

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

burgemeester Wim Caeyers
schepenen Lieve Heurckmans, Hilde Valgaeren, Hans De Groof, Frederik Loy, Lotte Vreys, Anneleen Dom, Wendy Soeffers
wnd algemeen Erwin Vandenbergh
directeur

Verontschuldigd:

algemeen directeur Stefan Hendrix

In zitting van	07-11-2024
Betreft	Nachtegalstraat 6 - omgevingsvergunning 2024/183 - vergunning
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Lowie Stessens, Milostraat 4, 2400 Mol. De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 3 mei 2024 ontvangen. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31 mei 2024. De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2024048416. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Nachtegaalstraat 6, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie D nr. 21G. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het herbouwen van een bijgebouw.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Het decreet betreffende omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 19 december 2022 op het ontbreken, niet aanleggen, of niet behouden van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.

Inspraak en advies

De omgevingsvergunning heeft noch betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1. Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd voor de omgevingsvergunningsaanvraag.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde Gewestplan Herentals-Mol met bestemming woongebied.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening KSG Mol, goedgekeurd op 10 juli 2012.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het goed maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Het goed maakt als lot nr.3- 4 deel uit van de verkaveling 2000/69, goedgekeurd op 13 juli 1964. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen. Aangezien de verkavelingsvergunning ouder is dan 15 jaar, vormen de verkavelingsvoorschriften niet langer een weigeringsgrond volgens artikel 4.3.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierdoor zullen de verkavelingsvoorschriften niet bepalend zijn bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Bijgevolg zijn de voorschriften van het gewestplan bepalend en dient de aanvraag nog aan de goede ruimtelijke ordening te worden afgetoetst.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 13 juli 1964 werd een verkavelingsvergunning (200069) voor het vormen van 4 kavels bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 13 mei 1977 werd een stedenbouwkundig attest (197717) voor bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 5 december 1977 werd een stedenbouwkundige vergunning (197770) voor bouwen van een woning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 30 januari 1978 werd een stedenbouwkundige vergunning (197888) voor bouwen van een woning bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Millegem. Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in het dorps hart van het gehucht Millegem. De ruime omgeving kenmerkt zich als residentieel gebied. Het perceel van de aanvraag is gelegen in het kleinstedelijk gebied van Mol en in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het betreft een verkaveling van 4 loten, die ouder is dan 15 jaar en bestemd is voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Het perceel van de aanvraag betreft loten 3 en 4 van de betreffende verkaveling. Op 30 januari 1978 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing die ingeplant is op de loten 3 en 4.

Het rechter aangrenzend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open bebouwing. Achter deze woning bevinden zich 3 bijgebouwen. Het achterste bijgebouw bevindt zich op de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. De 2 andere bijgebouwen bevinden zich korte afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning in halfopen bebouwing. Deze eengezinswoning in halfopen bebouwing bevindt zich op voldoende afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. Achter deze woning bevindt zich 1 bijgebouw. Dit bijgebouw bevindt zich tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. Het bijgebouw van de woning gelegen te Hoekstraat 24 bevindt zich ook tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag.

De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing, met of zonder bijhorende bijgebouwen. In de onmiddellijke omgeving komen ook meergezinswoningen en handelszaken voor, maar dan vooral langs de Milostraat.

Uitgeruste weg

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Nachtegaalstraat, een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het verbouwen van de eengezinswoning
- het slopen van een bijgebouw
- het herbouwen van een bijgebouw

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het herbouwen van een bijgebouw. Na de verbouwingswerken is de woning ingeplant op 10,19 m uit de rooilijn van de voorliggende weg en op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woning is in totaal 14 m breed en 15 m diep. Het gebouw telt 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een

hellend dak met een dakhelling van 35 °. De uitbouwen aan de woning zijn afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 3 m en de nokhoogte is gelijk aan 6,81 m gemeten vanaf het maaiveld. Na de verbouwingswerken zijn de volgende functies voorzien in de woning op het gelijkvloers: een berging, een fietsenberging, een inkom, een achter inkom, keuken, eetruimte, zitruimte, een hal, een wc, een wasplaats, een badkamer en een slaapkamer. Op de eerste verdieping zijn een nachthal, 2 slaapkamers, een badkamer, een berging en een zolderruimte voorzien.

Op 11,40 m achter de achtergevel van de woning, op voldoende afstand van de achterste perceelsgrens en de rechter perceelsgrens en op de linker perceelsgrens wordt een bijgebouw (tuinberging met overdekt terras) opgericht. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 11,58 m op 3,65 m. Het bijgebouw bestaat uit 1 bouwlaag en wordt afgewerkt met een plat dak. Het bijgebouw heeft een bouwhoogte van 3 m gemeten vanaf het maaiveld. Een gedeelte van de bestaande verharding in de voortuin wordt verwijderd. Vanaf de bestaande verharding links van de woning wordt er een pad met een breedte van 1,20 m voorzien naar het bijgebouw. Aansluitend aan de achtergevel van de woning wordt er een terras aangelegd met een oppervlakte van 31 m². Na de verbouwingswerken aan de woning en het herbouwen van het bijgebouw is er een oppervlakte van 147 m² aangelegd als verharding.

Na de verbouwingswerken is de woning opgetrokken in een bruin genuanceerde gevelsteen, met buitenschrijnwerk in bruin aluminium. De uitbouwen zijn voorzien van een dakrandprofiel in antracietkleurig aluminium. Het hellend dak wordt bedekt met antracietkleurige dakpannen. De zijkanten van de dakuitsprongen worden uitgevoerd in antracietkleurige leien. De dorpels worden uitgevoerd in arduin. Het bijgebouw wordt opgetrokken in een bruin genuanceerde gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in bruin aluminium. De dorpels worden uitgevoerd in arduin. Het plat dak wordt voorzien van een dakrandprofiel in antracietkleurig aluminium.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er zijn geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Er zijn geen vegetatiewijzigingen verbonden aan de aanvraag.

Watertoets

De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Er wordt een regenwaterput met een inhoud van 15 000 l en een infiltratiebekken met een inhoud van 5 913 l voorzien. Het opvangen hemelwater zal gebruikt worden door de aansluiting van wc's, wasmachine en buitenkranen.

Het eigendom is niet in een risicozone of in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het kader van de watertoets dienden geen specifieke adviezen te worden ingewonnen. Bijgevolg dient in alle redelijk geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Volgens de aanvrager wordt er 147 m² waterdoorlatende verharding voorzien (o.a. oprit, toegang naar de woning en het bijgebouw en terras). Een waterdoorlatende verharding betekent dat 1) het (hemel)water doorheen de verharding de bodem kan infiltreren of 2) dat het hemelwater kan afstromen naar voldoende grote groenzones op eigen terrein naast de verharding en daar kan infiltreren. Men specificeert echter niet welke van de twee opties hier van toepassing zijn. Optie 2, zijnde afstroming met infiltratie naast de verharding op het eigen terrein is slechts toegelaten wanneer de vrije omtrek van de verharding voldoende groot is, vergeleken met de oppervlakte van de verharding. Aangezien de gehele linkerzijde van de oprit grenst aan het buurperceel en een deel van de rechterzijde zal grenzen aan de eigen woning is er onvoldoende vrije omtrek vergeleken met de oppervlakte van de verharding. Bijgevolg moet de oprit zo worden aangelegd dat het (hemel)water doorheen de verharding in de bodem kan infiltreren (bv. grasdallen, kiezel, dolomiet,...). Dit geldt voor de gehele opbouw van de verharding (van afwerkingslaag tot en met funderingslaag) om zo als

waterdoorlatend verharding te kunnen worden beschouwd. Dit zal als voorwaarde opgenomen worden om voor vergunning in aanmerking te komen.

Project MER screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient er voor de aanvraag geen project MER-screening te gebeuren.

Zorgplicht natuurdecreet

Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, de gegevens in het dossier wordt er in het kader van de omgevingsvergunning geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Openbaar onderzoek

In uitvoering van artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing. Bijgevolg is er een openbaar onderzoek georganiseerd.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 8 juni 2024 tot en met 7 juli 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Verkeersdienst	31 mei 2024	2 juli 2024	voorwaardelijk gunstig
Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium	31 mei 2024	1 juli 2024	voorwaardelijk gunstig
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	31 mei 2024	3 juli 2024	voorwaardelijk gunstig

Externe adviezen

In artikel 35 en 37 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning worden de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Pidpa Riolering	31 mei 2024	3 juni 2024	voorwaardelijk gunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in woongebied. Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

- *PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol'*

De aanvraag is gelegen binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol', waarbinnen naar kwaliteitsvolle en verantwoorde woonverdichting gestreefd wordt. Het perceel van de aanvraag is gelegen in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing, met of zonder bijgebouwen. Op 30 januari 1978 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing over de loten 3 en 4. De huidige aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van deze woning en het slopen en het herbouwen van een bijgebouw. De aanvraag houdt geen woonverdichting in ten opzichte van de bestaande toestand.

- *Verkaveling*

De aanvraag is gelegen in een verkaveling waarvoor op 13 juli 1964 een vergunning werd afgeleverd onder gemeentelijk kenmerk 080/0221. De aanvraag heeft betrekking op het lot 3- 4 van voormelde niet-vervallen verkaveling. De aanvraag is gelegen in een vergunde en niet-vervallen verkaveling die ouder is dan 15 jaar. De verkavelingsvoorschriften van deze verkaveling vormen geen weigeringsgrond meer voor de aanvraag volgens artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het verbouwen van de bestaande woning wijkt af van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling waarin het perceel van de aanvraag gelegen is op het gebied van de inplanting van de woning ten opzichte van de as van de Nachtegaalstraat, de bouwbreedte van de woning en het voorzien van een zadeldak over een diepte van meer dan 9 m. Voor deze afwijkingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Op 30 januari 1978 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. De betreffende eengezinswoning werd vergund als eengezinswoning in open bebouwing over de 2 loten heen. De betreffende eengezinswoning werd vergund met een bouwbreedte van 14 m. De bestaande eengezinswoning werd vergund op ongeveer dezelfde voorgevelbouwlijn als de rechter aanpalende woning. Deze rechter aanpalende woning werd vergund op 17 m uit de as van de Nachtegaalstraat. De bestaande eengezinswoning werd ook vergund met een zadeldak over een diepte van meer dan 9 m. De vergunde eengezinswoning wijkt op dezelfde zaken af van de geldende verkavelingsvoorschriften dan de eengezinswoning na de verbouwingswerken. Aangezien de afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften vergund werden voor de bestaande vergunde eengezinswoning, kunnen we nu niet concluderen dat de verbouwing van de bestaande woning omwille van dezelfde afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften niet ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn. Bovendien wordt na de verbouwing het zadeldak maar voorzien over een diepte van 10,46 m in plaats van over een diepte van 14,60 m zoals vergund in de oorspronkelijk afgeleverde bouwvergunning. Het herbouwen van het bijgebouw gebeurt volledig conform de verkavelingsvoorschriften.

Verordening

- *Verordening hemelwater*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023.

De aanvraag voldoet hieraan. Zie paragraaf 'Watertoets'.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017. De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een eengezinswoning met 3 slaapkamers. Hierdoor moeten er volgens de verordening op het eigen terrein minstens 2 autostaanplaatsen voorzien worden. Op de oprit links van de woning is voldoende plaats om 2 wagens achter elkaar te plaatsen op het eigen terrein. Deze autostaanplaatsen op de oprit

voldoen aan de minimum afmetingen die opgelegd worden in de verordening. De inpandige garage wordt in de huidige aanvraag verbouwd tot fietsenberging/berging. De aanvraag voldoet aan de verordening.

- *Verordening versterken woonkwaliteit*
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.
- Artikel 3: Functies
Iedere woning moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inpandige berging en een badkamer met lavabo en douche of bad.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 4: Oppervlaktenormen voor een woning
 - De minimale netto-vloeroppervlakte per woning bedraagt minimaal 60 m²
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 5: Plafondhoogtes
 - Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte
 - Minimum 2,40 m voor alle overige functies
 - Maximum 1/3e van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.De aanvraag voorziet voor de leefruimte (zit-en eetruimte) en keuken een plafondhoogte van minimum 2,50 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is 2,50 m.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 6: Daglichtnorm
Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruiimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:
 - Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8ste van de vloeroppervlakte aan raamopening;
 - Voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte
Bij nieuwbouw van een woning moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m² raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte
Elke woning moet beschikken over een private bruikbare buitenruimte die voldoet aan:
 - Minimale diepte van 10 m tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens, uitgezonderd voor ondiepe percelen met een diepte van de tuinzone kleiner dan 10 m.
 - Bouwvrije zone maximaal in te richten als tuin.
 - De buitenruimte vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of keuken.De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers
 - In woongelegenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn.
 - In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m² groot te zijn.De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergingruimten

- Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m² netto bergruimte.
 - Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m² netto bergruimte.
- De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

Wegen

Artikel 31 van het decreet betreffende omgevingsvergunning stelt dat als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.

Als dat nodig is, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie respectievelijk de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.

De gemeenteraad keurde op 21/10/2024 de gratis grondafstand van het perceel met kadastrale gegevens 5de afdeling, sectie D, nummer 21G/deel, met een oppervlakte van 1a 45ca, goed.

Rooilijn en reservatiestrook

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Een gedeelte van het perceel van de aanvraag is gelegen voor de rooilijn. Om de ontworpen rooilijn te realiseren dient er een gratis grondafstand te gebeuren aan de gemeente.

De gemeenteraad keurde in de zitting van 21 oktober 2024 de gratis grondafstand aan de gemeente van het gedeelte van het perceel dat gelegen is voor de betreffende rooilijn goed. Het gedeelte dat gratis aan de gemeente afgestaan moet worden voor de realisatie van de rooilijn heeft een oppervlakte van 1a 45ca.

Archeologie

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een archeologienota dient toegevoegd te worden bij bepaalde aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De geplande omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen valt niet binnen de situaties vastgelegd in artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Er diende bijgevolg geen archeologienota te worden opgesteld.

Toets ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 art. 4.3.1. van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande vergunde eengezinswoning in open bebouwing en het slopen en bouwen van een bijgebouw op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan) en in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en aan de bestemmingsvoorschriften van de verkaveling. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing met of zonder bijhorende bijgebouwen. De aanvraag wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

Het gevraagde betreft het verbouwen van een bestaande vergunde eengezinswoning in open bebouwing en het slopen en bouwen van een bijgebouw. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autostaanplaatsen

en fietsstalplaatsen bij bouwwerken. Het gevraagde veroorzaakt geen bijkomende mobiliteitsimpact.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*
Het ontwerp voldoet qua schaal, grootte, inplanting en afmetingen aan de geldende verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van de inplanting van de woning ten opzichte van de as van de Nachtegaalstraat, de inplanting van de woning ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, het voorzien van een open bebouwing en het voorzien van een zadeldak over een diepte van meer dan 9 m. Voor deze afwijkingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd en er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De verkaveling waarin het perceel gelegen is, werd goedgekeurd op 13 juli 1964. Het betreft een verkaveling van 4 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Echter werd op 30 januari 1978 een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing die ingeplant werd over de bouwzones voor hoofdgebouwen van loten 3 en 4 van de betreffende verkaveling. De betreffende woning werd vergund met de afwijkende inplanting ten opzichte van de as van de Nachtegaalstraat en het voorzien van een woning over de beide loten. De betreffende woning in open bebouwing werd goedgekeurd met een zadeldak over een diepte van meer dan 9 m. Aangezien de oorspronkelijke eengezinswoning, die men nu wenst te verbouwen, goedgekeurd werd ondanks de betreffende afwijkingen ten opzichte van de geldende verkavelingsvoorschriften kan er nu moeilijk worden geoordeeld dat de betreffende verbouwing niet ruimtelijk aanvaardbaar is, aangezien de aanvraag geen verdere afwijkingen voorziet op de verkavelingsvoorschriften dan de reeds toegestane afwijkingen bij de bouw van de vergunde bestaande woning. Het herbouwen van het bijgebouw gebeurt conform de verkavelingsvoorschriften.
- *Visueel-vormelijke elementen*
De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren.
- *Cultuurhistorische aspecten*
Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een monument, noch binnen een voorlopig of definitief beschermde archeologische site of binnen archeologische zones, zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zone. De aanvraag veroorzaakt geen cultuurhistorische impact.
- *Het bodemreliëf*
Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De aanvraag wordt als niet hinderlijk beschouwd.

Beoordeling externe adviezen

Pidpa-Riolering gaf op 3 juni 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie legt de volgende specifieke voorwaarden op: "

- *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Nachtegaalstraat. Hiertoe dient de bestaande rioolaansluiting hergebruikt te worden.*
- *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
- *Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.*
- *De dakafvoeren van de bijgebouwen worden mee aangesloten op de hemelwaterput voor hergebruik, en dienen meegenomen te worden in de berekening voor het volume van de hemelwatervoorzieningen.*
- *De regenwaterput met een inhoud van 15.000 liter voldoet aan de GSVH.*
- *De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.*
- *Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.*

- *De overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 5.874 liter (effectief 5.913 liter) infiltratievolume en min. 14.24 m² (effectief 21,24 m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.*
- *Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.*
- *Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.*
- *De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.*
- *Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is aan te raden. Deze werd niet voorzien.*
- *De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval, ... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar.*
- *Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.*
- *Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.*
- *De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.*
- *Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:*
 - *minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar*
 - *maximale diameter van 160 mm*
 - *de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn*
- *De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be). "*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van deze adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Beoordeling interne adviezen

De gemeentelijke dienst ruimtelijk beleid – sectie patrimonium gaf op 1 juli 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"De rooilijn Nachtegaalstraat dient gerealiseerd. De afstand tussen de ontworpen rooilijnen bedraagt 10 meter.*

De perceeldelen gelegen voor de ontworpen rooilijnen dienen gratis afgestaan te worden aan de gemeente Mol. Betreft lot A zoals aangeduid op het aangeleverde rooilijnplan van landmeter J. Livens
Voorwaarden van de gratis grondafstand:

- *Kosteloos;*
- *Volgende kosten zijn ten laste van de aanvrager: landmeter-precad-ev. hypotheeklichting;*
- *Kosten ten laste van de gemeente: notaris-leveringskosten;*
- *Aanvrager stelt ism. gemeente een notaris aan voor de opmaak van een ontwerpakte;*
- *Ontwerpakte wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad;*
- *Akte dient verleden te zijn VOOR de aanvang der werken;*
- *Aanvrager neemt hiervoor contact op met de dienst patrimonium (landmeter@gemeentemol.be – 0497 477815)."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van deze adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

De gemeentelijke dienst ruimtelijk beleid – sectie wegen gaf op 3 juli 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt de volgende specifieke voorwaarden in haar advies: "

- *Kosten voor de aanpassingen/aanleg aan de inrit, parkeerzones, voetpad en boordstenen zijn ten laste van de aanvrager. Aanpassingen/aanleg gebeuren volgens het gemeentelijk inritten reglement.*

- *De bestaande aansluitingen op de riolering dienen te worden opgespoord, conform met de richtlijnen van Pidpa-Hidrosan. De bestaande rioolaansluiting dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van deze adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

De gemeentelijke verkeersdienst gaf op 2 juli 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze dienst vermeldt het volgende in haar advies: "Er is voldoende ruimte op het perceel om 2 autoparkeerplaatsen te voorzien, deze mogen achter elkaar liggen. Vervolgens dient de aanvraag te voldoen aan de volgende voorwaarde; elk perceel mag ontsloten worden door 1 reglementaire inrit van maximum 4,50 meter breed. Uitgezonderd deze inrit (max. 4,50 m) dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van deze adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en wordt gunstig beoordeeld, mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd.

Specifieke voorwaarden:

- De oprit moet zo worden aangelegd dat het (hemel)water doorheen de verharding in de bodem kan infiltreren (bvb grasdallen, kiezel, dolomiet,...). Dit geldt voor de gehele opbouw van de verharding (van afwerkingslaag tot en met funderingslaag) om zo als waterdoorlatende verharding te kunnen worden beschouwd.
- De oprit mag ter hoogte van de rooilijn een maximum breedte hebben van 4,50 m.
- Uitgezonderd deze inrit (max. 4,50 m) dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- De akte van de gratis grondafstand dient verleden te zijn voor de aanvang der werken.
- Het advies van Pidpa-Riolering dient nageleefd te worden.
- Het advies van de dienst ruimtelijk beleid – sectie patrimonium dient nageleefd te worden.
- Het advies van de dienst ruimtelijk beleid – sectie wegen dient nageleefd te worden.
- Het advies van de verkeersdienst dient nageleefd te worden.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - De constructies dienen geheel gesloopt te worden en dit tot onder het maaiveld. Alle afbraakmateriaal dient verwijderd te worden. Conform het materialendecreet, bodemdecreet en hun uitvoeringsbesluiten is het verboden om enig afval in de grond te verwerken. Op vraag van de gemeente dient de aanvrager de bewijzen voor te leggen dat al het puin, eventueel asbesthoudend materiaal, glas, ijzer en ander afval volgens de regels en de best beschikbare technieken werden afgevoerd naar diverse verwerkingsbedrijven of erkende stortplaatsen.
 - De geldende milieuwetgeving met betrekking tot het verwijderen van afvalstoffen en asbest dient te worden nageleefd. De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden. Voor bijkomende inlichtingen hieromtrent dient u contact op te nemen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar (milieu).

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

gelet op voorgaande aftoetsing/afweging is het advies van de GOA **voorwaardelijk gunstig**

Specifieke voorwaarden:

- De oprit moet zo worden aangelegd dat het (hemel)water doorheen de verharding in de bodem kan infiltreren (bvb grasdallen, kiezel, dolomiet,...). Dit geldt voor de gehele opbouw van de verharding (van afwerkingslaag tot en met funderingslaag) om zo als waterdoorlatende verharding te kunnen worden beschouwd.
- De oprit mag ter hoogte van de rooilijn een maximum breedte hebben van 4,50 m.
- Uitgezonderd deze inrit (max. 4,50 m) dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.

- De akte van de gratis grondafstand dient verleden te zijn voor de aanvang der werken.
- Het advies van Pidpa-Riolering dient nageleefd te worden.
- Het advies van de dienst ruimtelijk beleid – sectie patrimonium dient nageleefd te worden.
- Het advies van de dienst ruimtelijk beleid – sectie wegen dient nageleefd te worden.
- Het advies van de verkeersdienst dient nageleefd te worden.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - De constructies dienen geheel gesloopt te worden en dit tot onder het maaiveld. Alle afbraakmateriaal dient verwijderd te worden. Conform het materialendecreet, bodemdecreet en hun uitvoeringsbesluiten is het verboden om enig afval in de grond te verwerken. Op vraag van de gemeente dient de aanvrager de bewijzen voor te leggen dat al het puin, eventueel asbesthoudend materiaal, glas, ijzer en ander afval volgens de regels en de best beschikbare technieken werden afgevoerd naar diverse verwerkingsbedrijven of erkende stortplaatsen.
 - De geldende milieuwetgeving met betrekking tot het verwijderen van afvalstoffen en asbest dient te worden nageleefd. De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden. Voor bijkomende inlichtingen hieromtrent dient u contact op te nemen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar (milieu).

Aandachtspunten

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het onder 'enig artikel' of 'artikel 1' van dit besluit. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor de eventuele niet-vergunde gebouwen of constructies die op de plannen ingetekend staan en niet tot het voorwerp van voorliggende aanvraag behoren.

MOTIVERING

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze omgevingsvergunningsaanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het omgevingsvergunningsdecreet.

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

Het college sluit zich aan bij het geïntegreerd advies van de omgevingsambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan de heer Lowie Stessens, Milostraat 4, 2400 Mol voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het herbouwen van een bijgebouw gelegen te Mol, Nachtegaalstraat 6, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie D nr. 21G.

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het vermelde onder enig artikel van dit besluit. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor eventuele niet-vergunde gebouwen of constructies die op de plannen ingetekend staan en niet tot het voorwerp van de voorliggende aanvraag behoren.

De plannen en dossierstukken van projectinhoudversie V1 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende **specifieke voorwaarden**:

- De oprit moet zo worden aangelegd dat het (hemel)water doorheen de verharding in de bodem kan infiltreren (bvb grasdallen, kiezel, dolomiet,...). Dit geldt voor de gehele opbouw van de verharding (van afwerkingslaag tot en met funderingslaag) om zo als waterdoorlatende verharding te kunnen worden beschouwd.
- De oprit mag ter hoogte van de rooilijn een maximum breedte hebben van 4,50 m.
- Uitgezonderd deze inrit (max. 4,50 m) dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- De akte van de gratis grondafstand dient verleden te zijn voor de aanvang der werken.
- Het advies van Pidpa-Riolering dient nageleefd te worden.
- Het advies van de dienst ruimtelijk beleid – sectie patrimonium dient nageleefd te worden.
- Het advies van de dienst ruimtelijk beleid – sectie wegen dient nageleefd te worden.
- Het advies van de verkeersdienst dient nageleefd te worden.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - De constructies dienen geheel gesloopt te worden en dit tot onder het maaiveld. Alle afbraakmateriaal dient verwijderd te worden. Conform het materialendecreet, bodemdecreet en hun uitvoeringsbesluiten is het verboden om enig afval in de grond te verwerken. Op vraag van de gemeente dient de aanvrager de bewijzen voor te leggen dat al het puin, eventueel asbesthoudend materiaal, glas, ijzer en ander afval volgens de regels en de best beschikbare technieken werden afgevoerd naar diverse verwerkingsbedrijven of erkende stortplaatsen.
 - De geldende milieuwetgeving met betrekking tot het verwijderen van afvalstoffen en asbest dient te worden nageleefd. De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden. Voor bijkomende inlichtingen hieromtrent dient u contact op te nemen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar (milieu).

Bij de vergunning zijn volgende **algemene voorwaarden** te respecteren:

- De voorgestelde werken dienen te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.
- De werken dienen uitgevoerd volgens de vergunde plannen. Bij niet naleving en controle ter plaatse zullen de nodige maatregelen worden getroffen.
- Conform artikel 2.5.1. van het reglement gemeentelijke administratieve sancties van 23 november 2009 is de bouwheer/aanvrager ertoe verplicht om de toegekende huisnummers zichtbaar aan te brengen aan de voorgevel/straatzijde van de constructie binnen de maand na de voltooiing van de werken.
- Bomen op het openbaar domein die niet of foutief zijn aangeduid op het plan mogen niet worden geroid.
- Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor aanduidingen in verband met al dan niet aanwezige nutsleidingen.
- Eventuele onkosten inzake nutsvoorzieningen, inbegrepen riolering en huisaansluiting indien straatriolering aanwezig is, dienen door de aanvrager/eigenaar te worden gedragen. Voor de uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan.
- Rekening te houden met het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Rekening te houden met het GAS-reglement van 23 november 2009.
- Rekening te houden met het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013, betreffende de inname van het openbaar domein ten behoeve van bouw- of verbouwingswerken.
- Er wordt geen garantie gegeven inzake de ingebruikname van het openbaar domein. Aannemer en/of bouwheer dient(en) contact op te nemen met de verkeersdienst teneinde de technische mogelijkheden na te gaan. Bij inname van het openbaar domein moet men voldoen aan de voorwaarden van het retributiereglement 'inname openbaar domein'.
- Indien voor de verwezenlijking van het bouwwerk een bronbemaling (droogzuiging) noodzakelijk is, dient hiervoor verplicht een meldingsaanvraag (exploitatie ingedeelde inrichtingen Klasse 3) te gebeuren via het omgevingsloket. De werken kunnen pas starten na ontvangst van de aktenaam. De voorwaarden vermeld in de aktenaam dienen strikt gevolgd te worden.

- Rekening te houden met het gemeentereglement van 28 juni 1993 inzake verhuring van woonegelegenheden.
- In het bezit te zijn van de vereiste kapmachtiging, zoals bepaald door art. 81 van het bosdecreet van 13 juni 1990.
- Rekening te houden met het KB van 10 maart 1981 betreffende de elektrische installaties.
- Rekening te houden met het gemeentelijk reglement betreffende het maken van opritten en het verlagen van boordstenen langs gemeentelijke wegen – openbaar domein van 8 november 1999.
- Rekening te houden met het gemeentelijk reglement betreffende het overwelven van baangrachten van 15 december 2003.

Bovenstaand vindt u - indien van toepassing - de vergunde rubrieken met respectievelijke hoeveelheden, de vergunde stedenbouwkundige handelingen en kadastrale gegevens zijn afdwingbaar in geval van rechtsgeldige ondertekening van dit besluit.

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

Zakelijk karakter (Artikel 78 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning)

§1. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

§2. In afwijking van paragraaf 1 doet een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet voor zover ze onverenigbaar zijn met de omgevingsvergunning en uitdrukkelijk in de vergunningsaanvraag zijn vermeld.

De afgifte van de omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van de erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Bekendmaking/Aanplakking – besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014

Artikel 59. § 2. De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking.

De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die datum wordt in het omgevingsloket ingevoerd.

De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen.

Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg. Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt.

De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

Gebruikname van de omgevingsvergunning - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 35. Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn

afwezigheid zijn gemachtigde;

-6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

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.

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:

een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

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, 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.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Mol, 7 november 2024

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Erwin Vandenberg
waarnemend algemeen directeur

Wim Caeyers
burgemeester

Beslissing in afwachting van de goedkeuring van de notulen door het college van burgemeester en schepenen.