

---

### STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

d.d. 27 november 2025

---

Dossiernummer: S2025/11

***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

Akkerstraat ZN  
2490 Balen  
(afd. 1) sectie D 39 E

De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 1.1.4. stelt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

### **BEPALING VAN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN + EVENTUELE UITZONDERINGSBEPALINGEN**

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

Het goed ligt volgens het van kracht zijnde gewestplan in **woongebied**.

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).

Het goed is gelegen in volgende plannen:

Het goed ligt in BPA nr. 6, Gasthuisstraat, goedgekeurd d.d. 18/04/1963.

Volgens dit BPA ligt het goed in een zone voor alleenstaande woningbouw.

De aanvraag is, voor zover de gegevens bekend zijn, principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften, behalve voor wat betreft de dakvorm op het aangeleverde terreinprofiel.

Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling A1986/23 dd. 15/10/1986. De verkaveling is vervallen voor alle loten, om reden dat er geen tijdige oplevering plaatsvond.

### **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 inzake breedband: verplicht toe te passen.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen: niet van toepassing.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid: niet van toepassing.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: **zie waterparagraaf**.
- Rooilijndecreet: wordt gerespecteerd.
- Erfgoed-/archeologietoets: Overeenkomstig artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moet aan bepaalde aanvragen een archeologienota waarvan akte is genomen worden toegevoegd. Het voorliggende project ligt buiten een vastgestelde archeologische zone op een perceel kleiner dan 3.000 m<sup>2</sup> waardoor een archeologienota waarvan akte is genomen niet van toepassing is.
- 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 niet voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag niet te screenen.

- Natuurtoets
  - De aanvraag is niet gelegen in een "Ramsar"-gebied.
  - De aanvraag is niet gelegen binnen de bufferzone van een Vogelrichtlijngebied (Vastgesteld in toepassing van EG-richtlijn 79/409/EEG van 02.04.1979).
  - De aanvraag is niet gelegen in een Habitatrichtlijngebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).
  - De aanvraag is niet gelegen binnen het VEN en het IVON-gebied.
  - Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient er nagegaan te worden of het aangevraagde een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken.
- Mober: Het project zit onder de grenswaarden voor het opstellen van een mobiliteitstoets, zoals bepaald in het richtlijnenboek van mei 2018 van de Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken. De mobiliteitseffecten worden verder concreet afgetoetst onder de toets van de goede ruimtelijke ordening
- Toegankelijkheidstoets: De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 is voor de aanvraag niet van toepassing.
- Decreet grond- en pandenbeleid: Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en zijn latere wijzigingen is niet van toepassing voor de aanvraag.
- Sloopopvolgingsplan: niet van toepassing.
- Stikstofdecreet:
  - Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient er nagegaan te worden of het aangevraagde een impactscore van minder dan 1% heeft. Pas dan kan er geconcludeerd worden dat de te verwachten stikstofdepositie zeer beperkt is en kan er met zekerheid gesteld worden dat er geen verdere passende beoordeling nodig is.
  - De aanvraag dient te voldoen aan het beoordelingskader voor projecten die stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) uitstoten en dient bijgevolg in overeenstemming te zijn met het Stikstofdecreet.

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

Het perceel is gelegen nabij het centrum en het station van Balen. In de straat zijn er voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen aanwezig.

### **Beschrijving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag**

Met deze aanvraag tot stedenbouwkundig attest wil men nagaan of het betrokken perceel bebouwbaar is met een vrijstaande ééngesinswoning.

Het perceel heeft vooraan een breedte van 22,10 meter en achteraan een breedte van 26,40 meter. Langs de linkse perceelsgrens heeft het perceel een lengte van 23,07 meter. Langs de rechtse perceelsgrens heeft het perceel een lengte van 18,85 meter.

Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg, Akkerstraat.

De bouwzone wordt voorgesteld met een breedte van 17,07 meter t.h.v. de voorgevelbouwlijn en 18,82 meter t.h.v. de achtergevelbouwlijn. Er wordt een maximale bouwdiepte van 9 meter voorzien. Links en rechts houdt de bouwzone een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De bouwlijn houdt 11 meter afstand van de weg van de Akkerstraat. De afstand vanaf rooilijn dient aangeduid te worden op het inplantingsplan van de effectieve omgevingsvergunningsaanvraag.

Achteraan blijft er nog een tuinzone over met een diepte die varieert tussen ongeveer 5 meter (rechts) en ongeveer 8 meter (links). Ook deze exacte afstanden zijn niet vermeld op het voorliggend plan en dienen aangeduid te worden op het inplantingsplan van de effectieve omgevingsvergunningsaanvraag. De breedte van de tuinzone t.h.v. de achterste perceelsgrens is 26,40 meter. Er wordt geen bouwstrook voor bijgebouwen voorzien.

### **Historiek**

Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling A1986/23 dd. 15/10/1986. De verkaveling is vervallen voor alle loten, om reden dat er geen tijdige oplevering plaatsvond.

Er werden in het verleden geen stedenbouwkundige attesten aangevraagd.

### **Externe adviezen**

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

Er dienden geen externe of interne adviezen ingewonnen te worden.

### **Waterparagraaf**

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.

### **Watertoets**

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf, op een gewijzigde manier uit te voeren.

De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

In het kader van de watertoets dient er geen advies gevraagd te worden.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een signaalgebied. Het is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect zal optreden als gevolg van de toekomstig voorziene bebouwing en aanleg van verhardingen.

De hemelwaterverordening 2023 impliceert een aantal milderende maatregelen zodat het mogelijk schadelijk effect op de watertoets beperkt zal blijven.

Dit resulteert in een positieve watertoets.

#### Hemelwaterverordening

Met dit stedenbouwkundig attest wil de aanvrager nagaan of het perceel bebouwbaar is met een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag dient te voldoen aan de Hemelwaterverordening 2023.

Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.

#### Riolering

Het perceel is gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied.

Algemene voorwaarden:

- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa Riolering.
- De riolering op het privéterrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op al het afvalwater is verplicht.

Contactgegevens Pidpa:

- Pidpa Riolering, Desguinlei 246, 2018 Antwerpen
- 0800 90 300
- [riolering@pidpa.be](mailto:riolering@pidpa.be), [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)

#### **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 :

#### **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag heeft betrekking op het mogelijks bebouwen van een perceel met een vrijstaande eengezinswoning. In de straat zijn voornamelijk vrijstaande eengezinswoning aanwezig.

De aanvraag is functioneel aanvaardbaar binnen deze omgeving.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De te gebruiken materialen zullen beoordeeld worden bij de concrete aanvraag tot omgevingsvergunning en op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Voor de gevelmaterialen en het dak dient er gebruik te worden gemaakt van duurzame en esthetische materialen die inpasbaar zijn binnen de omgeving. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

### **Ruimtegebruik, schaal en bouwdichtheid**

Het perceel heeft een oppervlakte van 4 a 94 ca.

Het perceel heeft vooraan een breedte van 22,10 meter en achteraan een breedte van 26,40 meter. Langs de linkse perceelsgrens heeft het perceel een lengte van 23,07 meter. Langs de rechtse perceelsgrens heeft het perceel een lengte van 18,85 meter.

De bouwlijn houdt 11 meter afstand van de weg van de Akkerstraat. De bouwzone wordt voorgesteld met een breedte van 17,07 meter t.h.v. de voorgevelbouwlijn en 18,82 meter t.h.v. de achtergevelbouwlijn. Er wordt een maximale bouwdiepte van 9 meter voorzien. Links en rechts houdt de bouwzone een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Als voorwaarde wordt opgelegd om de bouwbreedte van de woning te beperken tot 2/3e van de perceelsbreedte. De overige perceelsbreedte blijft open en onbebouwd. Een carport of garage dient ingericht te worden binnen de voorziene bouwzone en binnen de 2/3e breedte. Een bijkomende garage/carport binnen de zijtuinstrook is niet toegelaten. Het vrijwaren van brede zijtuinen laat toe om voldoende groen en een zicht op de achterliggende open ruimte te kunnen realiseren.

Achteraan blijft er een tuinzone over met een diepte die varieert tussen ongeveer 5 meter (rechts) en ongeveer 8 meter (links). Rekeninghoudend met de breedte van de tuinzone (26,40 meter t.h.v. de achterste perceelsgrens) kan dit ruimtegebruik aanvaard worden als voldoende, onder de voorwaarde dat deze tuinzone onbebouwd blijft met uitzondering van een beperkte tuin- en fietsenberging (12 m<sup>2</sup>), tot op 1 meter van de perceelsgrenzen en opgenomen binnen de groenstructuren van de tuin (sober, onopvallend element). De maximale hoogte bedraagt 3 meter.

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden, kan het vooropgestelde ruimtegebruik als aanvaardbaar worden beschouwd. De voorgestelde bebouwing kan ter plaatse aanvaard worden en brengt de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang.

### **Cultuurhistorische aspecten:**

Niet van toepassing.

### **Het bodemreliëf, natuur en landschap:**

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzondering van het voorzien van een verplichte infiltratievoorziening i..k.v. de hemelwaterverordening.

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

Om hinder te voorkomen naar achterste percelen toe, wordt de hoogte van de kroonlijst beperkt tot 6,50 meter waarbij de hoogte niet meer mag zijn dan de effectieve afstand tot de achterste perceelsgrens. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

Mits naleving van deze voorwaarde, wordt er met voorgesteld ontwerp geen hinder naar aanpalende eigendommen verwacht.

### **Mobiliteitsimpact**

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

### **Advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

De aanvraag is principiële in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het toekomstig bouwen van **een vrijstaande eengezinswoning**. De ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan **voorwaardelijk gunstig** geëvalueerd worden.

Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:


- Inzake het hoofdgebouw:
  - De voorgevelbouwlijn wordt voorzien op 11 meter uit de weg van de Akkerstraat.
  - De woning wordt gebouwd op ten minste 3 m van de linkse en rechtse zijdelingse perceelsgrenzen.
  - De minimale bouwbreedte bedraagt 6 meter en de maximale bouwbreedte bedraagt 2/3<sup>e</sup> van de perceelsbreedte t.h.v. de bouwlijn.
  - De bouwdiepte (gemeten vanaf bouwlijn) bedraagt max. 9 meter.
  - Het hoofdvolume bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een hellend of plat dak.
  - De bouwhoogte (van maaiveld tot kroonlijst):
    - kroonlijsthoogte:
      - Maximaal 7 meter voor een plat dak
      - Maximaal 6,50 meter voor een hellend dak waarbij de hoogte niet meer mag zijn dan de effectieve afstand tot de achterste perceelsgrens.
    - nokhoogte bij hellend dak bedraagt max. 11 meter
- Inzake bijgebouwen:
  - Behoudens een tuin- en fietsenberging met een max. oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> in de achtertuin zijn er geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten. Deze beperkte tuin- en fietsenberging kan ingeplant worden tot op 1 meter van de perceelsgrenzen, op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). De max. hoogte bedraagt 3 meter.
  - Een carport of garage dient ingericht te worden binnen de voorziene bouwzone en binnen de 2/3<sup>e</sup> breedte. Een bijkomende garage/carport binnen de zijtuinstrook is niet toegelaten.
- Voor de gevelmaterialen en het dak dient er gebruik te worden gemaakt van duurzame en esthetische materialen die inpasbaar zijn binnen de omgeving.
- Verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen en omrand door groenaanleg, met uitzondering van eventuele terrassen.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor het terras toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
- Er moet steeds gegarandeerd kunnen worden dat er geen hemelwater wordt afgeleid naar aanpalende percelen en ook niet naar het openbaar domein.
- Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzondering van het voorzien van een verplichte infiltratievoorziening i..k.v. de hemelwaterverordening.

## Ondertekening

**Te Balen, de 27 november 2025**  
Vanwege het college :

 Elektronisch ondertekend op  
28/11/2025 door Michel Van Sprengel,  
algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op  
27/11/2025 door Sofie Leysen,  
burgemeester

Sofie Leysen  
