

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	Koolzaadstraat - omgevingsvergunning 2024/28 - weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door GRENS BV gevestigd te Langegeer 2/A, 2200 Herentals.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 15 augustus 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 5 september 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Koolzaadstraat, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie E nrs. 193E en 193C.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 4 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden
- stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken

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.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013 op het ontbreken, niet aanleggen, of niet behouden van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen van 5 juli 2013, van kracht sinds 1 januari 2014.
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid, art. 4.2.1 tot en met 4.2.9 met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

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.

De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Historiek

Er zijn geen vergunningen gekend op het perceel van de aanvraag.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het gehucht Ezaart. De aanvraag is niet gelegen in het dorps hart van het gehucht Ezaart. Het perceel van de aanvraag is gelegen in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte overwegend tussen de 900 m² en 1882 m², uitgezonderd op de hoek Haverstraat 15. Daar bevindt zich een cluster woningen met kleinere perceelsoppervlaktes welke variëren tussen de 320 m² en 470 m². Het perceel van de aanvraag is ook gelegen vlakbij de sociale woonwijk Koolzaadstraat. Dit betreft een inbreidingsproject van sociale woningen dat in zijn geheel vergund werd op 30/08/2011. Deze sociale woonwijk wordt gekenmerkt door 8 afzonderlijke woonblokken waarin grondgebonden woningen en duplexen voorzien zijn. Deze sociale woonwijk voorziet in totaal in 50 woonegelegenheden.

De dichtstbij gelegen bushalte bevindt zich op ongeveer 650 m van de aanvraag. De dichtstbij gelegen slager bevindt zich op 1,1 km van de aanvraag, een bakker op ongeveer 950 m van de aanvraag en een apotheker op 1 km van de aanvraag. Een buurtsupermarkt bevindt zich op 700 m van de aanvraag. De gemeentelijke basisschool bevindt zich op ongeveer 1 km van de aanvraag.

Het perceel van de aanvraag is gelegen op ongeveer 2,1 km van het multimodale knooppunt van het station en de centrumkern met een waaier aan voorzieningen zoals secundaire scholen, ziekenhuis, gemeentehuis, handelskern, markten, horeca, cultuurzalen.

Rechts van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. Deze is gericht naar de Haverstraat en grenst met de tuinzone aan de aanvraag. De Haverstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

Uitgeruste weg

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

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De loten hebben een oppervlakte van 317 m², 326 m², 328 m² en 340 m². De bouwlijn van de woningen ligt op 12 m uit de as van de Koolzaadstraat. De maximum voorgevelbreedte is 9,99 m, met een minimum van 9 m.

De woningen hebben een bouwdiepte van minimum 9 m en maximum 10 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7 m. Volgens de verkavelingsvoorschriften moeten de woningen voorzien worden van een hellend dak met een dakhelling van maximum 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt 7 m en dit over een minimale diepte van 9 m.

Het gevelmateriaal is vrij te kiezen, zolang dit duurzame en geen streekvreemde elementen betreffen. Er worden geen constructies in de zijtuinstrook toegelaten. In de woning zijn ook complementaire functies toegelaten op voorwaarde dat er aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie
- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 70 m².
- De complementaire functie mag niet tot verkeershinder leiden.

Het parkeren dient in pandig in het hoofdgebouw of in open lucht in de zijtuinstrook te gebeuren.

In de achtertuin mag er op elk lot een tuinhuis voorzien worden van maximum 12 m². Dit tuinhuis mag uitgevoerd worden in metaal of hout. De kroonlijsthoogte mag maximum 2,50 m bedragen en de nokhoogte maximum 3 m.

Alleen het gedeelte van de achtertuin dat als toegang dient tot de gebouwen mag verhard worden. Er mag ook een terras met een oppervlakte van maximum 40 m² voorzien worden.

In de voortuinstrook mag een maximale helling van 4% worden voorzien ter aansluiting op de dorpel van het hoofdgebouw. Voor het overige zijn er geen reliëfwijzigingen toegestaan of moeten deze beperkt worden tot het strikt noodzakelijke.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, nodig om de verkaveling bouwrijp te maken

De aanvraag voorziet in het slopen van een bestaand tuinhuis. Het tuinhuis heeft een oppervlakte van 17 m² en een bouwvolume van 41 m³. Het te slopen bijgebouw bevindt zich tegen de zijdelingse perceelsgrens met het perceel gelegen te Haverstraat 20.

Watertoets

De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Het eigendom is niet in een risicozone of in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De omgevingsaanvragen voor het bebouwen van de betreffende loten dienen ook te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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.

Adviezen

Interne adviezen

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	5 september 2024		Het advies werd niet uitgebracht binnen een termijn van 30 kalenderdagen waardoor aan de adviesvereiste kan worden voorbijgegaan.
Verkeersdienst	5 september 2024	31 oktober 2024	gunstig

Externe adviezen

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>
Elia Contact Center Noord	5 september 2024	5 september 2024	voorwaardelijk gunstig
Pidpa Riolering	5 september 2024	6 september 2024	voorwaardelijk gunstig

Pidpa-Drinkwater	5 september 2024	6 september 2024	voorwaardelijk gunstig
Fluvius	5 september 2024	12 september 2024	voorwaardelijk gunstig
Proximus	5 september 2024	23 september 2024	gunstig
Omgevingsloket Wyre	5 september 2024	5 september 2024	voorwaardelijk gunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in woongebied. 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. Het perceel van de aanvraag is gelegen in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte overwegend tussen de 900 m² en 1882 m², uitgezonderd een kleine cluster t.h.v. Haverstraat 15.

Het perceel van de aanvraag is ook gelegen vlakbij de sociale woonwijk Koolzaadstraat. Dit betreft een inbreidingsproject vergund in zijn geheel 2011. Deze sociale woonwijk wordt gekenmerkt door 8 afzonderlijke woonblokken waarin grondgebonden woningen en duplexen voorzien zijn, met in totaal 50 woonegelegenheden. Deze sociale woonwijk is een inbreidingsproject dat niet representatief voor de omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is. Het betreft een anomalie in het stedelijk weefsel.

De aanvraag is volgens de huidige Dichtheidsvisie van de gemeente Mol, goedgekeurd door de gemeenteraad op 25/03/2024, gelegen in een 'te bestendigen zone'. Volgens de richtlijnen van de te bestendigen zone dient het meest gangbare bebouwingsverband in de onmiddellijke omgeving gevolgd te worden. Aangezien de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte overwegend tussen de 900 m² en 1882 m² is het voorzien van 4 kavels die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing op percelen van maximum 340 m² niet conform de richtlijnen van de goedgekeurde woonverdichtingsvisie van de gemeente Mol. De richtlijnen van de te bestendigen zone vermelden bijkomend ook indien 2 of meer open bebouwingen vergunbaar zijn, mogen deze ook in compacter verband worden uitgevoerd, zonder toename van het aantal woningen en met vrijwaring van bouwvrije zijtuinstroken van minimum 6 m. Hieraan wordt ook niet voldaan. Bovendien voldoet lot 1 van deze aanvraag niet aan de bepalingen betreffende de buitenruimte die opgelegd worden in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het project niet voorziet in kwaliteitsvolle en verantwoorde woonverdichting.

Verordening

- *Verordening hemelwater*

De aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bebouwen van de loten dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*
De aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bebouwen van de loten dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.
- *Verordening versterken woonkwaliteit*
De aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bebouwen van de loten dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 13 september 2024 tot en met 12 oktober 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Zorgplicht natuurdecreet

Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, de gegevens in het dossier wordt er in het kader van de omgevingsvergunning geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

Archeologie

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

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

Toets ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag voldoet aan de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Het perceel van de aanvraag is gelegen in het kleinstedelijk gebied van de gemeente Mol, waar gestreefd wordt naar een kwaliteitsvolle en verantwoorde woonverdichting. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte overwegend tussen de 900 m² en 1882 m², uitgezonderd een kleine cluster woningen t.h.v. Haverstraat 15. Deze cluster aan woningen betreffen allemaal woningen welke dateren van jaar einde opbouw 1960 (nr. 11), 1961 (nr. 17) en 1966 (nr. 15). Zij werden dan ook meer dan 50 jaar geleden gebouwd en vormen bijgevolg geen referentie voor de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Haverstraat.
Het perceel van de aanvraag is ook gelegen vlakbij de sociale woonwijk Koolzaadstraat. Deze sociale woonwijk betreft een inbreidingsproject dat in zijn totaliteit vergund werd op 30/08/2011. Het project wordt gekenmerkt door 8 afzonderlijke woonblokken waarin grondgebonden woningen en duplexen voorzien zijn. Deze sociale woonwijk voorziet in totaal in 50 woongelegenheden. Deze sociale woonwijk heeft een zeer atypische vormtaal en staat als één globaal geheel op zichzelf. De wijk is duidelijk leesbaar in het stedelijk weefsel en betreft een anomalie. De percelering wijkt sterk af van deze binnen het bouwblok Oude

Molenstraat - Maaldersstraat - Roggestraat - Ezaartveld. Het betreft een inbreidingsproject dat niet representatief is voor de omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is.

De aanvraag is volgens de huidige goedgekeurde verdichtingsvisie gelegen in een 'te bestendigen zone'. Volgens de richtlijnen van de te bestendigen zone dient het meest gangbare bebouwingsverband in de onmiddellijke omgeving gevolgd te worden. Aangezien de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte overwegend tussen de 900 m² en 1882 m² is het voorzien van 4 kavels die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing op percelen van maximum 340 m² niet conform de richtlijnen van de goedgekeurde woonverdichtingsvisie van de gemeente Mol. De aanvraag wordt hierdoor als niet functioneel inpasbaar beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

De uiteindelijke bouwaanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken. Er mag maar één oprit voor het perceel voorzien worden. De gemeentelijke verkeersdienst gaf een voorwaardelijke gunstig advies aan de aanvraag waarin ze vermeld dat ze geen verkeerstechnische of mobiliteitsproblemen verwachten in verband met de in- en uitrijbewegingen op de percelen.

- *Schaal*

De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte tussen de 900 m² en 1882 m². Zoals beschreven bij paragraaf 'functionele inpasbaarheid' vormen noch de woningencluster te Haverstraat 15, noch het inbreidingsproject voor sociale woningbouw een te volgen referentievoorbeeld. Het referentiebeeld naar de toekomst betreft het afwerken van het straatbeeld met open bebouwing op ruime loten.

Door de aanvraag wordt het perceel met een oppervlakte van 1 312 m² verkaveld in 4 loten met een oppervlakte van minimum 317 m² en maximum 340 m² die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Hierdoor worden loten gecreëerd die ruimschoots onder de gemiddelde oppervlakte van de percelen in de onmiddellijke omgeving, zitten.

De oppervlakte van de percelen van de sociale woonwijk Koolzaadstraat zijn niet representatief voor de omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is. Deze sociale woonwijk betreft een inbreidingsproject voor sociale huisvesting en dateert van 13 jaar geleden.

De aanvraag vormt bovendien ook geen afwerking en/of aanvulling op deze sociale woonwijk. Het maakt er ruimtelijk gezien geen deel van uit.

In de aanvraag wordt het perceel opgedeeld in 4 ondiepe percelen, waarbij de bouwdiepte van minimum 10 m voor de tuinzone zoals opgelegd wordt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, niet voorzien kan worden op alle loten van de aanvraag én dit bij een bouwdiepte voor hoofdgebouwen van amper maximum 10 m. Een algemeen gangbare bouwdiepte betreft 17m - wat 7m meer is dan hier mogelijk is én dan nog wordt de minimale tuinzone van 10m niet gehaald voor elk lot.

De aanvraag is op het gebied van schaal en grootte niet ruimtelijk aanvaardbaar.



- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag voorziet in een bouwdichtheid van 30,49 won/ha. De omgeving wordt gekenmerkt door een bouwdichtheid van 11,54 won/ha. De aanvraag is bijgevolg nagenoeg het drievoudige van het gangbare in de omgeving.

Ook het ruimtegebruik sluit niet aan bij de bestaande ruimtelijke ordening. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing. De aanvraag voorziet in een woonverdichting die niet past in de omgeving waarin het perceel gelegen is. Bovendien wordt het gangbare bebouwingsverband van de onmiddellijke omgeving niet gevolgd in de aanvraag, wat in strijd is met de richtlijnen van de 'te bestemmingen woonzone' waarin de aanvraag gelegen is, volgens de huidige dichtheidsvisie en woonzoneringsplan. Bovendien kan de bouwdiepte van minimum 10 m voor de tuinzone zoals opgelegd wordt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, niet voorzien worden op alle loten van de aanvraag en dit bij een bouwdiepte voor hoofdgebouwen van amper maximum 10 m.

Bijkomend dient te worden opgemerkt dat er geen ruimte is voor een bijgebouw in de tuinzone aangezien de verordening woonkwaliteit een bouwvrije tuinzone van minstens 10 m oplegt. De voorschriften zijn ook tegenstrijdig met het verkavelingsplan. Zo wordt er in de voorschriften wél een bijgebouw toegestaan van 12 m², maar voorziet het verkavelingsplan geen zone voor bijgebouwen.

Verder dient het parkeren in het hoofdvolume te worden voorzien. Desondanks de beperkte voetafdruk van 99m² dienen zowel het parkeren, een tuinberging als het wonen hierin te worden voorzien. Er worden dan ook ernstige vragen gesteld omtrent de haalbaarheid hiervan alsook de woonkwaliteit. Bijkomend dient te worden opgemerkt dat er volgens de aanvraagde voorschriften ook een nevenactiviteit wordt toegestaan tot 70m². Deze oppervlakte omvat 70% van de totaal beschikbare bebouwbare oppervlakte en is dan ook disproportioneel. Ook het extra parkeren t.g.v. een nevenactiviteit kan onmogelijk op een kwalitatieve manier worden opgelost op eigen terrein. Dit zou ontegensprekelijk een te hoge verhardingsgraad met zich meebrengen per perceel.

De aanvraag heeft betrekking op een ondiep en breed perceel. Ruimtelijk gezien sluit het perceel aan bij de achtertuinzone van Haverstraat 20. Het betreft als het ware de 'overige' achtertuinzone van het perceel. Enkel t.g.v. de ontwikkeling van de sociale woonwijk Koolzaadstraat ligt het perceel nu aan een voldoende uitgeruste weg. Echter een invulling van

het perceel dient gepaard te gaan met de nodige aandacht voor de woonkwaliteit en leefbaarheid van de toekomstige bewoners. Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen dienen de ontbrekende meer dan 10m diepe achtertuintzones te worden gecompenseerd door ruime, brede zijtuinen. De aanvraag voorziet in louter een zijtuin van telkens 3m - wat onvoldoende is.

De aanvraag is niet aanvaardbaar op het gebied van ruimtegebruik en bouwdichtheid.

- *Visueel-vormelijke elementen*
Materiaalgebruik en vormgeving zijn courant voor woningbouw en komen in de ruimere omgeving nog meer voor. Echter komen er in de onmiddellijke omgeving (Haverstraat en het gedeelte van de Koolzaadstraat waarin het perceel van de aanvraag gelegen is geen woningen in halfopen bebouwing voor. Hierdoor past de beoogde bebouwingsvorm niet in het straatbeeld van de onmiddellijke omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, waardoor dit een negatieve invloed heeft op het straatbeeld van de onmiddellijke omgeving.
- *Cultuurhistorische aspecten*
Niet van toepassing.
- *Bodemreliëf*
De bodem vertoont geen belangrijke reliëfverschillen.
In de aanvraag worden geen belangrijke reliëfwijzigingen voorzien.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De aanvraag wordt als hinderlijk beschouwd. Op het gebied van gebruiksgenot aangezien de toekomstige bebouwingen op de betreffende loten niet volledig kunnen voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit waardoor dit hinderlijk is op het gebied van gebruiksgenot voor de toekomstige bewoners van de toekomstige woningen op de loten.
De aanvraag heeft betrekking op een ondiep en breed perceel. Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen dienen de ontbrekende meer dan 10m diepe achtertuintzones te worden gecompenseerd door ruime, bredere zijtuinen. De aanvraag voorziet in louter een zijtuin van telkens slechts 3m.

Interne adviezen

De gemeentelijke verkeersdienst gaf op 31 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze dienst vermeldt het volgende in haar advies: *"Wij voorzien geen verkeerstechnische of mobiliteitsproblemen in verband met de in- en uitrijbewegingen op de percelen.*

Bij de opmaak van de bouwplannen moet de aanvrager zich in orde stellen met de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken. Een definitief advies hierover wordt afgeleverd bij indiening van de concrete bouwplannen.

Er is voldoende ruimte op de percelen voor de ingebruikname tijdens de uitvoering van de bouwwerken. Er wordt geen garantie gegeven dat een ingebruikname van het openbaar domein toegelaten kan worden."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Externe adviezen

Wyre gaf op 16 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Wyre vermeldt het volgende in haar advies: *"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies van deze adviesinstantie. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Pidpa-Drinkwater gaf op 6 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>. Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies van deze adviesinstantie. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Proximus gaf op 23 september 2024 een gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies van deze adviesinstantie. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Fluvius gaf op 12 september een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken. Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies van deze adviesinstantie. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Pidpa-Riolering gaf op 6 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt de volgende specifieke voorwaarden in haar advies: "

- *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen respectievelijk aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op het bestaande RWA-stelsel (RWA) langsheen de Koolzaadstraat.*
- *Hiertoe dient de DWA-afvoer en de RWA-afvoeren van de loten van de verkaveling aangesloten te worden op de bestaande wachtaansluitingen voor DWA en RWA voor de betreffende percelen.*
- *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
- *Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huistaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht).*
- *Er worden de ontwikkelaar geen voorwaarden opgelegd voor de uitbreiding van het rioleringsnetwerk."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies van deze adviesinstantie. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Elia gaf op 5 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Naar aanleiding van uw aanvraag, kunnen wij u*

meedelen dat voor alle activiteiten nabij bovengrondse hoogspanningslijnen wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden gelden.

- In een zone van 0 tot 50 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen geeft Elia steeds een gedetailleerd advies met te respecteren hoogtebeperkingen.
- In de zone van 50 tot 100 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen zijn er geen specifieke hoogtebeperkingen tenzij u werken uitvoert met werfkranen, betonpompen, hoogtewerkers of andere hijstoestellen waarvan sommige delen (vb. giek van de kraan) toch binnen de zone van 0 tot 50 meter zouden kunnen binnendringen.

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

Mogen wij u vragen om kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften in bijlage en in voorkomend geval de werfkranen, betonpompen, hoogtewerkers en andere hijstoestellen zodanig op te stellen dat deze zone van 50 meter steeds gevrijwaard wordt."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de inhoud van het advies van deze adviesinstantie. Echter is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Conclusie stedenbouwkundig aspecten:

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

- De aanvraag is in strijd met de bepalingen van de 'te bestendigen zone', waarin de aanvraag gelegen is volgens de goedgekeurde woonverdichtingsvisie van de gemeente Mol.
- De aanvraag voorziet niet in een verantwoorde en kwaliteitsvolle woonverdichting die past in de omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is.
- Op lot 1 kan er niet voorzien worden in een bouwvrije tuinstrook van minimum 10 m diep zoals opgelegd wordt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit en dit bij een bouwdiepte voor het hoofdgebouw van amper maximum 10 m.
- De aanvraag voorziet in 4 woningen in halfopen bebouwing. Dit is functioneel niet inpasbaar. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. De sociale woonwijk Koolzaadstraat betreft een inbreidingsproject dat op zichzelf staat en vormt geen referentie.
- De aanvraag is op het gebied van schaal en grootte niet ruimtelijk aanvaardbaar. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing op percelen met een oppervlakte tussen de 900 m² en 1882 m². De aanvraag voorziet in 4 loten met een oppervlakte van minimum 317 m² en maximum 340 m². Hierdoor worden loten gecreëerd die ruimschoots onder de gemiddelde oppervlakte van de percelen in de onmiddellijke omgeving, zitten.
- De aanvraag is niet aanvaardbaar op het gebied van bouwdichtheid. De aanvraag voorziet in een te hoge bouwdichtheid van 30,49 won/ha - wat nagenoeg het drievoudige is van deze in de omgeving.
- De aanvraag is niet aanvaardbaar op het gebied van ruimtegebruik. De aanvraag heeft betrekking op een ondiep en breed perceel. Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen dienen de ontbrekende meer dan 10m diepe achtertuintzones te worden gecompenseerd door ruime, brede zijtuinen. De aanvraag voorziet in louter een zijtuin van telkens 3m - wat onvoldoende is.

Algemeen geïntegreerd advies omgevingsambtenaar:

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

Bijlagen

- VA_VP_B
- Advies_Pidpa_Riolering
- beschrijvende_nota
- Advies_Wyre
- 5000078551_offerte_verkavelaar
- offerte_Wyre
- Advies_Pidpa_Uitbreiding_waterleidingnet
- Advies_verkeersdienst_20241031

- VA_VP_N
- Advies_Fluvius_offerte_verkavelaar
- Voorschriften_projectinhoudversie_20240904_155817_0
- Advies_FLUVIUS_voorwaarden_gemeente
- Algemene_voorwaarden_Wyre
- Advies_ELIA
- Advies_Proximus

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, het omgevingsvergunningsdecreet, het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid en de uitvoeringsbesluiten.

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 GRENS BV gevestigd te Langegeer 2/A, 2200 Herentals voor het verkavelen van een perceel in 4 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing gelegen te Mol, Koolzaadstraat , kadastraal gekend als afdeling 3 sectie E nrs. 193E en 193C.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde

zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Mol, 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.