, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is niet te verwachten.

Het terrein is eerder vlak en ligt ten opzichte van de voorliggende wegen zo'n 30 cm hoger.

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

Riolering

De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd). Er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegen nodig binnen het openbaar domein. Zie advies Pidpa Riolerings.

1. 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 een habitatrichtlijngebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992). Het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' situeert zich op ca. 2.300 m ten zuiden van de aanvraag. De aanvraag situeert zich niet of niet nabij een VEN-gebied noch een Vogelrichtlijngebied.

Stikstofdecreet

De aanvraag voorziet in 1 bijkomend lot voor een eengezinswoning wat het totaal op 8 loten voor eengezinswoningen brengt. Het is een verkeersgenererend project, cf. art. 2 van het decreet over de programmatische aanpak stikstof (PAS), hierna het stikstofdecreet. Het aantal vervoersbewegingen op jaarbasis is echter beperkt. Uit de VITO-studie 2024/EI/R/3195 'voertuigemissies en de minimisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' kan worden afgeleid dat de emissies van de voertuigen de impactscore de 1%- drempel uit het stikstofdecreet niet overschrijden. Ook voor de aanlegfase (mobiliteit en stationaire bronnen) kan worden aangenomen dat op deze afstand van het habitatrichtlijngebied voor het betrokken project geen overschrijding van de 1% drempel is. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 32 van het stikstofdecreet dient voor dit project geen passende beoordeling te worden opgemaakt. Er wordt in voorliggend dossier geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur veroorzaakt.

2. Erfgoed-/archeologietoets

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of verkavelen om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de

vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Voorliggende aanvraag valt onder deze verplichting.

De aanvraag omvat een archeologienota, opgesteld door All-Archeo. Het betreft in eerste instantie de uitvoering van een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem. Het uitgevoerde bureauonderzoek toont aan dat het onderzoeksgebied archeologisch potentieel kent. Op basis van de gunstige landschappelijke ligging van het terrein en de reeds gekende archeologische waarden in de omgeving houden we rekening met het mogelijke voorkomen van relevante archeologische resten uit de steentijd tot de nieuwe tijd. Omtrent de bewaringstoestand van het bodemarchief bestaat onduidelijkheid. Het terrein was lang in gebruik als akkerland, maar lijkt in het verleden ook gebruikt als stockageplaats, in het kader waarvan bodemingrepen kunnen plaatsgevonden hebben. Een evaluatie van de impact van de geplande werken toont aan dat de geplande werken een bijkomende bedreiging voor het nog aanwezige bodemarchief vormen. Gezien het mogelijk archeologisch potentieel van het terrein en de onduidelijkheid omtrent de bewaringstoestand van het bodemarchief is verder vooronderzoek op het terrein nodig.

Naast de archeologienota heeft de aanvrager ook een programma van maatregelen voorgesteld voor een uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem.

Na het verlenen van de vergunning én voor de start van de verkaveling dient het uitgestelde vooronderzoek te worden uitgevoerd. Nadien wordt de nota opgemaakt met daarin de maatregelen die bij de uitvoering van de vergunde handelingen nodig zijn voor een goede omgang met het archeologisch erfgoed.

In ieder geval zullen deze maatregelen die bekrachtigd zullen worden in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

3. Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De aanvraag voorziet in de verkaveling 8 loten voor eengezinswoningen. De opmaak van een MOBER is niet noodzakelijk.

4. Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Historiek

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 25 november 2009 de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het goed in 1 lot voor vrijstaande eengezinswoningen en 6 loten voor gekoppelde eengezinswoningen.

De aanvrager wenst de bestaande verkavelingsvergunning te wijzigen door de kavels te herverdelen naar 8 kwalitatieve bouwkavels waarvan 6 bouwkavels bestemd zijn voor halfopen eengezinswoningen en 2 bouwkavels bestemd zijn voor vrijstaande bebouwing.

Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

De aanvraag situeert zich in Balen tussen Oude Molsebaan en Vaartstraat in de buurt van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen. De site bevindt zich tussen het kanaal en de spoorlijn Mol-Hasselt.

De aanvraag situeert zich binnen het woongebied. De ruimere omgeving is bebouwd met voornamelijk eengezinswoningen in zowel vrijstaand als halfopen verband.

De betrokken perceel zijn onbebouwd gebleven. Het linkse aanpalende perceel langs Oude Molsebaan werd gebouwd tot op de perceelsgrens. Ook langs Vaartstraat is een woning naast de projectsite gebouwd tot op de perceelsgrens. Het is eveneens de bedoeling om tegen deze woning te koppelen.

De omgeving kent geen homogene inrichtingsstijl. Het materiaalgebruik van de woningen in de omgeving varieert sterk, zowel naar textuur als naar kleur.

De woningen die het projectgebied flankeren zijn eengezinswoningen eenzelfde profiel, nl. 2 bouwlagen met een hellend dak.

De weg Oude Molsebaan is een gemeenteweg die uitgerust is met een asfaltverharding. Ook Vaartstraat is uitgerust met een asfaltverharding.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het herverdelen van de kavels van de bestaande verkaveling en het toevoegen van 1 extra lot waardoor het totaal aantal loten komt op 6 loten voor halfopen bebouwing en 2 loten voor vrijstaande bebouwing.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 5 a 34 ca en is bestemd voor een halfopen bebouwing tegen de bestaande woning op de linkse perceelsgrens. Dit lot heeft een straatbreedte van 9,85 m. De linkse perceelsgrens is 51,73 m lang, rechts is de perceelsgrens 51,72 m lang. De achterste perceelsgrens is 10,83 m breed. De bouwzone van dit lot wordt voorzien in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende woning, op 3,73 m uit de rooilijn, en op 3 m van de rechtse perceelsgrens. De bouwstrook is 17 m diep. In de rechtse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 6,27 m uit de voorgevelbouwlijn en waarvan de achtergevel samenvalt met de achtergevelbouwlijn van de bouwzone voor het hoofdgebouw. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 5a 09ca en is bestemd voor een halfopen bebouwing tegen de rechtse perceelsgrens. Dit lot heeft een straatbreedte van 9,85 m. Zowel de linkse als rechtse perceelsgrenzen zijn 51,72 m lang. De achterste perceelsgrens is 9,85 m breed. De bouwzone

wordt voorzien op 5 m uit de rooilijn of 11 m uit de as van de voorliggende weg en op 3 m van de linkse perceelsgrens. De bouwstrook is 17 m diep. In de linkse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevelbouwlijn van deze zone voor carport/garage valt samen met de achtergevel van de zone voor carport van lot 1. De zone voor carport/garage is 10,73 m lang. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 3 heeft eveneens een oppervlakte van 5a 09 ca in is bestemd voor een halfopen bebouwing tegen de linkse perceelsgrens. Dit lot heeft een straatbreedte van 9,85 m. Zowel de linkse als rechtse perceelsgrenzen zijn 51,72 m lang. De achterste perceelsgrens is 9,85 m breed. De bouwzone wordt voorzien op 5 m uit de rooilijn of 11 m uit de as van de voorliggende weg en op 3 m van de rechtse perceelsgrens. De bouwstrook is 17 m diep. In de rechtse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevelbouwlijn van deze zone voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de bouwzone voor de woning. De zone voor carport/garage is 12 m lang. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 4 heeft een oppervlakte van 5a 30 ca en is bestemd voor een halfopen bebouwing tegen de rechtse perceelsgrens. Dit lot heeft een straatbreedte van 9,85 m. De linkse zijgevel is 51,72 m lang. De rechtse zijgevel is 39,91 m lang. Deze maakt een knik naar rechts over een breedte van 1,85 m om verder loodrecht tot aan de achterste perceelsgrens te komen over een lengte van 11,77 m. De achterste perceelsgrens is 11,56 m breed. De bouwzone wordt voorzien op 5 m uit de rooilijn of 11 m uit de as van de voorliggende weg en op 3 m van de linkse perceelsgrens. De bouwstrook is 17 m diep. In de linkse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevelbouwlijn van deze zone voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de bouwzone voor de woning. De zone voor carport/garage is 12 m lang. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 5 heeft eveneens een oppervlakte van 3a 78ca en is bestemd voor een halfopen bebouwing tegen de linkse perceelsgrens. Dit lot heeft een straatbreedte van 10,02 m. De linkse perceelsgrens is 39,91 m lang. De rechtse perceelsgrens is 40,09 m lang. De achterste perceelsgrens is 8,85 m breed. De bouwzone wordt voorzien op 5 m uit de rooilijn of 11 m uit de as van de voorliggende weg en op 3 m van de rechtse perceelsgrens. De bouwstrook is 17 m diep. In de rechtse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevelbouwlijn van deze zone voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de bouwzone voor de woning. De zone voor carport/garage is 12 m lang. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 6 heeft een oppervlakte van 7a 95ca en is bestemd voor een vrijstaande bebouwing. Dit lot heeft een straatbreedte van 16,33 m. De rechtse perceelsgrens is 50,20 m lang. De linkse perceelsgrens is 48,68 m lang. De achterste perceelsgrens is 15,94 m breed. De bouwzone wordt voorzien op 9,10 m uit de rooilijn en op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwstrook is 17 m diep. In de rechtse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn. De achtergevelbouwlijn van deze zone voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de rechtsaanpalende garage. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 7 heeft een oppervlakte van 8a 23ca en is bestemd voor een vrijstaande bebouwing. Dit lot heeft een straatbreedte van 16,25 m. De rechtse perceelsgrens is 51,71 m lang. Links is de perceelsgrens 50,20 m lang. De achterste perceelsgrens heeft een breedte van 16,15 m. De bouwzone wordt voorzien op 9,10 m uit de rooilijn en tot op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. In de linkse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien in het verlengde van de voorgevelbouwlijn van de aanpalende zone voor carport/garage. De achtergevelbouwlijn van deze zone voor carport/garage valt samen met de achtergevelbouwlijn van de strook voor het hoofdgebouw. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

Lot 8 heeft een oppervlakte van 5a 22ca en is bestemd voor een halfopen bebouwing tegen de rechtse perceelsgrens, tegen de aanpalende woning. De straatbreedte bedraagt 10,06 m. De rechtse perceelsgrens is 52,64 m lang en de linkse perceelsgrens is 51,71 m lang. De achterste perceelsgrens is 10 m breed. De bouwzone wordt voorzien in het verlengde van de bestaande aanpalende woning en tot op 3 m van de linkse perceelsgrens. De bouwstrook is 17 m diep. In de linkse zijtuinstrook wordt een zone voor carport/garage voorzien op 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de strook voor het hoofdgebouw. Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn wordt de strook voor bijgebouwen voorzien.

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen aan de invalsweg van Mol naar Balen, vlakbij het kanaal en in de nabijheid van de dorpskern van Balen.

De aanvraag voorziet in de herverdeling van 7 kavels voor eengezinswoningen in 6 loten voor halfopen bebouwing en 2 loten voor vrijstaande bebouwing.

Het betrokken goed is gelegen binnen het woongebied volgens het gewestplan. De verkaveling voorziet voor alle loten eengezinswoningen.

Het gevraagde is functioneel inpasbaar.

Visueel-vormelijke elementen

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

De aanvraag is aanvaardbaar wat de visueel-vormelijke elementen betreft op voorwaarde dat de verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden nageleefd.

Schaal

Langs Oude Melsebaan worden er 5 kavels voorzien. De bouwstrook van kavels 2, 3, 4 en 5 worden allemaal voorzien op 5 m uit de rooilijn oftewel op 11 m uit de as van de voorliggende weg. Dit is aanvaardbaar omdat er tegemoet wordt gekomen aan het advies van de verkeersdienst. Lot 1 wordt voorzien op dezelfde bouwlijn als de bestaande woning langs Oude Melsebaan waartegen gekoppeld zal worden. Deze woning dateert van het bouwjaar 1960 en is nog in goede staat. Daarom is het aanvaardbaar om zowel de bouwlijn, de dakbasis als het gabarit van deze woning als uitgangspunt te nemen voor een architecturale koppeling.

Langs Vaartstraat wordt er 1 gekoppelde woning voorzien en twee loten voor vrijstaande bebouwing met op de gemeenschappelijke perceelsgrens de zone voor carport/garage. Lot 8 wordt gebouwd tegen de bestaande woning langs Vaartstraat. Het is hier eveneens aanvaardbaar om dezelfde bouwlijn, dakbasis als gabarit van deze woning als uitgangspunt te nemen voor een architecturale koppeling.

Alle loten hebben in de bouwvrije zijtuinstrook een zone voor garage/carport op minstens 5 m uit de voorgevelbouwlijn. Alleen voor de loten 1 en 7 wordt de voorgevelbouwlijn van de zone voor garage/carport bepaald door de aanpaler. En omgekeerd, de maximale achtergevelbouwlijn van de loten 2 en 6 wordt bepaald door de aanpaler.

Voor elk lot is een zone voor bijgebouwen voorbehouden op 10 m uit de achtergevelbouwlijn. Deze zones voor bijgebouwen beginnen voor de loten 2, 3, 4 en 5 op dezelfde voorgevelbouwlijn. Voor lot 1 verspringt deze voorgevelbouwlijn. Ook langs kant van Vaartstraat verspringen de zones voor bijgebouwen. Het is echter aangewezen om deze zones per cluster loten op dezelfde bouwlijn te voorzien. Voor de cluster 1, 2, 3, 4 en 5 wordt de voorgevelbouwlijn van de zones voor bijgebouwen van de loten 2, 3, 4 en 5 aangehouden. Voor de cluster 6, 7 en 8 wordt de voorgevelbouwlijn van de zone voor bijgebouwen van lot 6 aangehouden. De aangepaste zones zijn nog voldoende groot om een bijgebouw in de achtertuin te kunnen voorzien.

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

De aanvraag is aanvaardbaar wat het schaalaspect betreft op voorwaarde dat de verkavelingsvoorschriften van de gemeente worden nageleefd.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verkaveling stelt vrijstaande en gekoppelde bebouwing voor met een dichtheid van ongeveer 17,4 wo/ha. Deze dichtheid is in deze omgeving aanvaardbaar.

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

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

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

Het bodemreliëf

Het terrein kent een relatief vlak reliëf.

Ophogingen worden niet toegelaten. Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten met uitzondering van de plaatsing van een openlucht zwembad. Bij uitvoering van de verkaveling zullen de nodige maatregelen genomen worden om het hemelwater op het eigen terrein op te vangen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Aan de zijde van de Oude Molsebaan is een baangracht gelegen. Het behoud van deze baangracht is het uitgangspunt, deze gracht dient maximaal behouden te blijven. De bestaande overwelvingen zullen verplaatst moeten worden. Nieuwe overwelvingen blijven beperkt per perceel. De kopmuren van deze overwelvingen dienen minstens 30 cm boven het maaiveld uit te komen.

Er staat ook nog een openbare verlichtingspaal op het openbaar domein, die niet vermeld wordt de plannen. Het verplaatsen van straatmeubilair is ten laste van de aanvrager.

Het wegdek langs Vaartstraat is in slechte staat. Het is aangewezen om de bermen alvast te effenen en terug in te zaaien.

Mobiliteitsimpact

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om 1 bijkomende ééngezinswoning gaat. De woning omvat een inpandige garage. De aansluiting op het openbaar domein gebeurde haaks. De oprit is 6 m lang. Hierop kan een wagen buiten het openbaar domein gestationeerd worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgestelde verkaveling. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht met voorliggende aanvraag, en de aanvraag is in overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag wordt dan ook gunstig geëvalueerd, mits opleggen van voorwaarden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De plannen zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.
 - o Lot 1 wordt voorzien op dezelfde bouwlijn als de bestaande woning langs Oude Molsebaan waartegen gekoppeld zal worden. Voor dit lot wordt de bouwlijn, dakbasis en gabarit overgenomen voor een architecturale koppeling.
 - o Lot 8 wordt voorzien op dezelfde bouwlijn als de bestaande woning langs Vaartstraat waartegen gekoppeld zal worden. Voor dit lot wordt de bouwlijn, dakbasis en gabarit overgenomen voor een architecturale koppeling.
 - o Voor de loten 1 en 7 wordt de voorgevelbouwlijn van de zone voor garage/carport bepaald door de aanpaler. En omgekeerd, de maximale achtergevelbouwlijn van de loten 2 en 6 wordt bepaald door de aanpaler.
 - o Per cluster loten worden de voorgevels van de bijgebouwen op dezelfde bouwlijn voorzien. Voor de cluster 1, 2, 3, 4 en 5 wordt de voorgevelbouwlijn van de zones voor bijgebouwen van de loten 2, 3, 4 en 5 aangehouden. Voor de cluster 6, 7 en 8 wordt de voorgevelbouwlijn van de zone voor bijgebouwen van lot 6 aangehouden.
- De verkavelingsvoorschriften, zoals toegevoegd door de gemeente Balen, zijn van toepassing.
- Het regenwater dient volledig opgevangen te worden op eigen terrein.

- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 14/03/2025 met referentie AV/114/2025/00078 dient gevolgd te worden.
- Het advies van de gemeentelijke verkeersdienst dient gevolgd te worden.
- Het advies van de gemeentelijke dienst openbare werken dient gevolgd te worden:
 - o Aan de kant van Oude Molsebaan dienen er overwelvingen worden voorzien van kopmuren die minstens 30 cm boven het maaiveld uitkomen.
 - o De gracht moet maximaal behouden blijven.
 - o Bestaande overwelvingen die niet ter hoogte van de opritten werden aangelegd, moeten verplaatst worden.
 - o Volgens de dienst openbare werken staat er een OV-paal in de weg. De verplaatsing van deze paal gebeurt op kosten van de aanvrager.
 - o Aan de kant van de Vaartstraat is het wegdek al in slechte staat. Daarnaast zijn er brede bermen. De verkavelaar dient de bermen te effenen en in te zaaien.
 - o Het perceel dient opgeruimd en vrij van struiken.
- Alle nutsvoorzieningen dienen te worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager: riolering, elektriciteit, waterleiding, telefoon, kabel-TV, openbare verlichting;
 - o Het advies van Fluvius Stystem Operator van 30/01/2025 dient gevolgd te worden. De kosten voor de uitbreiding van het distributienet worden geraamd op 318,77 euro. Hieraan moet voldaan worden.
 - o Het advies van Pidpa Riolering van 24/01/2025 dient gevolgd te worden. De dossierkosten en de offerte voor het uitvoeren van de werken wordt rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Hieraan moet voldaan worden.
 - o Het advies van Wyre van 24/01/2025 met referentie 25178542 dient gevolgd te worden. De kosten om de percelen aansluitbaar te maken worden geraamd op 313,14 euro (excl. BTW). Hieraan moet voldaan worden.
 - o Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van Proximus en Pidpa Drinkwater.
- De maatregelen die bekrachtigd zullen worden in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. De archeologienota is gekend onder ID 33087
- Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 mei 2025:

De aanvraag ingediend door Stef Geukens namens Bart Snellings, Vaartstraat 164 te 2490 Balen en Stef Geukens namens Inge Mondelaers, Vaartstraat 164 te 2490 Balen inzake het wijzigen van de verkaveling A2009/29 dd. 25/11/2009 van 6 loten voor half-open en 1 lot voor een vrijstaande ééngezinswoning naar 6 loten voor half-open en 2 vrijstaande ééngezinswoningen te Balen, Oude Molsebaan ZN, 2490 Balen en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nrs. 1178E2, 1178D2, 1178C2, 1182C2, 1182E2 en 1182D2 te vergunnen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd :

- * De plannen zijn strikt te volgen, uitgezonderd voor die elementen waarvoor opmerkingen/voorwaarden werden geformuleerd. De opmerkingen/voorwaarden krijgen voorrang op het plan.
 - > Lot 1 wordt voorzien op dezelfde bouwlijn als de bestaande woning langs Oude Molsebaan waartegen gekoppeld zal worden. Voor dit lot wordt de bouwlijn, dakbasis en gabarit overgenomen voor een architecturale koppeling.
 - > Lot 8 wordt voorzien op dezelfde bouwlijn als de bestaande woning langs Vaartstraat waartegen gekoppeld zal worden. Voor dit lot wordt de bouwlijn, dakbasis en gabarit overgenomen voor een architecturale koppeling.
 - > Voor de loten 1 en 7 wordt de voorgevelbouwlijn van de zone voor garage/carport bepaald door de aanpaler. En omgekeerd, de maximale achtergevelbouwlijn van de loten 2 en 6 wordt bepaald door de aanpaler.
 - > Per cluster loten worden de voorgevels van de bijgebouwen op dezelfde bouwlijn voorzien. Voor de cluster 1, 2, 3, 4 en 5 wordt de voorgevelbouwlijn van de zones voor bijgebouwen van de loten 2, 3, 4 en 5 aangehouden. Voor de cluster 6, 7 en 8 wordt de voorgevelbouwlijn van de zone voor bijgebouwen van lot 6 aangehouden.
- * De verkavelingsvoorschriften, zoals toegevoegd door de gemeente Balen, zijn van toepassing.
- * Het regenwater dient volledig opgevangen te worden op eigen terrein.
- * Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 14/03/2025 met referentie AV/114/2025/00078 dient gevolgd te worden.
- * Het advies van de gemeentelijke verkeersdienst dient gevolgd te worden.
- * Het advies van de gemeentelijke dienst openbare werken dient gevolgd te worden:
 - > Aan de kant van Oude Molsebaan dienen er overwelvingen worden voorzien van kopmuren die minstens 30 cm boven het maaiveld uitkomen.
 - > De gracht moet maximaal behouden blijven.
 - > Bestaande overwelvingen die niet ter hoogte van de opritten werden aangelegd, moeten verplaatst worden.
 - > Volgens de dienst openbare werken staat er een OV-paal in de weg. De verplaatsing van deze paal gebeurt op kosten van de verkavelaar indien deze gesitueerd is voor een inrit of indien deze verplaatst dient te worden om de overwelvingen te realiseren.
 - > Aan de kant van de Vaartstraat is het wegdek al in slechte staat. Daarnaast zijn er brede bermen. De verkavelaar dient de bermen te effenen en in te zaaien.
 - > Het perceel dient opgeruimd en vrij te zijn van struiken.
- * Alle nutsvoorzieningen dienen te worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager: riolering, elektriciteit, waterleiding, telefoon, kabel-TV, openbare verlichting;
 - > Het advies van Fluvius Stystem Operator van 30/01/2025 dient gevolgd te worden. De kosten voor de uitbreiding van het distributienet worden geraamd op 318,77 euro. Hieraan moet voldaan worden.
 - > Het advies van Pidpa Riolering van 24/01/2025 dient gevolgd te worden. De dossierkosten en de offerte voor het uitvoeren van de werken wordt rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Hieraan moet voldaan worden.
 - > Het advies van Wyre van 24/01/2025 met referentie 25178542 dient gevolgd te worden. De kosten om de percelen aansluitbaar te maken worden geraamd op 313,14 euro (excl. BTW). Hieraan moet voldaan worden.
 - > Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van Proximus en Pidpa Drinkwater.
- * De maatregelen die bekrachtigd zullen worden in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De archeologienota is gekend onder ID 33087
- * 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 Ordening: De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na het voorleggen van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;**
- * **De verkavelaar moet zich schikken naar de verkavelingsreglementering van Fluvius, Wyre, Pidpa en Proximus;**
- * **Indien er verlichtings- of elektriciteitspalen dienen verplaatst te worden voor of in de verkaveling vallen de kosten ten laste van de verkavelaar;**
- * **Alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van de grond (binnen de rooilijn) aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar;**
- * **Alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van distributienetten gas, elektriciteit en openbare verlichting door de verkavelaar aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar, evenals de daarbij horende aktekosten voor verdere verkoop aan Iveka;**
- * **Eventuele kosten voor het plaatsen van hydranten voor de brandweer zijn op kosten van de verkavelaar;**

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

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur 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 verhuur 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 beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

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

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

ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden: regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

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

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen

