

# 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
<b>Betreft</b>	<b>St.-Apolloniaalaan 141 - omgevingsvergunning 2024/331 - vergunning</b>
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

## GRONDEN

### Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Frederik Geboers, Eesterstraat 10, 2470 Retie en mevrouw Yasmine Geuens, Olmensesteenweg 135, 3945 Ham.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 2 september 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 24 september 2024.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV\_2024109030.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, St.-Apolloniaalaan 141, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nr. 149T.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning.

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 en parkgebied.

Het eigendom is deels gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Zonevremde Woningen, goedgekeurd op 3 december 2009.

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 geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling. De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Het achterste deel van het perceel, het gedeelte gelegen in het parkgebied, is gelegen binnen de contour van het RUP Zonevremde Woningen. Het RUP Zonevremde Woningen is hier echter niet van toepassing aangezien de aanvraag enkel betrekking heeft op het verbouwen van een woning. De woning zelf is niet gelegen binnen de contour van het RUP Zonevremde woningen.

### **Historiek**

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 27 februari 1967 werd een verkavelingsvergunning (196628) voor het verkavelen in 2 loten voor vrijstaande bebouwing geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 8 mei 1967 werd een stedenbouwkundige vergunning (196744) voor bouwen van een landhuis geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 26 juni 1967 werd een stedenbouwkundige vergunning (196742) voor bouwen van een landhuis 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 Achterbos. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied. Het perceel zelf bevindt zich in de buurt van het kruispunt van de St.-Apolloniaalaan met de Postelarenweg.

Het rechter aangrenzend perceel is onbebouwd maar kan bebouwd worden met een vrijstaande eengezinswoning. Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. De percelen achter de woning blijven onbebouwd. Ze liggen in een parkgebied volgens het gewestplan. Aan de overzijde van de Postelarenweg wordt de bouwdichtheid dener en zijn de percelen veel kleiner.

#### Uitgeruste weg

Artikel 4.3.5. § 1 van de VCRO stelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen, slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Artikel 4.3.5. § 2 van de VCRO stelt dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen is verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Artikel 4.3.5. § 3 van de VCRO stelt dat in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, de omgevingsvergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

Artikel 4.3.5. § 4 van de VCRO stelt dat de voorwaarde, vermeld in § 1, niet van toepassing is:  
1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;  
2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;  
3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

### **Conclusie:**

De rijweg waarlangs het goed gelegen is bestaat uit asfaltverharding en is voorzien van minstens een elektriciteitsnet. Bijgevolg is het goed is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

Volgende werken worden aangevraagd:

- verbouwen en uitbreiden woning

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning.

De bestaande woning is ingeplant op ongeveer 15 m uit de as van de voorliggende weg. Rechts blijft de woning 5,50 m van de rechtse perceelsgrens vandaan. Aan de linkerzijde werd de garage tot op 5,20 m van de linkse perceelsgrens gebouwd.

De bestaande woning bestaat uit twee bouwlagen met een flauw hellend dak. De bouwdiepte bedraagt 8,10 m en de bouwbreedte bedraagt 9,60 m. Aan de linkerzijde van de woning werd een garage gebouwd waarvan de voorgevel gelijk valt met de achtergevel van de woning. Deze garage is 4 m breed en 6,56 m diep. Voor de garage is een carport gebouwd. Deze open constructie is 3 m breed en 4,47 m diep. Aan de achtergevel werd een veranda aangebouwd met een diepte van 3,60 m en een breedte van 6,74 m.

Ten behoeve van de verbouwingswerken zullen de veranda en de carport verwijderd worden.

Zowel de woning als de garage zullen verbouwd en uitgebreid worden naar achter. De bouwdiepte na uitbreiding van de woning bedraagt 12,76 m. De garage wordt uitgebreid tot een diepte van 9,44 m. De totale diepte na de werken zal 17 m bedragen. Door de grondige energetische isolatie zal de bestaande woning 10,12 m breed worden. Bij de garage komen er 52 cm bij. De woning krijgt een nieuwe dakconstructie, een zadeldak met de nok evenwijdig met de voorliggende weg en een hellingsgraad van 45°. De dakbasis blijft behouden. De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 5,78 m. De nieuwe nokhoogte bedraagt 9,91 m. De uitbreiding van de woning krijgt een plat dak. Het volume van de garage met tuinberging wordt afgewerkt met een plat dak.

De uitbreiding zal enerzijds gebeuren op de bestaande fundering van de veranda. Anderzijds zal er een nieuwe betonplaat voorzien worden op de volle grond. De bestaande kelder blijft behouden. De trap naar de kelder wordt verplaatst.

Op het gelijkvloers blijft de inkom aan de linkerzijde behouden. Er wordt een bureau ingericht en een berging. De WC en de vestiaire blijven behouden. Verder is er de keuken, een eetruimte en een zitruimte. Vanuit de zitruimte wordt de trap naar de eerste verdieping voorzien. De garage is ook toegankelijk vanuit de ruime inkom.

Op de verdieping worden er 3 slaapkamers ingericht, een badkamer, een dressing en een toilet. De nieuwe trap komt uit op een nachtgang die toegang geeft tot alle kamers maar waar ook een vide wordt voorzien.

Vanuit de eerste verdieping is er een trap naar de dakverdieping/zolder.

De woning wordt ook grondig en energetisch geïsoleerd. De nieuwe gevels worden uitgevoerd in een rood genuanceerd gevelmetselwerk. Op het dak komen donkere/zwarte dakpannen. Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in PVC in de zwarte kleur. Dorpels bestaan uit arduin en buitendeuren uit hout, zwart geleverd. De hanggoten en regenwaterafvoeren zullen bestaan uit zink.

De dakrand van het platte dak bestaat uit zwarte aluminium. De sectionaalpoort aan de garage zal eveneens zwart zijn.

Het hemelwater van de dakoppervlakken wordt opgevangen in een nieuwe hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l met een overloop naar een wadi met een infiltratievolume van 5.880 m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 14,36 m<sup>2</sup>.

Het fecaal water wordt middels een septische put van 3.000 l afgevoerd naar de bestaande rioolaansluitingen. Het overige afvalwater wordt rechtstreeks op de bestaande riolering aangesloten.

#### 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

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

- De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.
- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeestromingen voor zowel huidig als toekomstig klimaat.
- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor fluviale overstromingen (vanuit waterlopen) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.
- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen (intense neerslag) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.

Het voorliggende project scoort een score A, zijnde dat er geen overstromingen gemodelleerd zijn. Het voorliggende project omvat geen omvangrijke oppervlakte en is niet is gelegen in overstromingsgevoelige gebieden. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat in kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is en dat dus kan voldaan worden aan de kwalitatieve doelstellingen en aan de beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De aanvraag voorziet om de dakoppervlakte van ongeveer 168 m<sup>2</sup> aan te sluiten op een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar een open infiltratievoorziening in de voortuin. Deze open infiltratievoorziening heeft een inhoud van 5,880 m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 14,36 m<sup>2</sup> met noodoverlaat naar de openbare riolering. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor een buitenkraan en een kraan in de garage, voor de spoeling van alle toiletten en het gebruik van de wasmachine.

De aanvraag voorziet in een nieuwe septische put op de afvoer van de toiletten met een inhoud van 3.000 l. Deze septische put is opgetekend op de plannen.

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte op dit perceel 200 cm onder het maaiveld. De infiltratievoorziening wordt voorzien als ondiepe wadi met een diepte van 50 cm onder het maaiveld.

De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkerverharding met een hellingsgraad kleiner dan 2%. De totale oppervlakte aan verhardingen bedraagt 136,74 m<sup>2</sup>. Deze verharding kan ter plaatse infiltreren. De nieuwe terrasverharding zal aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen en heeft een oppervlakte van 32,83 m<sup>2</sup>. Volgens de aanvraag zal ook de oppervlakte van de terrasverharding aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

Het terrein is vlak en blijft ongewijzigd.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

#### 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.

#### **Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar**

##### Kennisgeving aanpalende eigenaars

Er worden geen werken uitgevoerd zoals opgesomd in artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Kennisgeving aan de rechtstreeks aanpalende is niet nodig.

##### 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 vereenvoudigde procedure van toepassing. Bijgevolg is er geen openbaar onderzoek georganiseerd.

#### **Adviezen**

##### Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	24 september 2024	/	/

##### 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	24 september 2024	25 september 2024	voorwaardelijk gunstig
Elia Contact Center Noord	24 september 2024	1 oktober 2024	gedeeltelijk 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 en parkgebied.

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.

Volgens artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de **parkgebieden** gebieden die moeten in hun staat bewaard worden of die bestemd zijn om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De aangevraagde werken zijn volledig gesitueerd in woongebied. De aanvraag is bijgevolg 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. De aanvraag betreft een grondige verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning en voldoet aan de geest van het geldende PRUP.

- *RUP Zonevreemde Woningen*

Enkel het gedeelte na het woongebied (na 50 m vanuit de rooilijn) is gelegen binnen dit RUP. Het RUP Zonevreemde Woningen is hier echter niet van toepassing aangezien de aanvraag enkel betrekking heeft op het verbouwen van een woning. De woning zelf is niet gelegen binnen de contour van het RUP Zonevreemde woningen.

#### 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 betreft het verbouwen van een bestaande eengezinswoning met meer dan 2 slaapkamers. Hierdoor moeten er volgens de verordening minstens 2 autostaanplaatsen voorzien worden op het eigen terrein. Er is plaats voor 1 wagen in de garage. Op de oprit voor de garage is voldoende plaats om een 2de wagen te parkeren. Er worden dus voldoende aantal autostaanplaatsen voorzien op eigen terrein. De autostaanplaatsen voldoen eveneens aan de minimumafmetingen die opgelegd worden door de verordening.

De aanvraag voorziet ook een uitbreiding van de garage ten behoeve van het kwalitatief stallen van de fietsen.

De aanvraag voldoet aan de parkeerverordening.

- *Verordening plaatsen terrassen*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het plaatsen van terrassen van 29 januari 2009.

Niet relevant voor deze aanvraag.

- *Verordening toegankelijkheid*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010.

Niet relevant voor deze aanvraag.

- *Verordening wegen voor voetgangersverkeer*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.

- *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 inpanidige bergruimte 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 m<sup>2</sup>

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 2,60 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> groot te zijn.
- In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m<sup>2</sup> groot te zijn.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergruimten

- Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m<sup>2</sup> netto bergruimte.
  - Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m<sup>2</sup> netto bergruimte.
- De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

#### Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.  
De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

#### 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 en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel dat gelegen is in het woongebied en achterliggend parkgebied (volgens het gewestplan). De aanvraag situeert zich in woongebied en beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften. De aanvraag wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*  
Er wordt een garage voorzien in de woning. Deze garage voldoet aan de minimale afmetingen die bepaald worden in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken. Conform deze verordening dienen er minimum 2 autostaanplaatsen voorzien te worden op eigen terrein. Voor de garage, op de plaats waar eerder de carport stond, is er voldoende ruimte om een tweede wagen te parkeren. Ook de oprit is voldoende groot om een wagen te laten parkeren. In functie van de verkeersveiligheid kan er slechts een breedte van de oprit van 4,50 m worden toegestaan. Dit wordt als voorwaarde opgelegd. Uit de aanvraag blijkt ook dat de garage zal uitgebreid worden met een tuinberging waarin er ruimte is voor het kwalitatief stallen van fietsen. De aanvraag voldoet aan deze verordening en heeft verder geen aanzienlijke impact op het bestaande aantal verkeersbewegingen.
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*  
Zowel de woning als de garage zullen verbouwd en uitgebreid worden naar achter. De bouwdiepte na uitbreiding van de woning bedraagt 12,76 m. De garage wordt uitgebreid tot een diepte van 9,44 m. De totale diepte na de werken zal 17 m bedragen. Door de grondige energetische isolatie zal de bestaande woning 10,12 m breed worden. Bij de garage komen er 52 cm bij. De woning krijgt een nieuwe dakconstructie, een zadeldak met de nok evenwijdig met de voorliggende weg en een hellingsgraad van 45°. De dakbasis blijft behouden. De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 5,78 m. De nieuwe nokhoogte bedraagt 9,91 m. De uitbreiding van de woning krijgt een plat dak. Het volume van de garage met tuinberging wordt afgewerkt met een plat dak.

De bestaande verhardingen op het perceel hebben een oppervlakte van 178,78 m<sup>2</sup> en zullen weggebroken worden. Er zullen nieuwe verhardingen aangelegd worden. Deze omvatten een

oprit vanuit het openbaar domein over een breedte van 7,5 m, een pad langs de voorgevel en deels langs de rechtse zijgevel van 1,20 m. In de linkse zijtuinstrook wordt de verharding doorgetrokken tot aan de garage over een breedte van 5,74 m. Langs de garage en aan de achterzijde van de tuinberging wordt een pad aangelegd van respectievelijk 1,22 m en 1,50 m breed. Deze verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. Aan de achtergevel wordt een nieuwe terrasverharding aangelegd met een oppervlakte van 32,83 m<sup>2</sup>. Volgens de ingediende plannen zal er 136,74 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhardingen worden aangelegd.

Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke verhardingen. In de voortuin blijft de verharding beperkt tot wat noodzakelijk is om de woning en de garage te kunnen bereiken. Omwille van de verkeersveiligheid kan er slechts een oprit met een breedte van 4,50 m worden toegestaan.

De schaal en grootte van de woning is vergelijkbaar met de schaal en de grootte van de bebouwing in de omgeving op voorwaarde dat de breedte van de oprit wordt aangepast naar 4,50 m. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De nieuwe gevels worden uitgevoerd in een rood genuanceerd gevelmetselwerk. Op het dak komen donkere/zwarte dakpannen. Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in PVC in de zwarte kleur. Dorpels bestaan uit arduin en buitendeuren uit hout, zwart geverfd. De hanggoten en regenwaterafvoeren zullen bestaan uit zink. De dakrand van het platte dak bestaat uit zwarte aluminium. De sectionaalpoort aan de garage zal eveneens zwart zijn.

De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren.

Het perceel maakt deel uit van een woonwijk, gelegen bij (grotere) bosgehelen. Het ambitieniveau met betrekking tot groen is hier hoger. Het perceel is voldoende groot om een groene zone aan te planten zonder nadelige impact op de gebruiksmogelijkheden van de tuin of de bezonning van de woning en het terras. Vandaar dat er geadviseerd wordt om het perceel zijdelings en achteraan volledig af te boorden door een constructievrije groene zone. In de voortuin mag deze groene zone onderbroken worden ter hoogte van de toegang tot het perceel. De groene zone is ten minste 3 m breed en wordt ingericht met bomen en heesters voor ongeveer 1/3 van de oppervlakte.

In de voortuin is het aanplanten van ten minste 2 bomen verplicht. Omdat de wadi voorzien wordt in de rechtse hoek van de voortuin, wordt er best rekening gehouden met het waterminnende karakter van de gekozen boomsoort of de plaats van de wadi.

In de zij- en/of achtertuin worden er ten minste 4 bomen van 1e orde voorzien. Er kunnen ook 4 bomen van 2e orde worden voorzien én 2 bomen van 1e orde. Deze bomen worden bij voorkeur ofwel in of aansluitend bij de groene zone aangeplant.

Alle afsluitingen worden uitgevoerd als een levende haag eventueel in combinatie met een open draadafsluiting.

De aanvraag is aanvaardbaar wat de visueel-vormelijke elementen betreft op voorwaarde dat:

- In de voortuin worden er ten minste 2 bomen van eerste orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin worden er per begonnen schijf van 500 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte minimaal 1 boom van 1e orde of 2 bomen van 2e orde voorzien. Minstens de helft van de bomen zijn van 1e orde.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als een levende haag eventueel in combinatie met een open draadafsluiting.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het gebouw is niet beschermd als monument.

Het perceel is niet gelegen in een beschermd cultuur-historisch landschap of beschermd stads- of dorpszicht.

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*  
Voorliggende aanvraag zal geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen veroorzaken op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Omwille van de verkeersveiligheid dient de breedte van de oprit te worden aangepast naar 4,50 m.

De afbraak van de gebouwendelen en de eventuele verhardingen dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.

Aan de afbraak is geen milieuvergunningplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.

Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.

Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

Uit de aanvraag blijkt ook dat de ondergrondse stookolietank zal verwijderd worden. Het verwijderen van de ondergrondse stookolietank dient te gebeuren door een erkende stookolietechnicus.

#### Beoordeling externe adviezen

- Elia, Contact Center Merksem, gaf op 01/10/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie 357386-CVE en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:  
*"Naar aanleiding van uw aanvraag, kunnen wij u meedelen dat voor alle activiteiten nabij bovengrondse hoogspanningslijnen wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden gelden.*
  - *In een zone van 0 tot 50 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen geeft Elia steeds een gedetailleerd advies met te respecteren hoogtebeperkingen.*
  - *In de zone van 50 tot 100 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen zijn er geen specifieke hoogtebeperkingen tenzij u werken uitvoert met werfkranen, betonpompen, hoogtewerkers of andere hijstoestellen waarvan sommige delen (vb. giek van de kraan) toch binnen de zone van 0 tot 50 meter zouden kunnen binnendringen.*

*Na situering van uw activiteit hebben wij vastgesteld dat deze voorzien is in de zone van 0 tot 50 meter t.o.v. de hoogspanningslijn. Hieronder vindt u ons advies.*

*Wij verklaren in principe geen bezwaar te hebben tegen de bovenvermelde werken voor zover rekening gehouden wordt met de hieronder vermelde bepalingen en de veiligheidsvoorschriften in bijlage.*

- *De maximum veilige werkhoogte bedraagt 7,10 meter t.o.v. het referentieniveau (=28.63 TAW) (zie aanduiding op het lengteprofiel in bijlage).*
- *De bovenvermelde maximum veilige werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 9,75 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.*
- *Wij vragen dan ook dat voorafgaand de werken een risicoanalyse wordt uitgevoerd betreffende de te volgen werkmethoden!*
- *Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd.*

*Waarschuwborden/banners*

- *Om tijdens uw werken en op deze werf de nodige aandacht te vestigen op de gevaren van de nabij gelegen hoogspanningslijnen, kunnen wij u gratis volgende waarschuwborden/banners aanbieden:*
  - *waarschuwborden 80 x 60 cm*
  - *waarschuwbanner 340 x 200 cm, komt overeen met de afmetingen van een Heras hekken.*
- *Deze borden/banners bieden een duidelijke visuele waarschuwing betreffende de aanwezige hoogspanningslijnen en het daaraan verbonden elektrocutiegevaar (zie bijlage - aanvraagformulier).*
- *U kan deze waarschuwborden/banners gratis bekomen door een e-mail - met ingevuld aanvraagformulier - te sturen naar: [contactcenternoord@elia.be](mailto:contactcenternoord@elia.be) met vermelding van:*
  - 1) *Elia referentie (reeds vermeld op het formulier)*
  - 2) *Adres van de werf (reeds vermeld op het formulier)*
  - 3) *Gewenst aantal (per type)*
  - 4) *Naam + adres aanvrager (bestemming)*
- *Gelieve dan deze borden/banners te positioneren op de plaats(en) die u het meest aangewezen acht in uw werkzone.*

*Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.*

*Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden.*

*De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert."*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Elia worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

- *Pidpa Riolering gaf op 25/09/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie L-27-999/204012 en legt de volgende voorwaarden op die nageleefd moeten worden:*

*"Specifieke voorwaarden:*

  - *De DWA-afvoer dient te worden aangesloten op het DWA-rioleringsstelsel in aanleg langsheen de St. Apolloniaaan.*
  - *De RWA-afvoer dient te worden aangesloten op het RWA-stelsel in aanleg langsheen de St. Apolloniaaan.*
  - *In afwachting van de nieuwe aansluitingen dient de bestaande aansluiting op de gemengde riolering te worden gebruikt. Zodra de nieuwe riolering beschikbaar is dient er te worden overgekoppeld op de hiertoe voorziene aansluitpunten.*
  - *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 regenwaterput met een inhoud van 10.000 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 toiletpoeling, 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. 5.640 liter (effectief 5.880 liter) infiltratievolume en min. 13,67 m<sup>2</sup> (effectief 14,36 m<sup>2</sup>) 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.*
  - *De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 5.000 liter, wat overeenstemt met 17 IE.*
  - *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. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.*
  - *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 netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.*
  - *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](http://www.pidpa.be)).*
- Algemene voorwaarden*
- *Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.*
  - *Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.*
  - *Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.*
  - *De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:*
    - *bij nieuwbouw of herbouw*
    - *bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA*
    - *bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar"*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Pidpa Riolering worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

#### Beoordeling interne adviezen

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke dienst wegen in verband met de oprit van 7,5 m breedte. Er werd geen tijdig advies verleend. In navolging van de algemene aanbevelingen in het kader van de verkeersveiligheid binnen de gemeente wordt er geadviseerd om de breedte van de oprit te beperken tot een breedte van 4,5 m.

#### **Conclusie stedenbouwkundig aspect:**

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

#### Specifieke voorwaarden:

- Het advies van Pidpa Riolering van 25/09/2024 met referentie L-27-999/ 204012 moet strikt worden gevolgd.
- Het advies van Elia van 01/10/2024 met referentie 357386-CVE moet strikt worden gevolgd.

- De inrit dient te worden beperkt tot een maximale breedte van 4,50 m ter hoogte van de rooilijn.
- In de voortuin worden er ten minste 2 bomen van ten minste 2e orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin worden er per begonnen schijf van 500 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte minimaal 1 boom van 1e orde of 2 bomen van 2e orde voorzien. Minstens de helft van de bomen zijn van 1e orde.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als een levende haag eventueel in combinatie met een open draadafsluiting.
- De afbraak van de gebouwendelen en de eventuele verhardingen dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.
- Aan de afbraak is geen milieuvergunningplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.
- Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.
- Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.
- Het verwijderen van de ondergrondse stookolietank dient te gebeuren door een erkende stookolietechnicus.

#### **Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):**

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

#### Specifieke voorwaarden:

- Het advies van Pidpa Riolering van 25/09/2024 met referentie L-27-999/ 204012 moet strikt worden gevolgd.
- Het advies van Elia van 01/10/2024 met referentie 357386-CVE moet strikt worden gevolgd.
- De inrit dient te worden beperkt tot een maximale breedte van 4,50 m ter hoogte van de rooilijn.
- In de voortuin worden er ten minste 2 bomen van ten minste 2e orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin worden er per begonnen schijf van 500 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte minimaal 1 boom van 1e orde of 2 bomen van 2e orde voorzien. Minstens de helft van de bomen zijn van 1e orde.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als een levende haag eventueel in combinatie met een open draadafsluiting.
- De afbraak van de gebouwendelen en de eventuele verhardingen dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.
- Aan de afbraak is geen milieuvergunningplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.
- Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken”, indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.
- Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.
- Het verwijderen van de ondergrondse stookolietank dient te gebeuren door een erkende stookolietechnicus.

#### **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 Frederik Geboers, Eesterstraat 10, 2470 Retie en mevrouw Yasmine Geuens, Olmensesteenweg 135, 3945 Ham voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Mol, St.-Apolloniaan 141, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nr. 149T.

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 1 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

- Het advies van Pidpa Riolering van 25/09/2024 met referentie L-27-999/ 204012 moet strikt worden gevolgd.
- Het advies van Elia van 01/10/2024 met referentie 357386-CVE moet strikt worden gevolgd.
- De inrit dient te worden beperkt tot een maximale breedte van 4,50 m ter hoogte van de rooilijn.
- In de voortuin worden er ten minste 2 bomen van ten minste 2e orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin worden er per begonnen schijf van 500 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte minimaal 1 boom van 1e orde of 2 bomen van 2e orde voorzien. Minstens de helft van de bomen zijn van 1e orde.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als een levende haag eventueel in combinatie met een open draadafsluiting.
- De afbraak van de gebouwendelen en de eventuele verhardingen dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.
- Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooral te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.
- Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.
- Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

- Het verwijderen van de ondergrondse stookolietank dient te gebeuren door een erkende stookolietechnicus.

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 gerooid.
- 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 vijftig 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 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 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

vergunningplichtig 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 beroepsindieners 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 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 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.