

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 directeur	Erwin Vandenbergh
Verontschuldigd:	
algemeen directeur	Stefan Hendrix

In zitting van	07-11-2024
Betreft	Nieuwstraat 60 - omgevingsvergunning 2024/265 - vergunning
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Claudio Gallardo Morales, Verbertstraat 108, 2900 Schoten.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 2 juli 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 september 2024.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2024064356.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Nieuwstraat 60, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie F nr. 1158N.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en het uitbreiden van een bestaande woning.

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 natuurgebied.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Zonevreemde 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.

Historiek

Er zijn geen vergunningen gekend voor dit perceel. Volgens de kadastrale legger dateert het gebouw van 1960.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Mol-Centrum. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied.

Het rechter aangrenzend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in gesloten bebouwing. Achter deze woning bevindt zich een bijgebouw tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning in gesloten bebouwing. Aan deze woning is een achterbouw gebouwd. Deze achterbouw bevindt zich tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. Deze achterbouw werd niet getekend op de ingediende bouwplannen van de huidige aanvraag. Achter deze woning staan 2 bijgebouwen. Deze 2 bijgebouwen bevinden zich op voldoende afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en meergezinswoningen in gesloten bebouwing, met of zonder bijhorende bijgebouwen. Er komen ook enkele handelszaken voor.

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 Nieuwstraat, een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het verbouwen en het uitbreiden van een woning

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en het uitbreiden van een eengezinswoning in gesloten bebouwing. Na de werken bevindt de woning zich op 0,14 m over de rooilijn van de voorliggende weg en op de zijdelingse perceelgrenzen. De woning is 6,10 m breed en in totaal 15,33 m diep. De woning wordt opgetrokken in gesloten bebouwing. Het gebouw telt maximum 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. Na de werken heeft de woning een bouwhoogte van maximum 9,37 m en minimum 3,60 m gemeten vanaf het vloerpeil. Het vloerpeil ligt 0,10 m hoger dan het maaiveld.

De gevels van de woning worden uitgevoerd in een gevelsteen die afgewerkt wordt met een sierbepoelstering in witte crepi en een gevelplint in blauwe hardsteen, met het buitenschrijnwerk in antracietkleurig pvc. Voor de dorpels wordt gebruik gemaakt van arduin.

Na de verbouwings- en uitbreidingswerken is op het gelijkvloers van de woning een leefruimte, een keuken, een bureau, een wc en hal voorzien. Op de eerste verdieping zijn 2 slaapkamers, een badkamer en wc en een hal voorzien. Op de 2de verdieping zijn 2 slaapkamers, een berging en een hal voorzien.

Aansluitend aan de achtergevel van de woning wordt een terras met een oppervlakte van 16,90 m² aangelegd in betonklinkers.

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 10 000 l, een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 4 286,70 l en een septische put voorzien. Het opvangen hemelwater zal gebruikt worden door de aansluiting van wc's en buitenkranen.

De straat Nieuwstraat is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, het perceel van de aanvraag zelf, is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Aan de straatzijde wordt de woning gerenoveerd door het plaatsen van gevelisolatie die afgewerkt wordt met witte sierbepleistering. De verbouwingswerken hebben betrekking op de achterkant van de woning en het zadeldak.

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.

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

In toepassing van 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 hebben we, met een beveiligde zending, het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werd 1 standpunt ingediend.

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
Verkeersdienst	13 september 2024	15 oktober 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
Agentschap voor Natuur en Bos	13 september 2024	24 september 2024	geen advies

AWV-District Geel	13 september 2024	9 oktober 2024	voorwaardelijk gunstig
Pidpa Riolering	13 september 2024	17 september 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 en natuurgebied.
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 13 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de groengebieden bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.
Het perceel van de aanvraag is gelegen in woongebied in functie van de weg (1ste 50 m) en achterliggend in natuurgebied volgens het gewestplan. De werken bevinden zich volledig in het woongebied.
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. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen en meergezinswoningen in gesloten bebouwing, met of zonder bijhorende bijgebouwen. De aanvraag betreft het verbouwen en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning. De aanvraag veroorzaakt geen verdere woonverdichting. De aanvraag past in de omgeving waarin het perceel gelegen is.
- *RUP Zonevremde Woningen*
Het perceel van de aanvraag is gedeeltelijk gelegen in het RUP Zonevremde Woningen, namelijk het gedeelte van het perceel dat in natuurgebied gelegen is. De aanvraag heeft geen betrekking op een bestaande, vergunde zonevremde woning die op het moment van de aanvraag niet verkrot is, aangezien woning volledig in woongebied gelegen is. Bijgevolg is het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevremde Woningen', dat goedgekeurd werd op 3 december 2009, niet van toepassing.

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 niet 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 en het uitbreiden van de bestaande woning. Aangezien de uitbreiding van de eengezinswoning niet voorziet in een uitbreiding van meer dan 50 m² vloeroppervlakte, is de verordening niet van toepassing op de aanvraag.

- *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 inpanchtige 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 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 2,60 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is ook minimum 2,60 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: Oppervlakenorm voor bergruimten
 - 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.

Rooilijn en reservatiestrook

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

De aanvraag wordt getroffen door de rooilijn. Bij de verbouwings- en uitbreidingswerken wordt de voorgevel van de woning voorzien van gevelisolatie die afgewerkt wordt met ene witte sierbepaling. De gevelisolatie met sierbepaling heeft een dikte van 0,14 m waardoor de voorgevel van de woning de rooilijn overschrijdt met 0,14 m.

Artikel 4.3.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt het volgende:

"[Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

Werkzaamheden en handelingen waarvoor geen vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste en tweede lid worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder.

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein."

Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer, die de wegbeheerder is van de Nieuwstraat. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Hierdoor kan het overschrijden van de rooilijn met 0,14 m door het aanbrengen van gevelisolatie aan de voorgevel toegestaan worden.

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 het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning in gesloten bebouwing op een perceel dat gelegen is in het woongebied in functie van de weg en achterliggend in natuurgebied (volgens het gewestplan). De werken bevinden zich volledig in het woongebied. De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen en meergezinswoningen in gesloten bebouwing, met of zonder bijhorende bijgebouwen. De aanvraag wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*

Het gevraagde betreft het verbouwen en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning in gesloten bebouwing. De aanvraag dient niet te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken aangezien de uitbreiding van de woning kleiner is dan 50 m². Het gevraagde veroorzaakt geen bijkomende mobiliteitsimpact.
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar wat betreft schaal, grootte, inplanting en afmetingen. Een aanpalende heeft tijdens de periode waarin hij zijn standpunt kon geven betreffende de aanvraag opgemerkt dat de bestaande aanbouw van de aanpalende niet ingetekend werd op de ingediende bouwplannen door de architect van de huidige aanvraag waardoor de aanpalende opgemerkt heeft dat de aanpalende graag wilt weten hoe de verbouwingswerken gepland worden aangezien de aanvrager en de aanpalende mogelijks de muur op de gemeenschappelijke perceelsgrens delen. De aanpalende heeft ook opgemerkt dat hij niet akkoord gaat met het over de perceelgrens bouwen. Op de aangeleverde grondplannen lijkt het inderdaad dat de verbouwings- en uitbreidingswerken voorzien worden over de perceelsgrenzen. Echter op de aangeleverde bouwplannen van de achtergevel van de woning blijkt dat de bestaande tuinmuren op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen behouden blijven en dat de uitbreiding van de woning voorzien wordt tot tegen deze bestaande tuinmuren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de werken zich volledig bevinden binnen de perceelsgrenzen van het perceel van de aanvraag. Er blijft nog voldoende bouwvrije oppervlakte over op het perceel van de aanvraag om een kwalitatieve buitenruimte te creëren.
- *Visueel-vormelijke elementen*

De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren. Het gedeelte van de woning dat uitspringt boven het gabariet, voorbij de achterste bouwlijn van de aanpalende woningen dient langsheen de perceelsgrens afgewerkt te worden met een degelijke gevelbekleding, zoals leien, hetzij met dezelfde gevelafwerking als deze van de uitbreiding.
- *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 linker aanpalende woning is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De zichtbare gevelgedeeltes van de woning van de aanvraag ten opzichte van deze aanpalende woning moet afgewerkt worden met een degelijke gevelbekleding, zoals leien, hetzij met dezelfde gevelafwerking als deze van de uitbreiding, zodat de verbouwings- en uitbreidingswerken geen negatieve impact heeft op de cultuurhistorische waarde van de aanpalende woning. Bovendien dient de aanvrager bij het uitvoeren van de verbouwings- en uitbreidingswerken de nodige maatregelen te nemen om beschadigingen aan de aanpalende woningen te voorkomen.
- *Het bodemreliëf*

Niet van toepassing

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De aanvraag wordt als niet hinderlijk beschouwd op voorwaarde dat de opgelegde voorwaarden nageleefd worden.

Beoordeling externe adviezen

Het Agentschap voor Natuur en Bos liet op 24 september 2024 weten dat ze geen advies verlenen aan de aanvraag. Het Agentschap voor Natuur en Bos vermeldt wel het volgende in haar bericht: *"Milieuaspecten:*

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 37, § 12 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015

Na screening van de adviesvraag is ons Agentschap van oordeel dat er geen schade ontstaat aan de omliggende natuurwaarden. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

Bouwaspecten:

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 35, §4 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015

Op basis van een screening van het dossier dat ter advies is voorgelegd, stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de bestaande natuurwaarden niet worden geschaad. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mail adres van AVES."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt kennis van het bericht van het Agentschap voor Natuur en Bos en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf op 9 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Dit Agentschap vermeldt het volgende in haar advies: *"Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.*

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

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

Pidpa-Riolering gaf op 17 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie legt de volgende specifieke voorwaarden op in haar advies: "

- *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Nieuwstraat.*
- *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 hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter voldoet aan de GSVH.*
- *De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen 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 niet aan de GSVH. Ook de wasmachine moet op het hergebruik worden aangesloten.*
- *De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 2.075,70 liter (effectief 4.286,70 liter) infiltratievolume en min. 5,03 m² (effectief 10,39 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.*
- *De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 2.000 liter.*
- *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.*
- *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 verkeersdienst heeft op 15 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven aan de aanvraag. Deze dienst vermeldt het volgende in haar advies: "*De aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen bij bouwwerken. Er dienen 2 autoparkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen perceel, deze worden niet aangelegd. Indien het vereiste aantal autoparkeerplaatsen of fietsstalplaatsen volgens de verordening niet kan worden aangelegd op eigen terrein omwille van de goede plaatselijke ordening of omwille van technische redenen of technische beperkingen (bv. bij bestaande constructies), kan de bevoegde overheid de verplichting tot realisatie van autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen vervangen door de verplichte betaling van de door het belastingreglement ter zake opgelegde bedragen.*

Gezien de aanvraag een verbouwing van een bestaande constructie betreft, vooral aan de achterkant van de woning, in een gesloten bebouwing, kan de verkeersdienst akkoord gaan met een eventuele afkoop van parkeerplaatsen. Er is tevens geen vermeerdering van het aantal woonentiteiten."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt kennis van het advies van de verkeersdienst, maar sluit zich niet aan bij het advies van de verkeersdienst. De aanvraag betreft een verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning in gesloten bebouwing, waarbij in de bestaande toestand ook geen autostaanplaatsen voorzien zijn op het eigen terrein. Bovendien is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen niet van toepassing op de aanvraag aangezien de uitbreiding van de woning minder dan 50 m² bedraagt. Er moeten dus geen autostaanplaatsen afgekocht worden.

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 gedeelte van de woning dat uitspringt boven het gabariet, voorbij de achterste bouwlijn van de aanpalende woningen dient langsheen de perceelsgrens afgewerkt te worden met een degelijke gevelblekleding, zoals leien, hetzij met dezelfde gevelafwerking als deze van de uitbreiding.
- De verbouwings- en uitbreidingswerken dienen volledig op het perceel van de aanvraag uitgevoerd te worden.
- De bestaande en te behouden tuinmuren dewelke zouden zijn beschadigd als gevolg van de bouwwerken dienen volgens de regels van de goede praktijk hersteld te worden.
- De wettelijke beschikkingen inzake de scheidsmuren en de gemene muren dienen in acht genomen te worden.
- Alle noodzakelijke schikkingen dienen getroffen te worden om de standzekerheid en de waterdichtheid van de woningen op de aanpalende percelen te garanderen. Alle wettelijke beschikkingen ter zake dienen in acht genomen te worden.
- Het opvangen hemelwater dient minstens hergebruikt te worden voor de volgende toepassingen: spoeling van wc's, buitenkraantjes en wasmachine.
- Het advies van Pidpa-Riolering dient nageleefd te worden.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dient nageleefd te worden.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient nageleefd te worden.
- Voorwaarden betreffende het slopen van de te slopen 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).

Beoordeling standpunt aanpalende

Er werd 1 standpunt ingediend.

- Samenvatting van het standpunt
Bezwaarschrift 1
Een aanpalende heeft binnen de wettelijke termijn zijn standpunt gegeven over de aanvraag. Hij wenst de volgende opmerkingen te maken:
 - De ingediende bouwplannen (grondplannen) geven aan dat de verbouwings- en uitbreidingswerken gebeuren over de perceelsgrens van het perceel van de aanvraag. Hiermee is de aanpalende niet akkoord.
 - De achterbouw van de aanpalende wordt niet ingetekend op de terreinprofielen, op de grondplannen, op de snedes. De aanpalende wenst graag te weten hoe de aanvrager de verbouwing plannen aangezien de aanvrager en de aanpalende mogelijks de muur en dergelijke delen.
- Beoordeling van het standpunt
Bezwaarschrift 1
 - De verbouwings- en uitbreidingswerken dienen volledig uitgevoerd te worden op het eigen perceel. Als we de plannen van de achtergevel van de bestaande en de nieuwe toestand bekijken blijven de bestaande gemeenschappelijke tuinmuren op de zijdelingse perceelsgrenzen behouden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van de woning aan de achterzijde volledig op het eigen perceel uitgevoerd worden.

- De achterbouw van de aanpalende werd niet ingetekend op de terreinprofielen, de snedes en de grondplannen. Deze achterbouw bevindt zich tegen de gemeenschappelijke tuinmuur die volgens de ingediende plannen van de achtergevel behouden blijft. De aanvrager dient alle maatregelen te nemen dat bij de sloop van de bestaande achterbouw en het bouwen van de nieuwe achterbouw geen schade veroorzaakt wordt aan de bestaande gebouwen op de aanpalende percelen.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

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

Specifieke voorwaarden:

- Het gedeelte van de woning dat uitspringt boven het gabariet, voorbij de achterste bouwlijn van de aanpalende woningen dient langsheen de perceelsgrens afgewerkt te worden met een degelijke gevelblekleding, zoals leien, hetzij met dezelfde gevelafwerking als deze van de uitbreiding.
- De verbouwings- en uitbreidingswerken dienen volledig op het perceel van de aanvraag uitgevoerd te worden.
- De bestaande en te behouden tuinmuren dewelke zouden zijn beschadigd als gevolg van de bouwwerken dienen volgens de regels van de goede praktijk hersteld te worden.
- De wettelijke beschikkingen inzake de scheidsmuren en de gemene muren dienen in acht genomen te worden.
- Alle noodzakelijke schikkingen dienen getroffen te worden om de standzekerheid en de waterdichtheid van de woningen op de aanpalende percelen te garanderen. Alle wettelijke beschikkingen ter zake dienen in acht genomen te worden.
- Het opvangen hemelwater dient minstens hergebruikt te worden voor de volgende toepassingen: spoeling van wc's, buitenkraantjes en wasmachine.
- Het advies van Pidpa-Riolering dient nageleefd te worden.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dient nageleefd te worden.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient nageleefd te worden.
- Voorwaarden betreffende het slopen van de te slopen 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 Claudio Gallardo Morales, Verbertstraat 108, 2900 Schoten voor het verbouwen en het uitbreiden van een bestaande woning gelegen te Mol, Nieuwstraat 60, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie F nr. 1158N.

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 V2 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

- Het gedeelte van de woning dat uitspringt boven het gabarriet, voorbij de achterste bouwlijn van de aanpalende woningen dient langsheen de perceelsgrens afgewerkt te worden met een degelijke gevelbekleding, zoals leien, hetzij met dezelfde gevelafwerking als deze van de uitbreiding.
- De verbouwings- en uitbreidingswerken dienen volledig op het perceel van de aanvraag uitgevoerd te worden.
- De bestaande en te behouden tuinmuren dewelke zouden zijn beschadigd als gevolg van de bouwwerken dienen volgens de regels van de goede praktijk hersteld te worden.
- De wettelijke beschikkingen inzake de scheidsmuren en de gemene muren dienen in acht genomen te worden.
- Alle noodzakelijke schikkingen dienen getroffen te worden om de standzekerheid en de waterdichtheid van de woningen op de aanpalende percelen te garanderen. Alle wettelijke beschikkingen ter zake dienen in acht genomen te worden.
- Het opvangen hemelwater dient minstens hergebruikt te worden voor de volgende toepassingen: spoeling van wc's, buitenkraantjes en wasmachine.
- Het advies van Pidpa-Riolering dient nageleefd te worden.
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dient nageleefd te worden.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient nageleefd te worden.
- Voorwaarden betreffende het slopen van de te slopen 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 woongelegenheden.
- 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 erfdiensbaarheden 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 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - 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,

Stefan Hendrix
algemeen directeur

Wim Caeyers
burgemeester

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