

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	05-12-2024
Betreft	Sluis 67, bus 1, bus 2 - omgevingsvergunning 2024/336 - weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door BREVA FOOD BV gevestigd te Sluis 67, 2400 Mol en de heer Eddy Breugelmans, Sluis 67, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 6 september 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16 oktober 2024.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2024120513.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Sluis 67, bus 1, bus 2, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nr. 694F2.

Het betreft een aanvraag voor het regulariseren van een pakjespunt en het aanpassen van de bestaande toestand naar de vergunde toestand van 1996, nl. van 1 appartement naar 2 appartementen.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

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

Inspraak en advies

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

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

Het goed maakt 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 27 november 1995 werd een stedenbouwkundige vergunning (1995262) voor bouwen van buurtsupermarkt en 2 appartementen bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 19 februari 1996 werd een milieuvergunning (19956) voor exploitatie van een warenhuis bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 9 december 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning (2009573) voor het plaatsen van niet verlichte reclame de post (postpunt) bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Sluis. De ruime omgeving kenmerkt zich als een meervoudig woonlint met aan de noordzijde openruimtegebied en de zuidzijde het boscomplex Galbergen. Het gebouw uit de voorliggende aanvraag maakte in het verleden deel uit van een ruimtelijk geheel van een supermarkt met woonst. De supermarkt zal worden afgesplitst. Op het andere afgesplitste deel is het de bedoeling dat een pakjespunt en daarboven twee woonentiteiten zelfstandig zullen functioneren.

Het rechtse aangrenzend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Op de linkse aanpalende percelen bevinden zich twee gekoppelde woningen. Aan de achterzijde van het perceel loopt een niet bevaarbare waterloop.

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 wegruistrusting 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:

- Regularisatie bestaande toestand ECL Pakjespunt

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van de bestaande toestand en het omvormen van 1 appartement naar 2 appartementen.

Het oorspronkelijke perceel is bebouwd met een buurtsupermarkt, een magazijn, opslag en dienstruimten, een kelderruimte, en één appartement. De vergunning voor dit volume werd verleend in 1996. In zijn vergunde toestand betrof het twee appartementen die door middel van beperkte ingrepen omgevormd werden tot één woonegelegenheid.

De aanvrager wenst het geheel op te delen in twee. Het gedeelte van de vergunde buurtsupermarkt is één van deze twee delen. Het andere deel betreft de overige aanwezige bebouwing. Ten behoeve van deze opdeling dient er een afsplitsing van het perceel te gebeuren. De aanvraag tot afsplitsing werd opgemaakt door een landmeter.

Er wordt opgemerkt dat een deel van het magazijn en de garage werd ingericht tot een afhaalpakjespunt (ECL pakjespunt). De 2 appartementen werden intern aangepast en worden gebruikt als één woonegelegenheid.

In zijn vergunde toestand werd er een kelderruimte voorzien die deels onder het gebouwendeel met de woonegelegenheid zit. Wanneer deze vergunde toestand vergeleken wordt met de bestaande toestand, wordt er opgemerkt dat de kelderruimte volledig onder het gebouwendeel met de woonegelegenheid zit. Dit wordt ook gevraagd om te regulariseren.

Op het gelijkvloers werd naast de winkelruimte een bureau, een koeling, een magazijn met sas naar de garage/magazijn, een atelier beenhouwerij, een keuken, een koeling beenhouwerij, een machinekamer, een klein bureau en een refter vergund. Daarnaast waren er 2 toiletten en inkom naar de appartementen.

Op dit moment doet de garage/magazijn dienst als ECL pakjespunt. De bureau, refter, toiletten, kleine bureau, keuken en machinekamer blijven ongewijzigd. De overige ruimte doet dienst als opslag pakjes en opslag/stockage. De sectionaalpoort werd gewijzigd naar een raam- en deurgeheel. De toegangsdeur zit geïntegreerd in deze gevelopening.

Op de verdieping werden er 2 woonegelegenheden vergund. De voorste woonegelegenheid heeft naast de keuken, eethoek en zithoek nog een terras en een veranda. De achterste woonegelegenheid heeft enkel een keuken, eethoek en zithoek. Ten aanzien van deze vergunde toestand werden er wijzigingen aangebracht. Er werden intern aanpassingswerken uitgevoerd om de twee appartementen te kunnen gebruiken als één grote woonegelegenheid. De keuken van appartement 2 (achterste woonegelegenheid) werd verwijderd en ingericht als zithoek/loungeruimte. Het toilet bij het tweede appartement werd verwijderd en er werd een muuropening gemaakt naar de berging. De toegangsdeur naar het tweede appartement werd dichtgemaakt. In de zithoek van het eerste appartement werd een muuropening gemaakt om de leefruimten tussen beide appartementen met elkaar te verbinden.

Op de tweede verdieping waren de 2 slaapkamers, een badkamer en berging/dressing voorzien voor de twee appartementen. In zijn bestaande toestand zijn er 3 slaapkamers. Vanuit de hal werd er een bijkomende opening/deur voorzien naar de bureau.

Met de regularisatievraag dient de functie van het gelijkvloers geregulariseerd te worden. Het deel verkooppunt heeft een oppervlakte van 34,38 m². De opslagruimte beslaat een oppervlakte van 138,04 m².

Op de eerste verdieping zal de dichtgemetselde deur opnieuw open gemaakt worden. De muur tussen beide leefruimtes zal opnieuw dichtgemetseld worden. De muur tussen berging en doucheruimte wordt opnieuw dichtgemaakt en er wordt een toilet geplaatst. In appartement 2 wordt er een keuken geplaatst.

Op de tweede verdieping wordt de binnendeur verwijderd en de opening opnieuw dichtgemetseld.

Het perceel doet ruimtelijk dienst als één geheel. Na afsplitsing tussen beide delen zal er een nieuwe perceelsgrens gevormd worden die afgesloten zal worden met een nieuwe afsluiting. De bestaande poort en afsluiting ter hoogte van de voorste perceelsgrens zullen verwijderd worden.

Achter het af te splitsen gebouw staan twee lichte constructies in hout, een tuinhuis en een afdak. Deze lijken te worden behouden na regularisatie.

Verder is er een elektriciteitscabine gebouwd die toegankelijk is via een recht van doorgang met een breedte van 4 m. In zijn nieuwe toestand zullen er op deze erfdienstbaarheid 4 parkeerplaatsen worden ingericht. Een vijfde parkeerplaats wordt voorzien ter hoogte van de elektriciteitscabine. Twee andere parkeerplaatsen worden voorzien ter hoogte van het pakjespunt.

De bestaande verharding blijft ongewijzigd.

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 deels gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen (intense neerslag) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.

Het voorliggende project scoort een perceelsscore D, zijnde dat er een middelgrote kans bestaat op overstromingen. De overstromingsgevoeligheid situeert zich eerder vooraan het perceel, aan de straat.

De gebouwscore is A, zijnde dat er geen overstromingen gemodelleerd zijn.

In het kader van de watertoets werd er advies gevraagd aan de waterbeheerder, Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene en wettelijke voorwaarden.

Op het terrein bevinden zich constructies en afsluitingen binnen de 5m-zone. Deze dienen verwijderd te worden. De percelen dienen te voldoen aan de wetgeving waterlopen.

De aanvraag omvat geen handelingen waarvoor de gewestelijke verordening Hemelwater verplichtingen voorziet in functie van hemelwateropvang.

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.

Stikstofdecreet

Overeenkomstig artikel 30, 31 en 36 van het Stikstofdecreet dient bij een omgevingsvergunning voor een mobiliteitsgerelateerd project (stadsontwikkeling) een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht, ten aanzien van de in de omgeving aanwezige SBZ-H, opgemaakt te worden. Er moet geen passende beoordeling worden uitgevoerd wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%.

Volgens bestaande rechtspraak van het Europees Hof van Justitie en de Raad voor Vergunningsbetwistingen volgt dat voor het beoordelen van de effecten en/of gevolgen van een project op de natuurlijke kenmerken van een Speciale beschermingszone, aangewezen in toepassing van de Habitatrichtlijn (SBZ-H), er gewerkt kan worden met 2 fases.

In een eerste fase kan een voortoets worden uitgevoerd. In het kader van deze voortoets wordt aldus nagegaan of op grond van objectieve gegevens besloten kan worden dat er redelijkerwijze geen twijfel bestaat dat het project geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van SBZ-H zal veroorzaken. Een betekenisvolle aantasting betreft een aantasting die meetbare en aantoonbare gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van een SBZ-H, in de mate er meetbare en aantoonbare gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de soort(en) en habitat(s) waarvoor de betreffende SBZ-H is aangewezen of voor de staat van instandhouding van de soort(en) vermeld in bijlage III van het Natuurdecreet voor zover voorkomend in de betreffende SBZ-H. Als dit het geval is, dient geen passende beoordeling opgemaakt te worden.

Het projectgebied ligt niet binnen habitatrichtlijn-, vogelrichtlijn- of VEN-gebied, noch binnen natuur- of bosreservaten. De beschermde gebieden betreffen een habitatrichtlijngebied dat gelegen is op 900m t.a.v. de aanvraag, een vogelrichtlijngebied gelegen op een afstand van ongeveer 4 km en een VEN-gebied dat is gelegen op 900 m t.a.v. de aanvraag.

Voor het bepalen van het aantal vervoersbewegingen per jaar werd beroep gedaan op de informatie verkregen van de eigenaar/uitbater van het bestaande ECL-pakjespunt.

Gemiddeld zijn er per dag een 50-tal vervoersbewegingen van het lichte type. Wekelijks genomen, rekening houdende met de sluitingsdagen en waarbij donderdag en zaterdag het pakjespunt vroeger sluit, wordt het aantal vervoersbewegingen vastgelegd op 200.

Omgerekend naar jaarlijkse vervoersbewegingen werd het totaal aantal jaarlijkse vervoersbewegingen vastgelegd op 9.600.

Met een KDW-waarde van 6, vergeleken over een afstand van 500 m(900 m effectief) bedraagt de drempelwaarde van het aantal vervoersbewegingen 1.904.000. De werkelijke vervoersbewegingen van 9.600 liggen ruimschoots onder deze drempelwaarde.

Het betreft een mobiliteitsgerelateerd project met als enige bron stikstofdioxide-emissies. Uit bovenstaande analyse kan het project beoordeeld worden als zijnde de impactscore kleiner is dat de 1% van de minimisdrempel.

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning hebben we, met een beveiligde zending, het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden een standpunt ingediend. Dit standpunt luidt als volgt:

"Op het perceel is cabinegrond en een cabine aanwezig + een strook van "recht van doorgang". Dit dient behouden te blijven".

Bij de beoordeling van het dossier zal er rekening gehouden worden met de bestaande erfdienstbaarheid. Op deze erfdienstbaarheid worden parkeerplaatsen ingericht. Dit is niet aanvaardbaar.

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

Voor deze aanvraag dienden geen interne adviezen te worden ingewonnen.

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>
regio Kempen	7 november 2024	21 november 2024	voorwaardelijk gunstig
Provincie Antwerpen, Dienst integraal waterbeleid	16 oktober 2024	15 november 2024	voorwaardelijk gunstig
Toegankelijk Vlaanderen (Inter)	16 oktober 2024	24 oktober 2024	gunstig
Brandweerzone Kempen Preventie - administratie	16 oktober 2024	25 oktober 2024	ongunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in woongebied.

Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van

bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

- *PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol'*

De aanvraag is gelegen binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol', waarbinnen naar kwaliteitsvolle en verantwoorde woonverdichting gestreefd wordt.

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 regulariseren van een ECL-pakjespunt en het inrichten van 2 wooneenheden met telkens 2 slaapkamers. Artikel 2.2 voorziet een uitzonderingsregel voor functiewijzigingen binnen het bestaande bouwvolume van constructies die vergund zijn op 1 januari 2017, tenzij het gaat om een vermeerdering van het aantal wooneenheden. Het gebouw werd vergund in 1996. Op het gelijkvloers werd er een opslag/magazijn vergund dat momenteel uitgebaat wordt als een pakjespunt (handel). Deze functiewijziging wordt in dit dossier geregulariseerd en dient niet te voldoen aan de parkeerverordening.
Met de vergunning van 1996 werden er 2 appartementen vergund. De twee appartementen werden destijds beperkt aangepast (zoals het aanpassen van deur- en muuropeningen) zodat het volume functioneert als 1 wooneenheid. Middels de voorliggende aanvraag worden er opnieuw 2 wooneenheden ingericht met 2 slaapkamers. Volgens de parkeerverordening dienen er minstens 3 parkeerplaatsen te worden voorzien. Volgens de aanvraag worden er 5 parkeerplaatsen voorzien. Parkeerplaats 1 en 2 worden ingericht op de bestaande verharding voor het pakjespunt. Parking 3 wordt voorzien voor de elektriciteitscabine. Parkeerplaatsen 4 en 5 worden voorzien op de erfdienstbaarheid naar de elektriciteitscabine toe. Dit is niet wenselijk. Alhoewel erfdienstbaarheden vallen onder burgerlijke rechten is het niet aangewezen om bestaande erfdienstbaarheden te verzwaren door het aanleggen van parkeerplaatsen.
Op zich voldoet de aanvraag aan de parkeerverordening wat het aantal parkeerplaatsen betreft. De voorziene inplanting van de parkeerplaatsen op de erfdienstbaarheid is niet aangewezen. De erfdienstbaarheid moet ten alle tijden gewaarborgd kunnen worden.
- *Verordening toegankelijkheid*
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010. Zie beoordelingselement toegankelijkheid
- *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 wooneenheid moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inbandige bergruimte en een badkamer met lavabo en douche of bad.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 4: Oppervlakenormen voor een wooneenheid
 - Vanaf 5 of meer entiteiten: de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten moet minstens 80 m² bedragen.
 - De minimale netto-vloeroppervlakte per woonentiteit bedraagt minimaal 60 m², voor studio's 40-50 m²
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 5: Plafondhoogtes
 - Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte
 - Minimum 2,40 m voor alle overige functies
 - Maximum 1/3e van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.
 - De aanvraag voorziet voor de leefruimte (zit-en eetruimte) en keuken een plafondhoogte van minimum 2,50 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is 2,40 m.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 6: Daglichtnorm
 - Iedere woonentiteit 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 appartementen moet er voor elke wooneenheid 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.
Dit is niet relevant voor deze aanvraag, het betreft geen nieuwbouwappartement.
- Artikel 8: Oppervlakenorm voor buitenruimte
 - Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit moet beschikken over een private buitenruimte die voldoet aan:
 - Elke wooneenheid op gelijkvloers: tuin of terras van minimum 30 m², uitgezonderd assistentiewoningen (10 m²)
 - Elke wooneenheid op verdieping: terras met een minimale oppervlakte van 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Vanaf 100 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt het terras minimum 10 m²
 - Elk verplicht te realiseren terras heeft een minimale diepte van 1,5 m.
 - Terrassen, uitgezonderd op gelijkvloers of uitstekend aan de voorgevel (max 50cm, max 2/3e van gevelbreedte), bevinden zich binnen de toegelaten bouwdiepte.
 - De buitenruimte vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of keuken.

De aanvraag voldoet hier niet aan. Appartement 2 beschikt niet over een private buitenruimte.

- Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers
 - In studio's is geen minimale oppervlakte voor een slaapkamer vereist.
 - 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
 - Een studio dient te beschikken over minimaal 1,5 m² netto bergruimte.
 - 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 niet aan de verordening woonkwaliteit. Appartement 2 kan niet beschikken over een private buitenruimte

Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Archeologie

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

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

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

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

Er dient te worden voldaan aan de verordening toegankelijkheid. De aanvraag heeft betrekking op artikel 3: Gebouw(en) waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m²:

- De bepalingen van de artikelen 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 zijn van toepassing op de toegang tot deze gebouwen.
- Uit artikel 3 volgt dat bestaande delen van een constructie waaraan geen werken gebeuren, in principe (tenzij specifiek anders bepaald) niet in het toepassingsgebied van dit besluit vallen.

Er werd voorwaardelijk gunstig advies verleend door INTER. De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied, maar aangezien er geen verbouwingswerken gebeuren moet er niet voldaan worden aan de normbepalingen van de verordening. Dit gunstig advies wil echter niet zeggen dat het bestaande gebouw ook voldoet aan de normen voor 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 regulariseren van een pakjespunt en het opnieuw inrichten van twee woongelegenheden i.p.v. één op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan). Op het perceel was reeds een buurtsupermarkt vergund met twee woongelegenheden. De aanvrager wenst de buurtsupermarkt af te splitsen van de rest van het gebouw. In het magazijn/garage werd een pakjespunt ingericht. Het voorkomen van deze niet-woonfuncties in de onmiddellijke omgeving is niet vreemd en kan hierdoor aanvaard worden.

Binnen de omgeving vormen eengezinswoningen de hoofdtoon, aangevuld met complementaire niet-woonfuncties. Volgens de dichtheidsvisie van de gemeente Mol zijn er in deze omgeving enkel grondgebonden woningen toegelaten met vrijgestelde complementaire niet-woonfuncties. Verdichting is in deze zone niet aangewezen.

De aanvraag is aanvaardbaar wat het regulariseren van het pakjespunt betreft. Het opnieuw inrichten van twee woongelegenheden op het perceel zal de verdichting ter plaatse verhogen wat niet wenselijk is. Het opnieuw inrichten van de tweede woongelegheden is functioneel niet aanvaardbaar.

- *Mobiliteitsimpact*

Er wordt een correct aantal parkeerplaatsen voorzien, volgens de gemeentelijke parkeerverordening (zie bespreking verordening). Echter de ruimtelijke impact van deze voorzieningen tonen aan dat het voorliggende bouwprogramma te zwaar is voor desbetreffend perceel.

De parkeerplaatsen worden voorzien op de erfdienstbaarheid naar de achterliggende elektriciteitscabine. Dit is niet aanvaardbaar.

Bovendien bevat het nieuwe ontwerp geen enkele mogelijkheid om fietsen kwalitatief te stallen. Dit is in het kader van duurzaamheid en modal shift niet aanvaardbaar.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De voorliggende aanvraag wijzigt niets aan de schaal van de bestaande bebouwing en verharding. Het is de bedoeling om de buurtsupermarkt af te splitsen van het overige gebouw op de projectsite en het ingerichte pakjespunt te regulariseren. Daarnaast wil men de bestaande woongelegheden opnieuw ontdebelen met beperkte interne verbouwingen zodat er opnieuw 2 woongelegenheden ontstaan.

Wat het uitwendige voorkomen betreft, zal er inderdaad niets wijzigen. Buiten een beperkte gevelwijziging aan de voorgevel zal het meer bepaald een interne wijziging betreffen die zich zal uiten in het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Door de afsplitsing van de buurtsupermarkt zal er een nieuwe perceelsgrens ontstaan en een apart kadastraal perceel waarop een pakjespunt zal functioneren en het de bedoeling is om de bestaande woongelegheden in te richten als 2 woongelegenheden door beperkte interne ingrepen.

Het gebruik van het nieuwe gevormde perceel zal wijzigen. Er worden echter geen compensaties voorgesteld voor dit gewijzigde ruimtegebruik. De bestaande inrichting van het perceel blijft behouden. De bestaande verhardingen blijven behouden. Deze verhardingen worden wel anders gebruikt, namelijk als parkeerplaatsen voor het afhaalpunt en voor de nieuwe woongelegenheden.

Het perceel heeft - zeker na afsplitsing - een te hoge verhardings- en bebouwingsgraad. In het kader van duurzaam ruimtegebruik dient er te worden gekeken naar het ontharden en opwaarderen van het perceel. Het bijkomend verzwaren van het perceel door het creëren van een extra woonentiteit gaat gepaard met extra belasting (nl. bijkomende noodzaak aan verharding i.f.v. parkeren) op het perceel terwijl de draagkracht van het perceel reeds ruimschoots zijn maximum heeft bereikt. Nergens in de omgeving komt een dergelijke grootte hoeveelheid verharding voor. De omgeving betreft veeleer een groene, bosrijke omgeving. De aanvraag betreft geen opwaardering van de bestaande toestand. Het betreft veeleer het bestendigen van een niet-gewenste situatie. Er worden enkel minimale interne bouwkundige ingrepen beoogt zonder daarbij voor een meerwaarde te zorgen in het straatbeeld, in het kader van klimaatopwarming, biodiversiteit, ontharding, enz.

Volgens de plannen zijn er in de achtertuin 2 kleine houten constructies aanwezig, een tuinhuis en een afdak, die behouden zullen blijven. Het is in deze aanvraag niet duidelijk waarvoor deze constructies dienen en voor welke functie zij behouden dienen te blijven. Zoals eerder aangehaald zijn de ingerichte parkeerplaatsen op de erfdienstbaarheid niet aanvaardbaar.

De aanvraag is deels aanvaardbaar wat het schaalaspect, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft. De regularisatie van het pakjespunt is aanvaardbaar. Het inrichten van een tweede woongelegenheden is niet aanvaardbaar wat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Ten behoeve van de inrichting van het pakjespunt werd de bestaande sectionaalpoort vervangen door een glazen geheel met raam en inkomdeur. Verder blijft het materiaalgebruik en de vormgeving ongewijzigd.

De aanvraag is aanvaardbaar wat de visueel-vormelijke elementen betreft.

Het perceel is grotendeels verhard. De voortuinzone is behoudens een plantenvak volledig verhard. De zijtuin is behoudens beperkte groenelementen volledig verhard. In de achtertuin staan twee houten constructies volgens de plannen. Een deel van de achtertuin is eveneens verhard. Er is geen kwalitatieve buitenruimte aanwezig op de site. Er worden geen inspanningen gedaan om de site te ontharden en/of groen in te kleden.

De aanvraag is visueel storend voor wat betreft de totale hoeveelheid verharding.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het gebouw is niet beschermd als monument.

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

- *Het bodemreliëf*

Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd.

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

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Het is derhalve niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren. Bovenvermelde aspecten worden niet beoordeeld tijdens de huidige procedure. Toch wordt er opgemerkt dat de parkeerplaatsen worden ingericht op de erfdienstbaarheid naar de elektriciteitscabine. Dit is niet aanvaardbaar. De eigenaar van de elektriciteitscabine werd in het kader van de voorliggende aanvraag aangeschreven. Er werd uitdrukkelijk gesteld dat de strook voor recht van doorgang behouden dient te blijven.

De aanvraag werd getoetst aan de verordening woonkwaliteit. Hieruit blijkt dat appartement 2 niet zal beschikken over een eigen private buitenruimte. Uit de oriëntatie van het gebouw blijkt eveneens dat de raamopeningen van de leefruimte eerder gericht zijn naar het noordwesten/noorden waardoor deze ruimte van weinig rechtstreeks zonlicht wordt voorzien.

Er werd een ongunstig advies ontvangen van de brandweer Zone Kempen omdat de brandweerplannen ontbreken waardoor de gevraagde veiligheid niet kan beoordeeld worden. Alhoewel de basisnormen en het Politierglement niet van toepassing zijn, moeten de regels inzake brandpreventie strikt gevolgd worden. Om dit te kunnen nagaan dienen ook de brandweerplannen aan het dossier te worden toegevoegd.

De aanvraag is niet aanvaardbaar wat de hinderaspecten, de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen betreffen.

Beoordeling externe adviezen

- De provinciale dienst Integraal Waterbeleid gaf dd. 15/11/2024 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie WAAD-2024-3120 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:

"Wettelijke basis voor de watertoets

- In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.*
- In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:
<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/advies-over-de-watertoets.html>, <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop/watertoets.html>.*

Kenmerken watersysteem

- Waterloop nr. A.8.25, Vleminckloop van 2de categorie: Het project paalt aan de waterloop.*

Kaartgegevens

- Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.*
- Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebieden.*
- Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.*

Voorschriften waterbeheerplan: Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;*
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;*
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;*
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;*
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.*

WETGEVING WATERLOPEN

- Afstandsregels – erfdienstbaarheden: 1 en 5 meter zone*
 - Verbod constructies – reliëfwijzigingen 5 m zone*
 - Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen worden doorgevoerd binnen 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop (artikel 1.3.2.2. § 1, 4^o Waterwetboek).*
 - Recht van doorgang en deponie waterbeheerder*
 - In een zone van 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geldt ten voordele van de waterloopbeheerder een recht van doorgang voor het uitvoeren van noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken, en een recht van deponie voor het spreiden van onschadelijke ruimingsproducten en maaisel.*
 - Dit wil zeggen dat er langs beide kanten van de waterloop een zone van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de werkelijke kruin van de*

waterloop vrij moet worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die het recht van doorgang belemmeren.

- *Deze verplichtingen gelden zowel voor open als ingebuisde waterlopen. Bij een ingebuisde waterloop wordt de 5 meter zone gemeten vanaf het midden van de buis of koker, waarbij men de 5 meter zone vermeedert met een halve kruinbreedte zoals opgenomen in de digitale atlas.*

Afsluitingen

- *Afsluitingen mogen enkel op een afstand van 0,75 m tot 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,5 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan op eenvoudige wijze weggenomen worden.*

■ *Hagen*

- *Nieuwe hagen mogen enkel op een afstand van 0,75 m tot 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden ofwel buiten de 5-meterzone.*
- *Nieuwe en bestaande hagen binnen de 5-meterzone moeten voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet worden zodat deze een maximale hoogte houden van 1 meter en een maximale breedte van 0,5 meter.*

■ *Verhardingen en ondergrondse constructies*

- *Verhardingen (opritten, terrassen,...) , leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.*
- *Verhardingen zijn niet toegestaan binnen de 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop.*

■ *Beplantingen*

- *De aanplanting van nieuwe bomen en struiken langs de onbevaarbare waterlopen dient als volgt te gebeuren:*
 - *1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen;*
 - *2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 tot 1,00 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 12 m, zodat de bereikbaarheid van de waterloop met machines blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.*
- *Volgens de wet op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de bovenste rand van het talud van de waterlopen.*
- *De bereikbaarheid van de waterloop voor uitvoering van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken dient echter steeds gevrijwaard te worden.*

■ *Verbod bemesting 5 en 10 m zone*

- *Elke vorm van bemesting, met uitzondering van bemesting door rechtstreekse uitscheiding bij begrazing, is verboden binnen een zone van 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, en binnen een zone van tien meter in het Vlaams Ecologisch Netwerk en indien een helling grenst aan de waterloop.*
- *Verbod grondbewerkingen en pesticiden 1 m zone Binnen een afstand van minimaal 1 meter vanaf de bovenste rand van het talud*

van de waterloop mag de grond niet bewerkt worden. Binnen deze 1 meter zone geldt voor land- en tuinbouwers ook een verbod op het gebruik van pesticiden (= biociden + gewasbeschermingsmiddelen). Voor particulieren bedraagt de minimale afstand voor het gebruik van pesticiden 6 meter vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. Afhankelijk van het product kunnen er echter strengere regels gelden (1 tot 20m volgens de voorschriften op de verpakking).

- *Openbaar domein*
 - *De onbevaarbare waterlopen maken deel uit van het openbaar domein van de waterbeheerder.*
 - *De bedding van een waterloop van tweede categorie wordt geacht toe te behoren aan de provincie.*
- *Werken aan waterlopen*
 - *Het is verboden werken uit te voeren aan, over of onder een onbevaarbare waterloop zonder machtiging van de bevoegde waterbeheerder. Hieronder kan onder meer verstaan worden het optrekken of plaatsen van een constructie (overwelling, kruisen met nutsleiding, aansluiting, elke vaste constructie in de waterloop, oeverversteving) of het uitvoeren van reliëfwijzigingen (verleggen, dempen of herprofilering van waterloop)*
 - *De machtiging voor werken aan de waterloop kan via een gunstig advies van de waterbeheerder in de vereiste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden geïntegreerd, als de eventuele voorwaarden waarvan het gunstige advies afhankelijk wordt gemaakt, in de vergunning in kwestie worden opgelegd.*

VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

- *De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene en wettelijke voorwaarden.*
- *Op het terrein bevinden zich constructies en afsluitingen binnen de 5m-zone. Deze dienen verwijderd te worden. de percelen dienen te voldoen aan de wetgeving waterlopen zoals hierboven omschreven.*

TOETSING EN CONCLUSIE

- *Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden: Op het terrein bevinden zich constructies en afsluitingen binnen de 5m-zone. Deze dienen verwijderd te worden. de percelen dienen te voldoen aan de wetgeving waterlopen zoals hierboven omschreven."*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid van 15/11/2024 met referentie WAAD-2024-3120 worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

- *Inter, Toegankelijk Vlaanderen gaf dd. 24/10/2024 een gunstig advies met referentie 20242747 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd moeten worden:
"Dit advies is van toepassing op het (deel van het) gebouw dat gebouwd, herbouwd, verbouwd of uitgebreid word. De aanvraag betreft:
Art. 3: Gebouw(en) waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m². De bepalingen van de artikelen 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 zijn van toepassing op de toegang tot deze gebouwen.
Uit de beschrijvende nota van de architect blijkt: De aanvraag bevat naar te regulariseren functies in de nieuwe toestand dus enkel de uitbating van het huidige ECL Pakjespunt – Kleinhandelsactiviteit < 400 m² t.o.v. de eerdere vergunning.*

De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied, maar aangezien er geen verbouwingen werken gebeuren moet er niet voldaan worden aan de normbepalingen van de verordening. Dit gunstig advies wil echter niet zeggen dat het bestaande gebouw ook voldoet aan de normen voor toegankelijkheid."

De omgevingsambtenaar neemt kennis van het advies van Inter. Het gebouw dient te voldoen aan de normen voor toegankelijkheid.

- Brandweerzone Kempen gaf dd. 25/10/2024 een ongunstig advies met referentie BWDP/2022-0287/003/01/SUDR. Dit ongunstige advies is het gevolg van het ontbreken van de brandweerplannen.
"De brandweer oordeelt dat de basisnormen niet van toepassing zijn. Het te regulariseren gebouw werd vergund in 1996. Ook het Politiereglement is niet van toepassing daar er maar max. 5 personen toegelaten worden. Op basis van de regels van goed vakmanschap wil de brandweer toch een advies geven. Hiervoor dienen de brandweerplannen aan het dossier te worden toegevoegd."

De omgevingsambtenaar neemt kennis van het ongunstige advies van Brandweerzone Kempen. Het advies van de brandweer wordt gevolgd. Alhoewel de basisnormen en het Politiereglement niet van toepassing zijn, moeten de regels inzake brandpreventie strikt gevolgd worden. Om dit te kunnen nagaan dienen ook de brandweerplannen aan het dossier te worden toegevoegd.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De aanvraag voldoet niet aan de verordening woonkwaliteit. Appartement 2 kan niet beschikken over een private buitenruimte.
- Ongunstig advies van Brandweer Zone Kempen. Brandweerplannen ontbreken waardoor de regels inzake brandpreventie niet nagegaan kunnen worden.
- Erfdienstbaarheden vallen onder burgerlijke rechten. Het is niet aangewezen om bestaande erfdienstbaarheden te verzwaren door het aanleggen van parkeerplaatsen. De erfdienstbaarheid moet ten alle tijden gewaarborgd kunnen worden.
- Er wordt niet voldaan aan de wetgeving inzake waterlopen. Er mogen geen constructies worden voorzien binnen de 5m zone vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop.
- Het perceel heeft - zeker na afsplitsing - een te hoge verhardings- en bebouwingsgraad. De aanvraag betreft geen opwaardering van de bestaande toestand. Het betreft veeleer het bestendigen van een niet-gewenste situatie. Er worden enkel minimale interne bouwkundige ingrepen beoogt zonder daarbij voor een meerwaarde te zorgen in het straatbeeld, in het kader van klimaatopwarming, biodiversiteit, ontharding, enz.
- De aanvraag is visueel storend voor wat betreft de totale hoeveelheid verharding.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

- gelet op voorgaande aftoetsing/afweging is het advies van de GOA **ongunstig**.

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 weigert een omgevingsvergunning aan BREVA FOOD BV gevestigd te Sluis 67, 2400 Mol en de heer Eddy Breugelmans, Sluis 67, 2400 Mol voor het regulariseren van een pakjespunt en het aanpassen van de bestaande toestand naar de vergunde toestand van 1996, nl. van 1 appartement naar 2 appartementen gelegen te Mol, Sluis 67, bus 1, bus 2, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nr. 694F2.

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, 5 december 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.