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

Provincie : Antwerpen
Arrondissement : Turnhout
InternNummer : A2021/25 OMV
ProjectNummerDA : OMV_2021122252

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

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

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

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 2 loten voor vrijstaande 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 volgende stedenbouwkundige handelingen:

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

Vaststelling van de procedure

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

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

Openbaar onderzoek

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

Er werden geen bezwaren ingediend.

Standpunt aanpalenden

Niet van toepassing.

Externe adviezen/kostenramingen

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

"Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op het bestaande RWA-stelsel (RWA) langsheen Heivoort.
- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering en de gracht of inbuizing van de gracht zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.
- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.
 - o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.
 - o De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
 - o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
 - o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.
- Dossierkost
 - o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te van 500,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

Algemene voorwaarden:

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

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

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

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

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

Beoordeling:

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

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

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

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

"Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

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

Interne adviezen

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

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

Stedenbouwkundig Luik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens 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 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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

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

Het goed is gelegen in volgende plannen

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

Verordeningen of andere voorschriften: geen

Watertoets

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

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

De voorliggende verkaveling ligt langs een bestaande uitgeruste weg waar reeds het merendeel van de percelen bebouwd is, en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich tot een minimum beperken, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is niet te verwachten. De toename van de verharde oppervlakte moet volgens de verkavelingsvoorschriften in een navolgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Ook benadrukken wij dat bij voorkeur gebruikt wordt van kleinschalige waterdoorlatende materialen voor de verhardingen.

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

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

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Project MER en MER-screening

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

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

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

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

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

[Bron: handleiding stadsontwikkelingsprojecten Departement Omgeving, pagina 6]

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

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

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

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

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

Natuurtoets

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

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

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

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

Erfgoed-/archeologietoets

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

De aanvraag heeft geen betrekking op:

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

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

De erfgoed-/archeologietoets moet niet worden uitgevoerd.

Wegenis

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

Mobiliteit

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

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Codex Wonen 2021 – bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Historiek

///

Beschrijving van de omgeving en bouwplaats

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag

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

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

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

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

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

Bouwzone lot 1:

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

Bouwzone lot 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

Functionele inpasbaarheid

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

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

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

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

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

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

Visueel-vormelijke elementen

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

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

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

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

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

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

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

De bouwhoogte (van maaiveld tot kroonlijst) bedraagt max. 7.00 m voor een plat dak, en max. 6,50 m voor een hellend dak. Nokhoogte maximaal 11,00 m.

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

Cultuurhistorische aspecten

///

Het bodemreliëf

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

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

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

Mobiliteitsimpact

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

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

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

afbreken en verwijderen van asbesthoudend materiaal. Na afbraak van de constructie dienen alle ondergrondse delen van de constructie verwijderd te worden en dient het terrein, indien nodig, aangevuld te worden met zuivere grond.

- de constructies op het perceel dienen te worden gesloopt/verwijderd vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten;
- Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.
- Bij vervreemding dient de instrumenterende notaris de gemeente Balen op de hoogte te brengen van welk lot er aan wie verkocht is en de datum dat de akte geregistreerd is;
- Artikel 4.2.16.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke: De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na het voorleggen van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;
- De verkavelaar moet zich schikken naar de verkavelingsreglementering van Eandis (raadpleegbaar op de website www.eandis.be), Telenet, Pidpa en Proximus;
- Indien er verlichtings- of elektriciteitspalen dienen verplaatst te worden voor of in de verkaveling vallen de kosten ten laste van de verkavelaar;
- Alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van de grond (binnen de rooilijn) aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar;
- Alle eventuele kosten verbonden aan het verlijden van de akte voor de overdracht van distributienetten gas, elektriciteit en openbare verlichting door de verkavelaar aan de gemeente vallen ten laste van de verkavelaar, evenals de daarbij horende aktekosten voor verdere verkoop aan Iveka;
- Eventuele kosten voor het plaatsen van hydranten voor de brandweer zijn op kosten van de verkavelaar;

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

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdelijke 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]

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;^[1]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]

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]

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^[1]

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[1]

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

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per 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 beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



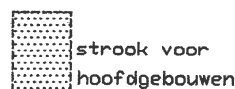
Johan Leysen
burgemeester

VERKAVELINGS- EN AFBAKENINGSPLAN

GEMEENTE : BALEN-OLMEN AFDELING 3

SECTIE : C NR. : 148/F

SCHAAL 1/500



strook voor
hoofdgebouwen



te verwijderen constructie,
berging

Legende

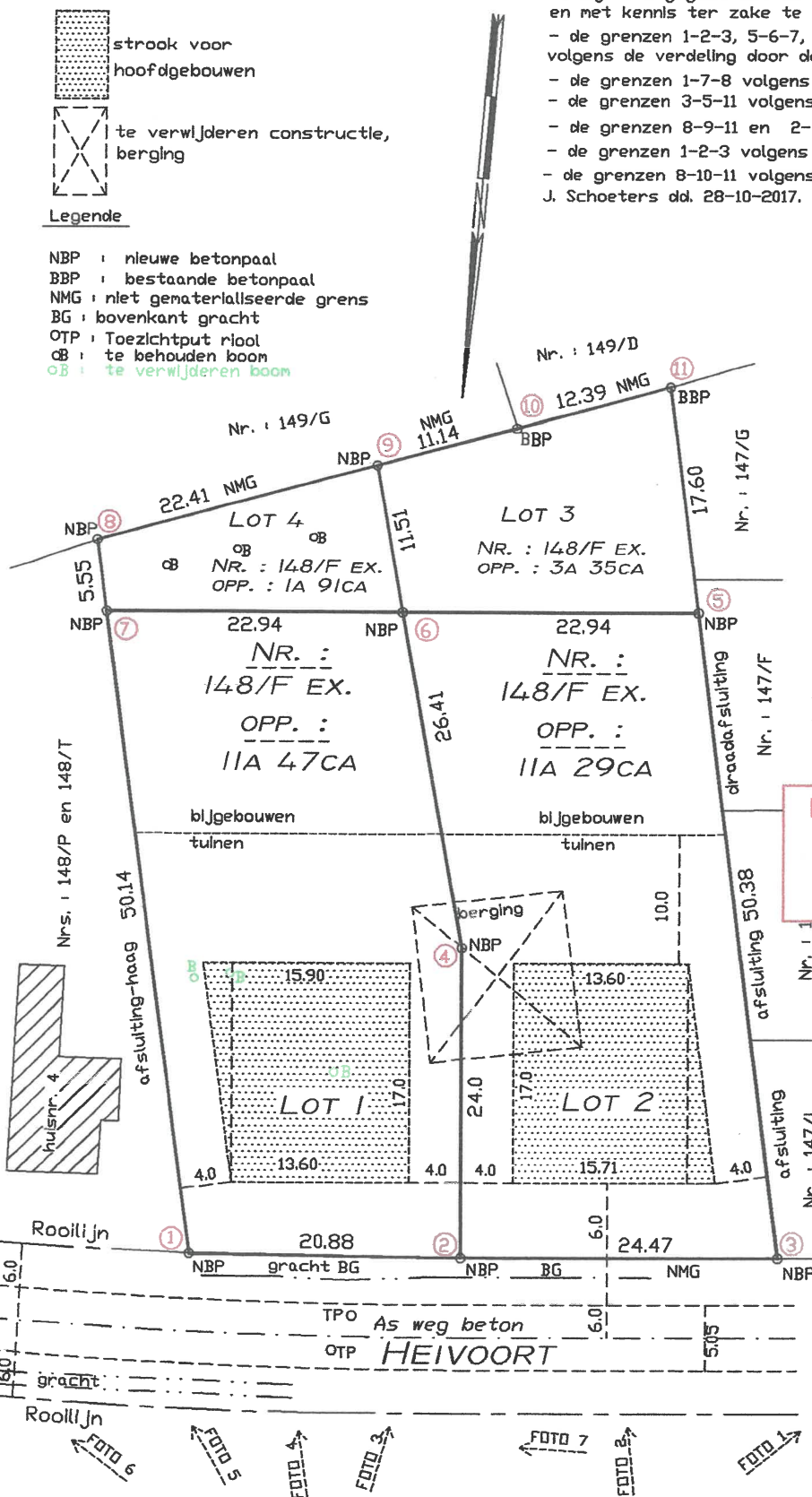
NBP : nieuwe betonpaal
BBP : bestaande betonpaal
NMG : niet gematerialiseerde grens
BG : bovenkant gracht
OTP : Toezichtput riool
OB : te behouden boom
OB : te verwijderen boom

Motivatie grenzen

Te zijn overgegaan tot de opmeting van het goed en met kennis ter zake te hebben bepaald :

- de grenzen 1-2-3, 5-6-7, 8-9-10-11 en 2-4-6-9 volgens de verdeling door de elgenars.
- de grenzen 1-7-8 volgens de bestaande afsluiting en haag.
- de grenzen 3-5-11 volgens de afsluiting en draadafsluiting.
- de grenzen 8-9-11 en 2-3 zijn niet gematerialiseerd.
- de grenzen 1-2-3 volgens de bovenkant gracht. (BG)
- de grenzen 8-10-11 volgens het opmetingsplan van landmeter J. Schoeters dd. 28-10-2017.

Nr. i	X-COORD.	Y-COORD.
1	205455.47	201864.26
2	205434.84	201861.00
3	205410.73	201856.83
4	205438.93	201837.35
5	205425.37	201808.62
6	205447.98	201812.53
7	205470.58	201816.44
8	205472.26	201811.15
9	205451.92	201801.71
10	205441.81	201797.03
11	205430.57	201791.80



GEMETEN EN OPGEMAAKT DOOR
MEETKUNDIG SCHATTER VAN ONROERENDE
GOEDEREN, LANDMETER
SCHOETERS JOHAN
SINT-JANSTRAAT 16 2400 MDL

Plan gevoegd bij het vergunningsbesluit
A2021/25 OMV, OMV_2021122252,
dd. 24/11/2021



dd. Mol, 12-07-2021
LANDMETER - EXPERT
JOHAN SCHOETERS
LAN 040373
ST - JANSTRAAT 16
2400 MDL
TEL : 014-315412
schoeters.johan@gmail.com
REF : C148Heivoort1