

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

burgemeester

Wim Caeyers

schepenen

Lieve Heurckmans, Hilde Valgaeren, Hans De Groof, Frederik Loy, Lotte Vreys, Wendy Soeffers

algemeen directeur

Stefan Hendrix

Verontschuldigd:

schepenen

Anneleen Dom

In zitting van	14-11-2024
Betreft	Canadalaan 40 - omgevingsvergunning 2024/199 - vergunning
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Gijs de Waal, Canadalaan 40, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 15 mei 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 augustus 2024.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2023128228.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Canadalaan 40, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nrs. 1076Y3, 1076X3 en 1076M7.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een woning in open bebouwing, het verbouwen van een bestaande garage en het bouwen van een poolhouse.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

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

Inspraak en advies

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

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

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 8 augustus 1960 werd een stedenbouwkundige vergunning (1960250) voor het bouwen van een woning, bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Voor de woning werd er een beslissing genomen op 08/08/1960 door het college van burgemeester en schepenen. Op de plannen is enkel de woning opgenomen. Voor de garage werd er geen vergunning verleend in het verleden.

Deze garage wordt in de huidige aanvraag behouden en verbouwd. Daarom wordt de garage onderzocht op zijn vergund geachte toestand.

De VCRO spreekt zich in sectie 5 uit over het vermoeden van vergunning.

Art. 4.2.14. §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Aan het dossier zijn een aantal bewijsstukken toegevoegd onder de vorm van foto's die dateren van 1976 en waarop de vorige eigenaars van de woning te zien zijn. Het betreffen Myriam Berkman, geboren op 24 maart 1959 en Viviane Berkman, geboren op 4 oktober 1961. Ze waren toen respectievelijk 17 en 15 jaar oud. Daarnaast hebben ze een schriftelijke verklaring toegevoegd dat de garage er al stond voor 1978.

Op de oude foto's is een lage constructie te zien in snelbouwsteen met een afgewerkte voorgevel in baksteen met een witte garagepoort. Op het dak liggen golfplaten. Deze oude foto's lijken overeen te komen met de nog bestaande garage op het perceel. Deze heeft nog het golfplaten dak. De gevels in snelbouwsteen zijn ook nog duidelijk herkenbaar.

Conclusie

Uit de door de aanvrager voorgebrachte stukken lijkt afgeleid te kunnen worden dat de garage in haar bestaande toestand werd opgericht voor de goedkeuring van het gewestplan Herentals-Mol. Vooral de foto's van 1976 geven weer dat de garage in haar huidige, bestaande toestand reeds aanwezig was in 1976. Hieruit kan besloten worden dat de garage in elk geval reeds gebouwd werd voor 1976. Dus de garage werd gebouwd in de staat zoals ze nu nog bestaat in de periode vanaf 22 april 1962 tot aan de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is. Voor de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de garage geacht te zijn vergund.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Rauw. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen.

Zowel het rechter aangrenzend perceel als het linkeraanpalend perceel zijn bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouwen in de tuin. Aan de achterste perceelsgrens grenst het perceel aan de achtertuin van een woning langs Blekestraat.

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 betonverharding 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 zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden van de woning
- Verbouwen zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden van de garage
- Bouwen van een poolhouse
- Aanleggen van verharding

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

In zijn bestaande toestand heeft de woning een totale breedte van 8,52 m en een totale diepte van 15 m. De voorgevel is 7,26 m breed en springt over 1,26 m zo'n 4,11 m in. De rechtse zijgevel is verder 10,89 m lang. Aan de linkerkant is de zijgevel 8,65 m lang. Deze springt over 4,25 m in naar links tot een totale diepte van 15 m. Het gedeelte achteraan wordt ingevuld met een overdekt terras. De bestaande kroonlijsthoogte bedraagt 3,66 m. De dakbasis wordt genomen over een diepte van 8,65 m. De nok van de bestaande woning is 8,22 m hoog. Zowel in het voorste als in het achterste dakvlak zitten ruime dakkapellen. Het achterste deel van de woning heeft een totale hoogte van 3,17 m. De uitsprong aan de rechtse zijgevel heeft een kroonlijsthoogte van 3,10 m en een klein hellend schilddak met een totale hoogte van 3,89 m. Het overdekte terras is 2,78 m hoog.

De omtrek van de bestaande woning blijft in grote lijnen behouden. Enkel achteraan wordt de woning beperkt uitgebreid. De maximale diepte van de verbouwde woning zal 15,60 m bedragen. De

bestaande muren worden grotendeels behouden en zullen geïsoleerd worden conform de huidige eisen en voorzien van duurzame afwerking.

In zijn nieuwe toestand zal de woning in totaal 8,82 m breed en 15,63 m diep zijn. De voorgevel heeft een breedte van 7,56 m. De uitsprong aan de rechterzijde blijft behouden en wordt eveneens verbouwd. De linkse zijgevel zal 12,73 m lang zijn. Ook hier blijft de insprong naar links aanwezig om over een lengte van 2,60 m de achtergevel te vormen. Dit gedeelte van 4,24 m op 2,60 m zal het overdekt terras vormen.

De gevels van de verdieping worden opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 6 m. Het dak met zijn hoogte van 8,22 m blijft behouden. Door het optrekken van de gevels lijkt dit eerder een teruggetrokken dak. Aan de voorzijde komt daar nog een dakuitbouw bovenop met een kroonlijsthoogte van 7 m. De zijdelingse uitsprong krijgt een kroonlijsthoogte van 3,50 m over de volledige diepte en wordt verder verbouwd onder een plat dak. Ook het overdekte terras wordt afgewerkt met een plat dak met een totale hoogte van 3,50 m zodat dit een mooi geheel vormt met de uitbouw.

Na isolatie worden de gevels grotendeels afgewerkt met een grijze bepleistering. In de voorgevel krijgt het deel met de dakuitbouw een afwerking in natuursteen. Dit deel van de voorgevel wordt bijkomend geaccentueerd met een afwerking in HPL-gevelplaat in de kleur antraciet. Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in antracietkleurige aluminium. De woning wordt rondom afgewerkt met een arduinen plint. Ook de dorpels zullen bestaan uit arduin. Dakgoten en regenwaterafvoeren zullen bestaan uit aluminium in de kleur antraciet.

De uitbouw met het platte dak krijgt in de voorgevel en de rechtse zijgevel een afwerking in hout, zwart gekleurd.

Op 5 m uit de voorgevelbouwlijn wordt er een dubbele carport voorzien tot op de linkse perceelsgrens. Deze carport is in totaal 6,53 m breed, 5 m diep en 3 m hoog. Deze zal uitgevoerd worden in hout met regenwaterafvoeren in aluminium.

De bestaande garage wordt eveneens verbouwd. De omtrek van de garage blijft behouden. Ook de gevelopeningen, de garagepoort en het raam, blijven eveneens behouden. De bestaande garage heeft een kroonlijsthoogte van 1,86 m en een nokhoogte van 3,46 m. Deze constructie heeft een zadeldak met de nok loodrecht op de voorgevel van de garage. De linkse gevel blijft behouden. De rechtse gevel wordt opgetrokken tot een hoogte van 3 m. De gevels van de garage worden afgewerkt met een houten gevelafwerking in de zwarte kleur. Het bestaande hellende dak uit golfcementplaten zal vervangen worden door een dak met zwarte dakpannen er op. Het buitenschrijnwerk, de dakgoten en de regenwaterafvoeren zullen bestaan uit zwarte aluminium.

Tegen de achterste perceelsgrens en op 3 m uit de linkse perceelsgrens wordt een nieuw poolhouse gebouwd. Dit poolhouse is 8,60m breed, 5 m diep en 3 m hoog. Het poolhouse wordt gebouwd op een betonplaat met vorstrand. De achtergevel en beide zijgevels zijn blinde gevels. In de voorgevel zitten er 2 ramen en een deur. De gevels worden afgewerkt in grijs pleisterwerk. De dakrand zal bestaan uit een houten gevelbekleding in de zwarte kleur. Het gebouw wordt rondom afgewerkt met een plint in arduin. Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit aluminium in de antracietkleur.

Het hemelwater van het dakoppervlak van de woning, carport en vrijstaande garage zal verzameld worden in een regenwaterput van 10.000 l met een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een volume van 6.000 l en een infiltratieoppervlakte van 20 m². De diepte van de wadi bedraagt 50 cm.

Het hemelwater van het dakoppervlak van het poolhouse zal via een wadi met een infiltratievolume van 2.000 l en een infiltratieoppervlakte van 10 m² ter plaatse kunnen infiltreren. De diepte van deze wadi bedraagt eveneens 50 cm.

Het bestaande terreinprofiel verloopt licht hellend vanaf de rooilijn richting de woning. Vanaf de vrijstaande garage loopt dit terrein licht hellend af richting de achterste perceelsgrens. Het bestaande terreinprofiel wordt aangehouden.

De verhardingen op het terrein bestaan uit een dubbele oprit naar de carport die overgaat naar een toegang tot de bestaande garage en niet-overdekt terras over de ganse achtergevel van de woning. Daarnaast loopt er een pad langs de garage richting het nieuwe poolhouse. Aan de voorgevel van het poolhouse zal ook een pad lopen. De totale verharding die voorzien wordt heeft een oppervlakte van 169 m² en zal aangelegd worden in waterdoorlatende klinkers op een waterdoorlatende fundering met een hellingspercentage van minder dan 2%, afwaterend naar de tuin.

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 189,2 m² aan te sluiten op een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar een open infiltratievoorziening in de achtertuin. Deze open infiltratievoorziening heeft een inhoud van 6.000 l en een infiltratieoppervlakte van 20 m². De infiltratievoorziening is echter niet groot genoeg gedimensioneerd. Volgens de aanstiplijst hemelwater dient deze minstens 6.824,4 l infiltratievolume te bedragen. Dit dient aangepast te worden.

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor een buitenkraan, voor de spoeling van alle toiletten en het gebruik van de wasmachine. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.

Het dakoppervlak van het poolgebouw wordt eveneens aangesloten op een open infiltratievoorziening met een inhoud van 2.000 l en een infiltratieoppervlakte van 10 m².

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 50 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 169 m². Deze verharding kan ter plaatse infiltreren. Er wordt opgemerkt dat de verharding aangelegd wordt tot tegen de linkse perceelsgrens. Om het ter plaatse te laten infiltreren wordt er geadviseerd om de verharding aan te leggen tot op 40 cm van de perceelsgrens. De overige verhardingen kunnen afwateren naar de omliggende groene zone.

Het terrein is vlak en blijft ongewijzigd. De vloerplas wordt voorzien op zo'n 11 cm boven het bestaande maaiveld. Het bestaande maaiveld ligt vooraan en ter plaatse van de gebouwen ongeveer 48 cm hoger dan de as van de voorliggende weg. Het terrein helt achteraan af tot aan de achterste perceelsgrens.

Een voldoende gedimensioneerde en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is aan te raden.

De bestaande riolering dient hergebruikt te worden.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening op voorwaarde dat:

- De infiltratievoorziening dient vergroot te worden naar een infiltratievolume van minimaal 6.824,4 l.
- De verharding in de voortuin wordt aangelegd tot op 40 cm van de linkse perceelsgrens.
- De bestaande riolering dient hergebruikt te worden.

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.

Stikstofdecreet

Rekening houdende met het beperkt aantal verkeersbewegingen per jaar en het feit dat de stikstofemissies tijdens de werffase van beperkte duur zijn, zijn geen betekenisvolle effecten of onvermijdbare en onherstelbare schade te verwachten, noch zullen de stikstofdeposities afkomstig van de werffase tot aanzienlijke effecten ter hoogte van eventueel nabijgelegen biologisch waardevolle percelen leiden. De impactscore van dit project zal in alle redelijkheid, nooit meer dan 1% zijn.

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

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

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 29 augustus 2024 tot en met 27 september 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Ruimtelijk beleid -	23 augustus 2024	3 juni 2024	voorwaardelijk gunstig

sectie patrimonium			
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	23 augustus 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	23 augustus 2024	23 augustus 2024	voorwaardelijk gunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in woongebied. Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Verordening

- *Verordening breedband*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 21 juli 2017.

- *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 overwelden baangrachten*

Op 15 december 2003 werd door de gemeenteraad de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten goedgekeurd.

Niet relevant voor deze aanvraag

- *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 bouwen van een eengezinswoning met meer dan 2 slaapkamers. Hierdoor moeten er volgens de verordening minstens 2 autostaanplaatsen voorzien worden op het eigen terrein. De voorliggende aanvraag voorziet een dubbele carport waardoor er plaats is voor 2 wagens in deze carport. Daarnaast is er ook een oprit die voldoende plaats biedt voor het parkeren van een of meer wagens. Er worden dus voldoende aantal autostaanplaatsen voorzien op eigen terrein. De autostaanplaatsen voldoen eveneens aan de minimumafmetingen die opgelegd worden door de verordening. Verder blijft de bestaande

garage behouden en zal deze verbouwd worden. Uit deze aanvraag is het niet duidelijk waarvoor deze garage zal gebruikt worden. In ieder geval biedt deze garage plaats aan het kwalitatief stallen van 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.
Niet relevant voor deze 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 inpandige 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 2,65 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is 2,48 m.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 6: Daglichtnorm
Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruiimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:
 - Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8ste van de vloeroppervlakte aan raamopening;
 - Voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte
Bij nieuwbouw van een woning moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m² raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

Elke woning moet beschikken over een private bruikbare buitenruimte die voldoet aan:

- Minimale diepte van 10 m tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens, uitgezonderd voor ondiepe percelen met een diepte van de tuinzone kleiner dan 10 m.
- Bouwvrije zone maximaal in te richten als tuin.
- De buitenruimte vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of keuken.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers

- In woongelegenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn.
- In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m² groot te zijn.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 10: Oppervlaktenorm voor 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

Voor de Canadalaan geldt een rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-09-19710. Het betrokken perceel is getroffen door deze rooilijn. Aan de aanvraag is een afbakeningsplan toegevoegd, opgesteld door landmeter Gertjan Liekens. Lot 2, een strook grond van 42 m², zal worden ingelijfd bij het openbaar domein. Met deze handeling wordt de rooilijn van Canadalaan verder gerealiseerd.

Erfdienstbaarheden en wegeaanleg

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

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

De gemeenteraad van 21/10/2024 heeft volgende besluitvorming genomen omtrent de zaak der wegen en ter realisatie van de rooilijn aan Canadalaan:

"De gemeenteraad keurt het afbakeningsplan van 8 juli 2024, opgemaakt door landmeter Gertjan Liekens, goed waarbij een strook grond van 42m² (lot2) ingelijfd wordt bij het openbaar domein."

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.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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 (volgens het gewestplan). De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.

Voor de bestaande garage is er geen vergunning gekend. Volgens de aanvraag wordt deze garage verbouwd binnen het bestaande volume. Volgens artikel 4.2.14 § 2 van de VCRO wordt een bestaande constructie waarvan door enig rechts toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat gebouwd werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen is, geacht te zijn vergund, tenzij het vergunde karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Aan de aanvraag zijn voldoende bewijzen gevoegd die aantonen dat de bestaande garage gebouwd werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan zodat deze garage bijgevolg als vergund geacht wordt beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

In de linkse zijtuinstrook wordt er een dubbele carport gebouwd waar er ruimte is voor het overdekt parkeren van 2 wagens. De bestaande garage blijft binnen deze aanvraag behouden en verbouwd. Het is echter niet duidelijk welke functie deze garage zal hebben. Ze is in ieder geval ruim voldoende voor het kwalitatief stallen van fietsen in een overdekte en afsluitbare ruimte. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken en heeft verder geen aanzienlijke impact op het bestaande aantal verkeersbewegingen.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De omtrek van de bestaande woning blijft in grote lijnen behouden. Enkel achteraan wordt de woning beperkt uitgebreid. De maximale diepte van de verbouwde woning zal 15,60 m bedragen. De bestaande muren worden grotendeels behouden en zullen geïsoleerd worden conform de huidige eisen en voorzien van duurzame afwerking.

In zijn nieuwe toestand zal de woning in totaal 8,82 m breed en 15,63 m diep zijn. De voorgevel heeft een breedte van 7,56 m. De uitsprong aan de rechterzijde blijft behouden en wordt eveneens verbouwd. De linkse zijgevel zal 12,73 m lang zijn. Ook hier blijft de insprong naar links aanwezig om over een lengte van 2,60 m de achtergevel te vormen. Dit gedeelte van 4,24 m op 2,60 m zal het overdekt terras vormen.

De gevels van de verdieping worden opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 6 m. Het dak met zijn hoogte van 8,22 m blijft behouden. Door het optrekken van de gevels lijkt dit eerder een teruggetrokken dak. Aan de voorzijde komt daar nog een dakuitbouw bovenop met een kroonlijsthoogte van 7 m. De zijdelingse uitsprong krijgt een kroonlijsthoogte van 3,50 m over de volledige diepte en wordt verder verbouwd onder een plat dak. Ook het overdekte terras wordt afgewerkt met een plat dak met een totale hoogte van 3,50 m zodat dit een mooi geheel vormt met de uitbouw.

Doordat de dakuitbouw in hetzelfde gevelvlak zit als de voorgevel, leest deze als een woning met een deel plat dak in plaats van een dakverdieping met een dakkapel. Door het optrekken van de gevels lijkt dit eerder op een teruggetrokken dak. De schaal en grootte van de woning is vergelijkbaar met de schaal en de grootte van de bebouwing in de omgeving. In de omgeving komen er ook woningen voor met platte daken.

Op 5 m uit de voorgevelbouwlijn wordt er een dubbele carport voorzien tot op de linkse perceelsgrens. Deze carport is in totaal 6,53 m breed, 5 m diep en 3 m hoog.

De carport, voorzien in de zijtuinstrook, heeft als meerwaarde dat er minder oppervlakte verhard dient te worden om deze carport te kunnen bereiken. Er zal ook minder oppervlakte van de achtertuin worden ingenomen waardoor er meer ruimte in de achtertuin bruikbaar blijft om een kwalitatieve en bruikbare tuinvulling te krijgen.

De aanvraag betreft een open bebouwing. Het open karakter van de bebouwing wordt enigszins bewaard door slechts in één van de twee zijtuinstroken een carport te bouwen. De carport wordt op 5 m uit de voorgevelbouwlijn voorzien en betreft een open constructie op palen zodat de uitstraling van de open bebouwing van op het openbaar domein behouden blijft. De carport blijft beperkt in hoogte zodat het ondergeschikte karakter van de carport benadrukt wordt.

De bestaande garage wordt eveneens verbouwd en uitgebreid. De omtrek van de garage blijft behouden. Ook de gevelopeningen, de garagepoort en het raam, blijven eveneens behouden. De bestaande garage heeft een kroonlijsthoogte van 1,86 m en een nokhoogte van 3,46 m. Deze constructie heeft een zadeldak met de nok loodrecht op de voorgevel van de garage. De linkse gevel blijft behouden. De rechtse gevel wordt opgetrokken tot een hoogte van 3 m. Alleen de functie van deze garage blijft onduidelijk. Uiteraard kan deze een invulling krijgen als fietsenstalling of tuinberging of een combinatie van deze invullingen.

Tegen de achterste perceelsgrens en op 3 m uit de linkse perceelsgrens wordt een nieuw poolhouse gebouwd. Dit poolhouse is 8,60m breed, 5 m diep en 3 m hoog. Het poolhouse wordt gebouwd op een betonplaat met vorstrand. De achtergevel en beide zijgevels zijn blinde gevels. In de voorgevel zitten er 2 ramen en een deur.

De hoogte van de garage en het nieuwe poolhouse blijft beperkt en is eveneens aanvaardbaar omdat er geen onaanvaardbare licht- en zichtbeperkingen veroorzaakt worden.

De bestaande garage en het nieuwe poolhouse vormen de vrijstaande bijgebouwen op de kavel en dienen in oppervlakte beperkt te blijven tot 75 m². Ze zijn samen net geen 75 m² groot wat aanvaardbaar is.

De verhardingen op het terrein bestaan uit een dubbele oprit naar de carport die overgaat naar een toegang tot de bestaande garage en niet-overdekt terras over de ganse achtergevel van de woning. Daarnaast loopt er een pad langs de garage richting het nieuwe poolhouse. Aan de voorgevel van het poolhouse zal ook een pad lopen. De totale verharding die voorzien wordt heeft een oppervlakte van 169 m² en zal aangelegd worden in waterdoorlatende klinkers op een waterdoorlatende fundering met een hellingspercentage van minder dan 2%, afwaterend naar de tuin.

Niettegenstaande verhoudingsgewijs de bebouwde en verharde ruimte ongeveer 38% van de volledige oppervlakte van het perceel uitmaakt, is de voorziene hoeveelheid verharding op dit perceel meer dan gebruikelijk van toepassing, zelfs al wordt deze waterdoorlatend voorzien. Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke verhardingen. Dit is de oprit naar de carport, op voorwaarde dat het hemelwater op voldoende wijze ter plaatse kan infiltreren. Een pad naar de voordeur en langs zijgevels is eveneens toegelaten. Ook een niet-overdekt terras maakt deel uit van toelaatbare verhardingen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de kavel te versterken is het aan te bevelen dat voortuinen minstens voor 60% groen en onverhard zijn. In de achtertuin maken verhardingen én bijgebouwen samen niet meer dan 15% van de tuinzone uit. Volgens eigen berekening is de voortuin 132,8 m² groot en bedraagt de verharding in deze zone ongeveer 41 m². De achtertuin is ongeveer 720 m² groot. Voor deze kavel betekent dit dat er ongeveer 108 m² aan verharding en bijgebouwen mag voorzien worden. 75 m² hiervan ligt reeds vast in vrijstaande bijgebouwen. Dit houdt in dat de verharding op het perceel beperkt dient te blijven tot zo'n 33 m².

De aanvraag is aanvaardbaar wat het schaalaspect betreft op voorwaarde dat de som van bijgebouwen en verhardingen beperkt blijft tot 15% van de tuinzone.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Na isolatie worden de gevels grotendeels afgewerkt met een grijze bepleistering. In de voorgevel krijgt het deel met de dakuitbouw een afwerking in natuursteen. Dit deel van de voorgevel wordt bijkomend geaccentueerd met een afwerking in HPL-gevelplaat in de kleur antraciet. Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in antracietkleurige aluminium. De woning wordt rondom afgewerkt met een arduinen plint. Ook de dorpels zullen bestaan uit arduin. Dakgoten en regenwaterafvoeren zullen bestaan uit aluminium in de kleur antraciet.

De uitbouw met het platte dak krijgt in de voorgevel en de rechtse zijgevel een afwerking in hout, zwart gekleurd.

De carport zal uitgevoerd worden in hout met regenwaterafvoeren in aluminium.

De gevels van de garage worden afgewerkt met een houten gevelafwerking in de zwarte kleur. Het bestaande hellende dak uit golfcementplaten zal vervangen worden door een dak met zwarte dakpannen erop. Het buitenschrijnwerk, de dakgoten en de regenwaterafvoeren zullen bestaan uit zwarte aluminium.

Het poolhouse wordt gebouwd op een betonplaat met vorstrand. De achtergevel en beide zijgevels zijn blinde gevels. In de voorgevel zitten er 2 ramen en een deur. De gevels worden afgewerkt in grijs pleisterwerk. De dakrand zal bestaan uit een houten gevelbekleding in de zwarte kleur. Het gebouw wordt rondom afgewerkt met een plint in arduin. Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit aluminium in de antracietkleur.

De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren.

Het behoud van het open en groene karakter van de omgeving staat voorop. In de voortuin is het aanplanten van minstens één boom van eerste orde verplicht.

In de achtertuin wordt er minstens 1 boom van eerste orde of 2 bomen van tweede orde aangeplant. Een boom van eerste orde heeft een hoogte van 12 m of meer (vb. tamme kastanje, linde, beuk, ...), een boom van tweede orde heeft een hoogte tussen 6 en 12 m (vb. een gewone vloer, taxus, ...).

De aanvraag zegt niets over perceelsafsluitingen in de zij- en achtertuin. Voor de afsluitingen binnen een straal van 30 m rond de woning, gelden de regels van het vrijstellingenbesluit. Buiten deze straal zijn alleen levende hagen en/of open draadafsluitingen toegelaten.

De voortuin wordt afgesloten door middel van een lage haag met een hoogte van 60 cm.

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

- In de voortuin wordt er ten minste 1 boom van eerste orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant of 2 bomen van 2e orde.
- Afsluitingen binnen een straal van 30 m dienen te voldoen aan de regels van het vrijstellingenbesluit.
- Afsluitingen buiten een straal van 30 m rondom de woning zijn alleen toegelaten als levende hagen en/of open draadafsluitingen.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een monument, noch binnen een voorlopig of definitief beschermde

archeologische site of binnen archeologische zones, zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zone. De aanvraag veroorzaakt geen cultuurhistorische impact.

- *Het bodemreliëf*
Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
Voorliggende aanvraag zal geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen veroorzaken op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
De breedte van de oprit bedraagt 4,50 m ter hoogte van het openbaar domein. Dit is aanvaardbaar. Omwille van de verkeersveiligheid mag de breedte van de oprit ten hoogste 4,50 m bedragen.

De afbraak van de gebouwen 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 omgevingsvergunningdecreet, 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.

Indien er een ondergrondse stookolietank dient verwijderd te worden, dient dit te gebeuren door een erkende stookolietechnicus.

Beoordeling externe adviezen

- Pidpa – Riolering gaf op 23/08/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie L-27-816 / 203718 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd moeten worden:
"Specifieke voorwaarden:
 - *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Canadalaan.*
 - *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
 - *Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.*
 - *De dakafvoeren van de bijgebouwen worden mee aangesloten op de hemelwatervoorzieningen en dienen meegenomen te worden in de berekening ervan.*
 - *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 opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten, wasmachine en buitenkraan.*
 - *Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.*
 - *De overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 6.824,4 liter (effectief slechts 6.000 liter) infiltratievolume en min. 16,54 m² (effectief 20 m²) infiltratie oppervlakte. De infiltratievoorziening is te klein, zoals wordt aangegeven in de aanstijplijst hemelwater. Het volume dient vergroot te worden naar minimum 6.824,4 liter. Dit dient aangepast te worden.*
 - *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 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).*

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 worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan. Meer specifiek wordt de aandacht gelegd op de te kleine infiltratievoorziening. Het volume dient vergroot te worden naar minimum 6.824,4 l.

Beoordeling interne adviezen

- De gemeentelijke dienst Patrimonium gaf op 03/06/2024 een voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:
 - *"Voor de Canadalaan geldt een rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-09-1970.*
 - *Het perceel 1076y3 is getroffen door deze rooilijn.*
 - *De aanvrager dient dan ook een afbakeningsplan aan te leveren opgesteld door een landmeter-expert, waarbij het perceel opgedeeld wordt in 2 loten. De ontworpen rooilijn vormt de scheiding tussen de 2 loten.*
 - *De kosteloze grondafstand dient notarieel verleden te zijn voor de aanvang der werken. De aanvrager staat in voor de landmeterskosten, de leveringskosten en de mogelijke hypotheeklichting.*
 - *De gemeente staat in voor de aktekosten en de ereloonkosten van de notaris."*

De aanvraag bevat een rooilijnplan (afbakeningsplan) Lot 2, een strook grond met de oppervlakte van 42 m² en gelegen tussen de voorste perceelsgrens en de ontworpen rooilijn, wordt in het openbaar domein ingelijfd. De grondafstand gebeurt gratis in het voordeel van het gemeentebestuur. Op deze wijze wordt een beperkt deel van de rooilijn, goedgekeurd door het KB van 12-09-1970 gerealiseerd.

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

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 ruimtelijk beleid - patrimonium van 03/06/2024 moet worden nageleefd:
 - Voor de Canadalaan geldt een rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-09-1970.
 - Het perceel 1076y3 is getroffen door deze rooilijn.
 - De aanvrager dient dan ook een afbakeningsplan aan te leveren opgesteld door een landmeter-expert, waarbij het perceel opgedeeld wordt in 2 loten. De ontworpen rooilijn vormt de scheiding tussen de 2 loten.
 - De kosteloze grondafstand dient notarieel verleden te zijn voor de aanvang der werken. De aanvrager staat in voor de landmeterskosten, de leveringskosten en de mogelijke hypotheeklichting.
 - De gemeente staat in voor de aktekosten en de ereloonkosten van de notaris.
- Het advies van Pidpa-Riolering van 23/08/2024 met referentie L-27-816 / 203718 moet strikt worden gevolgd.
- De infiltratievoorziening dient vergroot te worden naar een infiltratievolume van minimaal 6.824,4 l.
- De verharding in de voortuin wordt aangelegd tot op 40 cm van de linkse perceelsgrens.
- De bestaande riolering dient hergebruikt te worden.
- De som van de bijgebouwen en verhardingen blijft beperkt tot 15% van de tuinzone.
- In de voortuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant of 2 bomen van 2e orde.
- Afsluitingen binnen een straal van 30 m dienen te voldoen aan de regels van het vrijstellingenbesluit.
- Afsluitingen buiten een straal van 30 m rondom de woning zijn alleen toegelaten als levende hagen en/of open draadafsluitingen.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - 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. 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.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

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

Specifieke voorwaarden:

- Het advies van ruimtelijk beleid - patrimonium van 03/06/2024 moet worden nageleefd:
 - Voor de Canadalaan geldt een rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-09-1970.
 - Het perceel 1076y3 is getroffen door deze rooilijn.

- De aanvrager dient dan ook een afbakeningsplan aan te leveren opgesteld door een landmeter-expert, waarbij het perceel opgedeeld wordt in 2 loten. De ontworpen rooilijn vormt de scheiding tussen de 2 loten.
- De kosteloze grondafstand dient notarieel verleden te zijn voor de aanvang der werken. De aanvrager staat in voor de landmeterskosten, de leveringskosten en de mogelijke hypotheeklichting.
- De gemeente staat in voor de aktekosten en de ereloonkosten van de notaris.
- Het advies van Pidpa-Riolering van 23/08/2024 met referentie L-27-816 / 203718 moet strikt worden gevolgd.
- De infiltratievoorziening dient vergroot te worden naar een infiltratievolume van minimaal 6.824,4 l.
- De verharding in de voortuin wordt aangelegd tot op 40 cm van de linkse perceelsgrens.
- De bestaande riolering dient hergebruikt te worden.
- De som van de bijgebouwen en verhardingen blijft beperkt tot 15% van de tuinzone.
- In de voortuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant of 2 bomen van 2e orde.
- Afsluitingen binnen een straal van 30 m dienen te voldoen aan de regels van het vrijstellingenbesluit.
- Afsluitingen buiten een straal van 30 m rondom de woning zijn alleen toegelaten als levende hagen en/of open draadafsluitingen.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - 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. 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.

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 Gijs de Waal, Canadalaan 40, 2400 Mol voor het verbouwen van een woning in open bebouwing, het verbouwen van een bestaande garage en het bouwen van een poolhouse gelegen te Mol, Canadalaan 40, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nrs. 1076Y3, 1076X3 en 1076M7.

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 4 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

- Het advies van ruimtelijk beleid - patrimonium van 03/06/2024 moet worden nageleefd:
 - Voor de Canadalaan geldt een rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-09-1970.
 - Het perceel 1076y3 is getroffen door deze rooilijn.
 - De aanvrager dient dan ook een afbakeningsplan aan te leveren opgesteld door een landmeter-expert, waarbij het perceel opgedeeld wordt in 2 loten. De ontworpen rooilijn vormt de scheiding tussen de 2 loten.
 - De kosteloze grondafstand dient notarieel verleden te zijn voor de aanvang der werken. De aanvrager staat in voor de landmeterskosten, de leveringskosten en de mogelijke hypotheeklichting.
- De gemeente staat in voor de aktekosten en de ereloonkosten van de notaris.
- Het advies van Pidpa-Riolering van 23/08/2024 met referentie L-27-816 / 203718 moet strikt worden gevolgd.
- De infiltratievoorziening dient vergroot te worden naar een infiltratievolume van minimaal 6.824,4 l.
- De verharding in de voortuin wordt aangelegd tot op 40 cm van de linkse perceelsgrens.
- De bestaande riolering dient hergebruikt te worden.
- De som van de bijgebouwen en verhardingen blijft beperkt tot 15% van de tuinzone.
- In de voortuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant.
- In de zij- en/of achtertuin wordt er ten minste 1 boom van 1e orde aangeplant of 2 bomen van 2e orde.
- Afsluitingen binnen een straal van 30 m dienen te voldoen aan de regels van het vrijstellingenbesluit.
- Afsluitingen buiten een straal van 30 m rondom de woning zijn alleen toegelaten als levende hagen en/of open draadafsluitingen.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - 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 eer 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 Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

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 aktename 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, 14 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.