

# 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 |
| algemeen directeur | Stefan Hendrix  |

|                |  |
|----------------|--|
| In zitting van | 21-11-2024   |
| <b>Betreft</b> | <b>Leeuwerikheide ZN - omgevingsvergunning 2024/327 - vergunning</b> |
| Stemming       | Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.                            |
| Dienst         | Omgeving   |

## GRONDEN

### Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Dennis Eijckmans met als contactadres Sluis 64, 2400 Mol en mevrouw Uschi Lievens met als contactadres Sluis 64, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 30 augustus 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 oktober 2024.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV\_2024117839.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Leeuwerikheide ZN, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 1098V.

Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een particuliere woning en het kappen van bomen + aanplanten van nieuwe bomen.

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 woonpark.

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 26 oktober 2023 werd een stedenbouwkundig attest (202310) voor het bouwen van een eengezinswoning bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Voor het perceel werd er een positief stedenbouwkundig attest verleend op 26/10/2023. Artikel 5.3.1. § 2 VCRO verleent het attest het karakter van een zogenaamd 'gezaghebbend advies'. Dit betekent dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag voor een omgevingsvergunning in principe niet meer kunnen worden gewijzigd of tegengesproken tenzij:

- in de periode dat het stedenbouwkundig attest geldig is geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften
- de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Het beschikken over een stedenbouwkundig attest impliceert niet dat de aanvrager van een vergunning geen van het attest afwijkende aanvraag kan indienen. In dergelijk geval plaatst de aanvrager zich buiten de reikwijdte van het stedenbouwkundig attest en de daaraan verbonden bescherming. Het enkele feit dat een aanvraag afwijkt van een stedenbouwkundig attest, is op zich geen wettige grond voor de vergunningverlenende overheid om de vergunning te weigeren.

Bij het ontwerpen van de woning bedraagt de woning 19,84 m hetgeen conform is volgens de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest. Er werd hierbij steeds rekening gehouden met een zijdelingse afstand van 7,58 m ten opzichte van de rechtse perceelsgrens, enkel de verdieping steekt hier lichtjes over waardoor hier op de verdieping een afstand is van 7,52 m. Op dit punt wijkt de aanvraag af van de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest. Aan de linkerzijde blijft de woning ook minimaal 7,58 m van de linkse perceelsgrens. Binnen de aanvraag wordt er echter een tuinmuur aangevraagd die een breedte zou hebben van 3 m waardoor de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens 4,58 m zal bedragen.

Deze afwijkingen ten aanzien van de voorwaarden van het geldende stedenbouwkundige attest zullen getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening.

## Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

### Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Wezel. De ruime omgeving kenmerkt zich als residentieel gebied. Het perceel zelf is een bebost perceel. De beide aangrenzende percelen zijn bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. De ruimere omgeving blijft onbebouwd en is hoofdzakelijk groen en bebost gebied.

### 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 asfalt 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:

- te ontbossen zone
- ophoging rondom woning
- bouwen van een woning

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een woning, het deels ontbossen van het perceel en het aanplanten van nieuwe bomen.

De nieuwbouwwoning heeft een atypische inplanting en schrijft zich in in een rechthoek van 22,9 m op 17 m. De uiterste punt van de overdekte carport bevindt zich op de voorgevelbouwlijn welke gelegen is op 14 m uit de rooilijn. Links blijft de volledige constructie met het eindpunt van de muur 4,58 m uit de linkse perceelsgrens. Rechts blijft deze met de rechtse hoek van de leefruimte 7,52 m uit de rechtse perceelsgrens.

De woning lijkt ontworpen als een schakeling van 2 rechthoeken waarvan één rechthoek evenwijdig loopt met de rooilijn en de andere rechthoek onder een scherpe hoek wordt ingeschoven in de eerste rechthoek. Ook de verdieping volgt deze schuine inplanting.

Het volume met de schuine inplanting heeft een breedte van 6,40 m en een lengte van 19,16 m. De verdieping is rechts breder, nl. 6,80 m ter hoogte van badkamer I en de master bedroom. Daarna wordt de breedte beperkt tot zo'n 6,10 m. Dit deel bevat twee verdiepingen en heeft een kroonlijsthoogte van 6,49 m en een plat dak. De hoek die de voorgevelbouwlijn raakt wordt afgerond. De hoek zelf wordt geaccentueerd door een hoekvormige muurtje.

Het gelijkvloerse volume wordt geaccentueerd door de bouw van een (schijnbare) volledige muur met een lengte van 22,9 m. De linkse zijgevel start op 7,58 m van de linkse perceelsgrens en springt na een diepte van 5,02 m 2,14 m in om na 4,09 m de achtergevel(bouwlijn) te vormen. Rechts blijft het volume 7,52 m van de rechtse perceelsgrens vandaan. Het gelijkvloerse volume heeft een kroonlijsthoogte van 3,61 m. De tuinmuur heeft een hoogte van 2,71 m. Het kleine muurtje ter hoogte van de carport heeft een hoogte van 1 m.

Het gebouw wordt volledig onderkelderd met uitzondering van het gedeelte carport. Op de gelijkvloerse verdieping worden volgende functies voorzien: een overdekte carport, een inkom met afzonderlijk toilet, een keuken met eetruimte, een voorraadberging en een leefruimte die vanuit de

eetruimte met enkele trappen bereikbaar is. Op de verdieping is er de master bedroom met aansluitend een dressing en een badkamer. Verder zijn er nog drie kinderkamers, een afzonderlijk toilet en een tweede badkamer.

De gevels worden uitgevoerd in een lichtgrijze gevelsteen in wildverband verlijmd/gevoegd, zwart gemoffelde aluminium gevelpanelen en keramische gevelpanelen. Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit zwart aluminium. De dakranden en afvoergoten worden eveneens uitgevoerd in zwart aluminium. De dorpels van ramen bestaan eveneens uit aluminium of uit Zimbabwe Black gezoete dorpels.

De nulpas van de woning zal 40 cm boven de as van de weg liggen. Het bestaande maaiveld wordt hierbij maximaal behouden gezien het perceel enkel opgehoogd wordt ter hoogte van de bouwzone. Vanaf de bouwzone wordt er door middel van een talud terug overgegaan naar het natuurlijke maaiveld. Enkel ter hoogte van de achtergevel wordt er een zone voorzien voor een terras.

De verhardingen blijven beperkt tot het bereiken van de parkeergelegenheden en het pad naar de voordeur vanaf de rooilijn en vanaf de carport. De verharding naar de carport wordt aangelegd in karrensporen en heeft een oppervlakte van 19,71 m<sup>2</sup>. Het pad naar de voordeur heeft een oppervlakte van 24,54 m<sup>2</sup>. Het pad vanaf de carport tot de achterdeur heeft een oppervlakte van 12,47 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van de bouw van de woning zal er een deel van het perceel ontbost worden. De te ontbossen zone heeft een oppervlakte van afgerond 987 m<sup>2</sup>. De resterende oppervlakte van het perceel blijft behouden als bos. Om dit bos te versterken zullen er tal van bomen, meer bepaald grove den, aangeplant worden.

Het hemelwater van het dakoppervlak zal opgevangen worden in een hemelwaterput van 10.000 l met een overloop naar een bovengrondse wadi met een infiltratievolume van 7.430 l en een infiltratieoppervlakte van 23,05 m<sup>2</sup>.

#### 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 213 m<sup>2</sup> aan te sluiten op een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar een open infiltratievoorziening in de voortuin. Deze open infiltratievoorziening heeft een inhoud van 7.430 l en een infiltratieoppervlakte van 23,05 m<sup>2</sup> zonder noodoverlaat. Er zijn geen aansluitmogelijkheden op het openbaar domein. De RWA dient dus volledig te infiltreren op het eigen terrein. De overloop van de wadi is niet aansluitbaar. Dit wordt als voorwaarde opgelegd. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

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

De aanvraag voorziet in een septische put op de afvoer van alle afvalwater. Deze septische put wordt voorzien met een inhoud van 5.000 l voor zowel het grijs als het zwart water. Deze septische put is opgetekend op de plannen met een overloop richting het te behouden bos aan de rechterzijde van het perceel. De ontwikkeling is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied. Er zijn geen aansluitmogelijkheden op het openbaar domein. In deze zone zal de aansluiting nog moeten gerealiseerd worden.

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 bodembeschrijving duingrond en wordt deze aangeduid als X. De duinen in de Kempen kenmerken een gemengd landtype, bestaande uit landduinen, al of niet gefixeerd, en uitgewaaid depressies. De duinen zijn opgebouwd uit los, humusarm, middelmatig zand op wisselende diepte, rustend op een volledige min of meer onthoofde Podzol. De duinen vormen belangrijke complexen overwegend beplant met naaldhout, een gedeelte werd gebruikt als villagrond, terwijl de rest braak ligt.

De infiltratievoorziening wordt voorzien als ondiepe wadi met een diepte van 50 cm onder het maaiveld wat aanvaardbaar is.

De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende kiezelverharding. De toegang tot de overdekte carport wordt uitgevoerd als een karrenspoor en heeft een totale oppervlakte van 19,71 m<sup>2</sup>. Een pad naar de voordeur en langs de voorgevel heeft een oppervlakte van 24,5 m<sup>2</sup>. Vanuit de carport naar de toegang langs de linkse zijgevel wordt ook een kiezelverharding aangelegd met een oppervlakte van 12,47 m<sup>2</sup>.

Deze verharding kunnen ter plaatse infiltreren.

Het terreinprofiel ligt zo'n 60 cm lager dan de voorliggende weg en wordt ter hoogte van de woning opgehoogd naar het nieuwe maaiveld dat zo'n 6 cm onder de vloerplas ligt. De vloerplas van de woning ligt op 40 cm boven de as van de voorliggende weg. In de achtertuin zal het terrein geleidelijk afhellen naar het natuurlijke maaiveld. Ook aan de linker- en rechterzijtuinstroken zal het maaiveld afhellen naar het natuurlijke maaiveld en aansluiten op de terreinprofielen van de beide aanpalenden.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

#### Project MER screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Een project-MER screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier.

Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, kan worden geconcludeerd dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten of milieuhinder naar de omgeving toe. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Er dient geen project MER (MER-rapport) opgemaakt te worden.

#### Zorgplicht natuurdecreet

De aanvraag brengt geen vermijdbare schade aan de natuur met zich mee mits naleving van de vermelde milderende voorwaarden zoals opgenomen in de omgevingsvergunning.

Sinds 1 september 2009 is het Besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. soortenbescherming en soortenbeheer (het Soortenbesluit) van kracht. De aanvrager dient de bepalingen van voormeld besluit onverkort na te leven. Dat houdt onder meer in dat men bij het uitvoeren van werken geen beschermde dier- of plantensoorten mag doden of schaden. Vooraleer de werken van start gaan, moet iedereen die handelingen verricht of daartoe de opdracht verleent, controleren of de werken geen negatieve impact hebben op beschermde soorten of op de voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten.

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

##### Kennisgeving aanpalende eigenaars

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

##### Openbaar onderzoek

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

#### **Adviezen**

##### Interne adviezen

| <i>Adviesinstantie</i>           | <i>Datum advies gevraagd</i> | <i>Datum advies ontvangen</i> | <i>Conclusie</i>       |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Ruimtelijk beleid - sectie wegen | 8 oktober 2024               | /                             | /                      |
| Groendienst                      | 8 oktober 2024               | 5 november 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.

| <i>Adviesinstantie</i>                      | <i>Datum advies gevraagd</i> | <i>Datum advies ontvangen</i> | <i>Conclusie</i>                    |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Infrabel Antwerpen, Limburg, Vlaams Brabant | 8 oktober 2024               | 14 oktober 2024               | voorwaardelijk gunstig              |
| Agentschap voor Natuur en Bos               | 8 oktober 2024               | 24 oktober 2024               | voorwaardelijk gunstig              |
| Pidpa Riolerings                            | 8 oktober 2024               | 24 oktober 2024               | gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig |

### Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

#### Planologische toets

- *Gewestplan*

Het project is volgens het gewestplan 17: Herentals-Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, gelegen in woonpark.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."*

De aanvraag voorziet in de bouw van een vrijstaande eengezinswoning en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt volgende normen als richtlijn voor woonpark:

*1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha.*

*De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.*

*2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m<sup>2</sup> bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.*

*3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.*

*4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.*

*5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).*

De omzendbrief heeft een richtinggevend, en dus niet-bindend karakter. Deze normen kunnen echter wel als uitgangspunt genomen worden bij de toetsing van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving. De bepalingen van deze omzendbrief moeten steeds worden afgewogen tegenover de plaatselijke toestand. Bij die afweging moet het doel van het bestemmingsvoorschrift vooropgesteld worden, namelijk een groene omgeving.

De gewestplanbestemming bepaalt zeer uitdrukkelijk dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan binnen de bestemming woonpark. Deze bepaling is wel bindend. Aanvullend kan uit de omzendbrief begrepen worden dat het niet de bedoeling is om deze groene ruimte integraal als grasperk aan te leggen maar dat tevens hoogstammig groen moet voorzien worden, minstens een groene inkadering langs alle zijden van het perceel.

Het betrokken perceel heeft een oppervlakte van 1.898 m<sup>2</sup> en zal bebouwd worden met één vrijstaande eengezinswoning. De berekende dichtheid bedraagt 5,2 woningen per ha wat aanvaardbaar is.

De bebouwbare oppervlakte bedraagt 213,07 m<sup>2</sup>. De nieuwbouw heeft maximaal twee bouwlagen en is zo ontworpen dat een inwendige verticale verdeling uitgesloten wordt.

Op het inplantingsplan is de te ontbossen zone aangeduid. Het betreft een zone van ongeveer 987 m<sup>2</sup> ten behoeve van de bouw van de woning, de aanleg van verhardingen en de aanleg van een

hemelwaterput en infiltratievoorziening. Er wordt opgemerkt dat ook de septische put aangelegd dient te worden binnen de te ontbossen zone. Voor deze zone dient er een geldelijke compensatie te worden betaald van 5.527,20 euro. De resterende oppervlakte van 911 m<sup>2</sup> moet als bos behouden blijven. Verder wordt er geadviseerd door de gemeentelijke groendienst om minstens 20 nieuwe loofbomen aan te planten op hetzelfde kadastrale perceel. 10% van de nieuwe bomen moet in de voortuin aangeplant worden. 40% van de nieuwe bomen moeten in de zijtuinstroken aangeplant worden. De overige 50% van de bomen moeten in de achtertuin geplant worden. 70% van de nieuwe bomen zijn loofbomen van eerste orde en 30% van de nieuwe bomen zijn naaldbomen van eerste orde. De nieuwe bomen hebben een minimale plantmaat 14-16 en moeten tot volledige wasdom komen.

De totale verharde oppervlakte bedraagt 56,72 m<sup>2</sup> en maakt slechts 3% uit van het perceel. Er mag echter maar 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden door grasperken, speelruimten en dergelijke. Uit het voorliggende plan kan dit niet duidelijk afgetoetst worden. Er wordt achteraan nog ruimte voorzien voor het aanleggen van een terras.

Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg. Leeuwerikheide voldoet aan de bepalingen van een voldoende uitgeruste weg. Deze gemeenteweg bestaat uit asfalt, alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De voorliggende aanvraag voldoet aan de richtlijnen voor het woonpark op voorwaarde dat er slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden door grasperken, speelruimten, tennisvelden, zwembaden, enz. en dat het groene karakter behouden blijft. Het rooien van bomen dient gecompenseerd te worden met heraanplant op eigen terrein.

#### 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 de voorliggende 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. Er is plaats voor 2 wagens in de inpandige carport. Er worden dus voldoende aantal autostaanplaatsen voorzien op eigen terrein. De autostaanplaatsen voldoen eveneens aan de minimumafmetingen die opgelegd worden door de verordening.  
Er wordt geen afzonderlijke fietsenberging voorzien op het perceel voor het kwalitatief stallen van fietsen, dit wordt betreurd.  
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 de voorliggende aanvraag.



- *Verordening toegankelijkheid*  
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010.  
Niet relevant voor de voorliggende aanvraag.
- *Verordening wegen voor voetgangersverkeer*  
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.
- *Verordening versterken woonkwaliteit*  
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.  
Artikel 3: Functies  
Iedere woning moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inbandige bergingruimte en een badkamer met lavabo en douche of bad.  
De aanvraag voldoet hieraan.  
  
Artikel 4: Oppervlaktenormen voor een woning
  - De minimale netto-vloeroppervlakte per woning bedraagt minimaal 60 m<sup>2</sup>  
De aanvraag voldoet hieraan.  
Artikel 5: Plafondhoogtes
  - Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte
  - Minimum 2,40 m voor alle overige functies
  - Maximum 1/3e van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.De aanvraag voorziet voor de leefruimte (zit-en eetruimte) en keuken een plafondhoogte van minimum 2,70 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is 2,50 m.  
De aanvraag voldoet hieraan.  
  
Artikel 6: Daglichtnorm  
Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruiimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:
  - Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8ste van de vloeroppervlakte aan raamopening;
  - Voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.De aanvraag voldoet hieraan.  
  
Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte  
Bij nieuwbouw van een woning moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m<sup>2</sup> raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.  
De aanvraag voldoet hieraan.  
  
Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte  
Elke woning moet beschikken over een private bruikbare buitenruimte die voldoet aan:
  - Minimale diepte van 10 m tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens, uitgezonderd voor ondiepe percelen met een diepte van de tuinzone kleiner dan 10 m.
  - Bouwvrije zone maximaal in te richten als tuin.
  - De buitenruimte vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of keuken.De aanvraag voldoet hieraan.

Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers

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

De aanvraag voldoet hieraan.

Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergruimten

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

De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

#### Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

#### Bespreking boscompensatievoorstel

Op het terrein is BOS aanwezig. In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 987 m<sup>2</sup>. 911 m<sup>2</sup> dient als bos behouden te worden. Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Op 24/10/2024 meldde de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. De bemerkingen werden aanvaard omdat de aanvrager een nieuw inplantingsplan en boscompensatievoorstel heeft toegevoegd, rekening houdende met de opmerkingen van het inspraakdocument.

Op het inplantingsplan wordt aangegeven dat er op de aangeduide zones bosbehoud wordt voorzien. In de praktijk komt dit neer op behoud van slechts enkele bomen. Deze beperkte oppervlaktes zijn lang niet voldoende om nog te kunnen spreken van bos. Na uitvoering van de werken zullen deze bomen dus niet meer in bosverband staan, maar deel uitmaken van de tuin. Een tuin is geen bos (Bosdecreet, art. 3§3). Het omzetten van een bos naar een tuin is een ontbossing (Bosdecreet, art. 4, 15), zelfs als er in de tuin een aantal bomen blijven staan. Deze zones worden bijgevolg toegevoegd aan de te ontbossen oppervlakte.

De te behouden bosoppervlakte dient bewaarde te worden ALS BOS. Het Bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen kunnen er maar uitgevoerd worden mits machtiging van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten er constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, de kruid-, of de boomlaag uit te voeren, wat o.m. ook betekent dat er daar geen tuin kan aangelegd worden. Als men later nog een bijkomende oppervlakte wil ontbossen, b.v. voor tuinaanleg, kan dit enkel mits een bouwvergunning, met compensatie voor de ontbossing en na advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

#### 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 bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel dat gelegen is in het woonpark (volgens het gewestplan). Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde dichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

De aanvraag voorziet een vrijstaande eengezinswoning. De tuin en de groene inrichting ervan dienen maximaal gevrijwaard te blijven van bebouwing.

De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

De aanvraag voorziet in een inbandige dubbele carport binnen het volume van de woning. Er is plaats om 2 wagens overdekt te parkeren. Eventueel is er op de oprit ook nog plaats voor het stallen van wagens. De aanvraag zal het parkeren niet afwentelen op het openbaar domein.

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen dienen er voor een woning met meer dan één slaapkamer minstens 2 parkeerplaatsen te worden voorzien. De parkeerplaatsen hebben een lengte van 6 m en een breedte van 2,90 m. De voorziene parkeerplaatsen voldoen aan de verordening.

Het ontwerp voorziet niets voor het kwalitatief stallen van fietsen. Dit wordt betreurd.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag voldoet grotendeels aan de voorwaarden uit het geldende stedenbouwkundig attest. De voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met deze voorwaarden op de volgende punten:

- Er werd hierbij steeds rekening gehouden met een zijdelingse afstand van 7,58 m ten opzichte van de rechtse perceelsgrens, enkel de verdieping steekt hier lichtjes over waardoor hier op de verdieping een afstand is van 7,52 m.
- Aan de linkerkant blijft de woning ook minimaal 7,58 m van de linkse perceelsgrens. Binnen de aanvraag wordt er echter een tuinmuur aangevraagd die een breedte zou hebben van 3 m waardoor de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens 4,58 m zal bedragen.

De overkragende verdieping valt 6 cm buiten de vooropgestelde bouwrijze zone en is daarom aanvaardbaar. Er is nog voldoende ruimte om de ruime zijtuinstrook groen in te kleden en de vooropgestelde hoogstammige bomen aan te planten.

De tuinmuur in de linkse zijtuinstrook wordt niet aanvaard over de volledige lengte van deze muur. In functie van het woonpark dient er een afstand van 5 à 6 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden te worden. Op die manier kunnen de hoogstammige bomen die opgelegd worden, aangeplant en tot volledige wasdom komen. De tuinmuur dient in breedte beperkt te worden tot 2,58 m.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid van de aanvraag zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op voorwaarde dat de tuinmuur in breedte beperkt wordt van 3 m naar 2,58 m zodat er een bouwrijze zijtuinstrook van 5 m kan gerealiseerd worden i.p.v. 4,58 m.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Het groene karakter van de omgeving zal optimaal bewaard blijven en enkel de bomen ter hoogte van de bouwzone zullen gekapt worden. In de voortuinstrook zullen de struikgewassen geroid worden.

De woning zal ingeplant worden op 14m00 ten opzichte van rooilijn cfr. de voorschriften, nl. in lijn met de voorbouwlijn van nr. 51.

Gezien de verdieping uitsteekt ten opzichte van het gelijkvloers om een carport te creëren met bijhorende tuinmuren (in de bouwzone) vormt dit een mooie overgang tussen de naastgelegen burens en wordt de woning mooi mee opgenomen in het straatbeeld.

Door de woning op deze manier in te planten zal de woning mooi opgenomen worden in het straatbeeld en wordt het op een correcte manier geïntegreerd in de omgeving.

Voor het gevelmetselwerk zullen lichtgrijze gevelstenen toegepast worden. Voor het buitenschrijnwerk zullen zwarte aluminium profielen aangewend worden. Dit zwart aluminium komt ook terug als accenten in aluminium panelen. Daarnaast wordt er ook gebruik gemaakt van keramische grootformaattegels om een accentwand in de gevel naar voor te brengen. De dakranden en afvoergoten worden eveneens uitgevoerd in zwart aluminium.

De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren.

- *Cultuurhistorische aspecten*

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

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een monument, noch binnen een voorlopig of definitief beschermde archeologische site of binnen archeologische zones, zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zone. De aanvraag veroorzaakt geen cultuurhistorische impact.

- *Het bodemreliëf*

Het perceel is lager gelegen dan de percelen van de aanpalende burens en de as van de voorliggende weg. De nulpas van de woning zal zich 40 cm boven de as van de weg bevinden. Voor het overige wordt het bestaande maaiveld aangehouden. Het perceel wordt enkel opgehoogd ter hoogte van de bouwzone. Vanaf de bouwzone wordt er door middel van een talud zo snel mogelijk weer naar het bestaande maaiveld gegaan. Enkel ter hoogte van de achtergevel wordt er een zone voorzien voor de aanleg van een terras op het zelfde vloerpeil als de woning.

De ophoging van de woning is ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt aangesloten op de bestaande peilen van de aanpalenden en de voorliggende weg.

Ten behoeve van het realiseren van de aanvraag zal er grond moeten uitgegraven worden. Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven dient verwijderd te worden via een erkende grondwerken of naar een erkende stortplaats. Vanaf een grondverzet van 250 m<sup>3</sup> dient een erkende bodemsaneringsdeskundige voorafgaand aan de afvoering van de grond een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uit te voeren. Meer info over de regels van het grondverzet via website: <http://www.ovam.be/grondverzet>.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden op de aanpalende percelen noch op het openbaar domein.

Volgens de aanvraag zal het perceel afgesloten worden met een bestaande doorlevende haag met een hoogte van 1,80 m. Dit is uiteraard aanbevolen en zeker aanvaardbaar.

De bestaande aansluitingen op het maaiveld van de burens blijven behouden. De burens zullen geen hinder ondervinden van de terreinophoging. De burens hebben zelf hoger gebouwd. De verplichte bomen en de aanwezige bomen zullen voor beschutting zorgen.

#### Beoordeling externe adviezen

- Het Agentschap voor Natuur en Bos gaf dd. 24/10/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie 24-215533 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:

- *"De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24- 215533.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 987 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De resterende bosoppervlakte 911 m<sup>2</sup> moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 5527.20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt."*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 24/10/2024 met referentie 24-215533 worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan. Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarden op gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

- Infrabel gaf dd. 14/10/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie 3516.2024.460.Mol en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:
  - *"De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
  - *Aanplantingen dienen te voldoen aan de wetgeving op de spoorweg."*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Infrabel van 14/10/2024 met referentie 3516.2024.460.Mol worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan. Het advies en haar bijlagen dienen integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

- Pidpa – Riolering gaf dd. 24/10/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie L-28-065/ 204122 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:  
*"Specifieke voorwaarden:*
  - *Er zijn geen aansluitmogelijkheden op openbaar domein.*
  - *RWA dient volledig te infiltreren op eigen terrein. Een overloop aan de wadi is niet aansluitbaar.*
  - *Ook de overloop van de septische put dient op eigen terrein in de bodem te infiltreren in afwachting van de aanleg van een openbaar rioleringsstelsel. De verbindingsleiding tot de rooilijn dient reeds voorzien te worden. Het huisaansluitputje dient te voldoen aan de voorwaarden voor een standaardaansluiting. (zie onder)*
  - *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 woongelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.*
  - *De regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter voldoet aan de GSVH.*
  - *De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletpoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.*
  - *Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.*
  - *De overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 6041 liter (effectief 7.430 liter) infiltratievolume en min. 14,65 m<sup>2</sup> (effectief 23,05 m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.*
  - *Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.*

- *Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.*
- *De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.*
- *Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op al het afvalwater is verplicht.*
- *Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put.*
- *De septische werd voorzien en ingetekend op het plan met een volume van 5.000 liter, wat overeenstemt met 8 IE.*
- *Indien er op het perceel al een verbinding is met een (ingebuisde) gracht of waterloop, dient deze 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 de toekomstige overgang van de privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.*
- *Het huisaansluitputje is ten laste van de ontwikkelaar.*
- *Dit putje dient te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:*
  - *maximale diameter van 160 mm*
  - *de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.*

*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 debietmeter te plaatsen.*
- *Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.*
- *De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:*
  - *bij nieuwbouw of herbouw*
  - *bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA*
  - *bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar."*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van het Pidpa Riolering van 24/10/2024 met referentie L-28-065/ 204122 worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

Beoordeling interne adviezen

- Gemeentelijke groendienst gaf dd. 05/11/2024 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:
  - *"De te bouwen woning ligt in een woonparkgebied volgens het gewestplan. Omwille van de ligging van het perceel mogen de bomen gerooid worden die binnen de bouwoppervlakte van de te bouwen woning staan + 5 meter als werkingzone rondom de woning. De overige bomen en struiken mogen niet gerooid worden.*
  - *In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de rooiing van de bomen moeten er minstens 20 nieuwe loofbomen aangeplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden. 10 procent van de nieuwe bomen moeten in de voortuin aangeplant worden, 40 procent van de nieuwe bomen moeten in de zijtuinstroken aangeplant worden en de overige bomen moeten in de achtertuin gepland worden. 70 procent van de nieuwe bomen zijn loofbomen van eerste grootte orde en 30 procent van de nieuwe bomen zijn naaldbomen van eerste grootte orde. De nieuwe bomen hebben een minimale plantmaat 14-16 en moeten tot volledige wasdom komen."*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan. Bijkomend wordt opgemerkt dat het advies van de gemeentelijke groendienst samen moet gelezen worden met het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en dat deze complementair zijn aan elkaar.

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

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

#### Specifieke voorwaarden:

- In overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dient de linkerzijtuin minimaal 5 m constructie- en verhardingsvrij te zijn en ingericht te worden met hoogstammig groen (zie aangepast inplantingsplan).
- De lengte van de tuinmuur moet aangepast worden zodat er een zone van minimaal 5 m constructie- en verhardingsvrij blijft (zie aangepast inplantingsplan).
- In overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen mag er slechts 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden door grasperken, speelruimten, tennisvelden, enz.
- Het kappen van de betreffende bomen mag niet uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (van 15 maart tot en met 15 juli).
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd. 24/10/2024 met referentie L-28-065/ 204122 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 24/10/2024 met referentie 24-215533 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Infrabel dd. 14/10/2024 met referentie 3516.2024.460.Mol dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de gemeentelijke groendienst dd. 05/11/2024 dienen strikt nageleefd te worden:
  - De te bouwen woning ligt in een woonparkgebied volgens het gewestplan. Omwille van de ligging van het perceel mogen de bomen gerooid worden die binnen de bouwoppervlakte van de te bouwen woning staan + 5 meter als werkingzone rondom de woning. De overige bomen en struiken mogen niet gerooid worden.
  - In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de rooiing van de bomen moeten er minstens 20 nieuwe loofbomen aangeplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden. 10 procent van de nieuwe bomen moeten in de voortuin aangeplant worden, 40 procent van de nieuwe bomen moeten in de zijtuinstroken aangeplant worden en de overige bomen moeten in de achtertuin gepland worden. 70 procent van de nieuwe bomen zijn loofbomen van eerste grootte orde en 30 procent van de nieuwe bomen zijn naaldbomen van eerste grootte orde. De nieuwe bomen hebben een minimale plantmaat 14-16 en moeten tot volledige wasdom komen.
- Het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden op de aanpalende percelen noch op het openbaar domein.

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

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

#### Specifieke voorwaarden:

- In overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dient de linkerzijtuin minimaal 5 m constructie- en verhardingsvrij te zijn en ingericht te worden met hoogstammig groen (zie aangepast inplantingsplan).
- De lengte van de tuinmuur moet aangepast worden zodat er een zone van minimaal 5 m constructie- en verhardingsvrij blijft (zie aangepast inplantingsplan).
- In overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen mag er slechts 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden door grasperken, speelruimten, tennisvelden, enz.
- Het kappen van de betreffende bomen mag niet uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (van 15 maart tot en met 15 juli).

- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd. 24/10/2024 met referentie L-28-065/ 204122 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 24/10/2024 met referentie 24-215533 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Infrabel dd. 14/10/2024 met referentie 3516.2024.460.Mol dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de gemeentelijke groendienst dd. 05/11/2024 dienen strikt nageleefd te worden:
  - De te bouwen woning ligt in een woonparkgebied volgens het gewestplan. Omwille van de ligging van het perceel mogen de bomen gerooid worden die binnen de bouwoppervlakte van de te bouwen woning staan + 5 meter als werkingzone rondom de woning. De overige bomen en struiken mogen niet gerooid worden.
  - In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de rooiing van de bomen moeten er minstens 20 nieuwe loofbomen aangeplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden. 10 procent van de nieuwe bomen moeten in de voortuin aangeplant worden, 40 procent van de nieuwe bomen moeten in de zijtuinstroken aangeplant worden en de overige bomen moeten in de achtertuin geplant worden. 70 procent van de nieuwe bomen zijn loofbomen van eerste grootte orde en 30 procent van de nieuwe bomen zijn naaldbomen van eerste grootte orde. De nieuwe bomen hebben een minimale plantmaat 14-16 en moeten tot volledige wasdom komen.
- Het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden op de aanpalende percelen noch op het openbaar domein.

### **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 Dennis Eijckmans met als contactadres Sluis 64, 2400 Mol en mevrouw Uschi Lievens met als contactadres Sluis 64, 2400 Mol voor het bouwen van een particuliere woning en het kappen van bomen + aanplanten van nieuwe bomen gelegen te Mol, Leeuwerikheide ZN, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 1098V.

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 PIV2 maken deel uit van deze omgevingsvergunning (uitgezonderd inplantingsplan en rioleringsplan). Bijkomend werden er op basis van de adviezen van Agentschap Natuur en Bos en Pidpa Riolering aangepaste plannen doorgestuurd via een bericht dd. 24/10/2024 in het omgevingsloket die niet in de projectinhoudversie PIV2 zitten. Het betreft de plannen BA\_I\_N\_1\_inplanting en BA\_woning\_P\_N\_2\_kelder. Deze maken eveneens deel uit van deze omgevingsvergunning. BA\_I\_N\_1\_inplanting vormt de basis voor het aangepast inplantingsplan waarnaar wordt verwezen in de specifieke voorwaarden nl. BA\_I\_N\_1\_inplanting AANGEPAST.

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

- In overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerooidplannen en de gewestplannen dient de linkerzijtuin minimaal 5 m constructie- en verhardingsvrij te zijn en ingericht te worden met hoogstammig groen (zie aangepast inplantingsplan).
- De lengte van de tuinmuur moet aangepast worden zodat er een zone van minimaal 5 m constructie- en verhardingsvrij blijft (zie aangepast inplantingsplan).
- In overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerooidplannen en de gewestplannen mag er slechts 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden door grasperken, speelruimten, tennisvelden, enz.
- Het kappen van de betreffende bomen mag niet uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (van 15 maart tot en met 15 juli).
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa Riolering dd. 24/10/2024 met referentie L-28-065/ 204122 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 24/10/2024 met referentie 24-215533 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Infrabel dd. 14/10/2024 met referentie 3516.2024.460.Mol dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de gemeentelijke groendienst dd. 05/11/2024 dienen strikt nageleefd te worden:
  - De te bouwen woning ligt in een woonparkgebied volgens het gewestplan. Omwille van de ligging van het perceel mogen de bomen gerooid worden die binnen de bouwoppervlakte van de te bouwen woning staan + 5 meter als werkingzone rondom de woning. De overige bomen en struiken mogen niet gerooid worden.
  - In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de rooiing van de bomen moeten er minstens 20 nieuwe loofbomen aangeplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden. 10 procent van de nieuwe bomen moeten in de voortuin aangeplant worden, 40 procent van de nieuwe bomen moeten in de zijtuinstroken aangeplant worden en de overige bomen moeten in de achtertuin gepland worden. 70 procent van de nieuwe bomen zijn loofbomen van eerste grootte orde en 30 procent van de nieuwe bomen zijn naaldbomen van eerste grootte orde. De nieuwe bomen hebben een minimale plantmaat 14-16 en moeten tot volledige wasdom komen.
- Het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden op de aanpalende percelen noch op het openbaar domein.

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

- Bouwlijn laten bepalen door de gemeentelijke landmeter.
- De start van de werken dient ten laatste 10 dagen vooraf te worden gemeld in het omgevingsloket met de actie "Melden start der werken".
- 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 politiereglement van 13 februari 2006 betreffende de vordering van een waarborgsom voor eventuele beschadigingen aan het openbaar domein ten gevolge van bouwwerken en het voorzien van opritten.
- 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 erfdiensbaarden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet voor zover ze onverenigbaar zijn met de omgevingsvergunning en uitdrukkelijk in de vergunningsaanvraag zijn vermeld.

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

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

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

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

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

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

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

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

---

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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 beroepsindieners 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, 21 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.