

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:burgemeester
schepenen

Wim Caeyers

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

algemeen directeur

Laurens Moubax

In zitting van	16-04-2025
Betreft	Turnhoutsebaan 29 - omgevingsvergunning 2024/313 - voorwaardelijk vergund
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door WOONBOOG BV gevestigd te Campus Blairon 599, 2300 Turnhout.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 19 augustus 2024 ontvangen.

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

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2024071086.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Turnhoutsebaan 29, bus 201, bus 202, bus 1, bus 203, bus 2, bus 301, bus 3, bus 101, bus 102, bus 103, bus 201, bus 202, bus 1, bus 203, bus 2, bus 301, bus 3, bus 101, bus 102, bus 103, 31, 33 bus 201, bus 1, bus 2, bus 101, bus 102, bus 202, bus 103, bus 203, bus 301, bus 201, bus 1, bus 2, bus 101, bus 102, bus 202, bus 103, bus 203, bus 301, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie F nrs. 14N2, 14R2 en 14P2.

Het betreft een aanvraag voor het bouwen van appartementen (17) met ondergrondse parking.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Het decreet betreffende omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid.
- 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 Gewestplan Herentals-Mol met bestemming .

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 1 december 2022 werd een omgevingsvergunning (2022332) voor het slopen van de gebouwen, het rooien van bomen en het bouwen van appartementen (20) met ondergrondse parking voorwaardelijk bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 13 juni 2024 werd een omgevingsvergunning (2024108) voor een bronbemaling voor het realiseren van een kelder voorwaardelijk 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 Centrum. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied.

Het project wordt gerealiseerd op 3 aaneengesloten percelen die ingesloten zitten tussen Turnhoutsebaan en Bossestraat ter hoogte van de watertoren. De bestaande bebouwing op de percelen werd inmiddels gesloopt.

De Turnhoutsebaan is een primaire verkeersas die vanuit het centrum van Mol naar het noorden gaat. Langs deze baan zijn verschillende typologieën van gebouwen terug te vinden, gaande van kleine rijwoningen, vrijstaande villa's, tot handelspanden, een tankstation en appartementsgebouwen.

De Bossestraat ligt in tweede orde parallel aan Turnhoutsebaan met 1 perceel ertussen die aansluit aan beide straten. De overzijde van de Bossestraat vormt de grens van een residentiële wijk. Met uitzondering van de watertoren (vastgesteld bouwkundig erfgoed) zijn hier zowel vrijstaande als aaneengesloten woningen te vinden.

De percelen van de aanvraag zijn volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "**te optimaliseren woonzone**". De te optimaliseren woonzones zijn de woonzones die onmiddellijk grenzen aan de dorpsharten (binnen 200- 400m). Soms komen hier ook nog een aantal voorzieningen voor.

Uitgeruste weg

Artikel 4.3.5. § 1 van de VCRO stelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen, slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Artikel 4.3.5. § 2 van de VCRO stelt dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen is verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Artikel 4.3.5. § 3 van de VCRO stelt dat in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, de

omgevingsvergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

Artikel 4.3.5. § 4 van de VCRO stelt dat de voorwaarde, vermeld in § 1, niet van toepassing is:
1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Conclusie:

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat zowel de Turnhoutsebaan als de Bossestraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- gebouw met 17 appartementen
- bijgebouw voor 2 tuinbergingen
- bijgebouw voor 2 tuinbergingen
- bijgebouw voor 1 tuinberging
- Nieuwbouw of aanleggen
- Nieuwbouw of aanleggen

Volgende werken worden aangevraagd:

- Bouwen van een meergezinswoning met 17 appartementen
- Aanleggen van paden
- Aanleggen van terrassen
- Bouwen van tuinberging 1 en 2
- Bouwen van tuinberging 3 en 4
- Bouwen van tuinberging 5

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning met 17 appartementen voor een sociale huisvestingsmaatschappij met een ondergrondse parking.

In totaal zal de nieuwbouw een breedte hebben van 44,03 m en een diepte van 15 m. Het gebouw wordt voorzien op de linkse perceelsgrens en in het verlengde van dezelfde voorgevelbouwlijn als de linkse aanpalende. Na 6,81 m springt het gebouw 75 cm naar voren om op de voorgevelbouwlijn van Turnhoutsebaan te worden geplaatst. Deze voorgevelbouwlijn ligt op 18 m uit de as van de weg. Na 26,77 m zal het gebouw opnieuw 75 cm naar achter springen over de resterende 10,64 m. Het gebouw blijft 3,94 m van de rechtse perceelsgrens vandaan.

Het gebouw wordt ontworpen rond 2 trappenhallen en wordt opgedeeld in 5 traveeën. Om het zicht op de watertoren vanuit Turnhoutsebaan te behouden wordt de middelste travee in het gebouw uitgevoerd als een laag volume met één bouwlaag. Langs beide zijden van dit lage volume komen gespiegelde volumes met aan de rechterzijde richting rechtse perceelsgrens een breder volume. De twee volumes die het middelste travee flankeren worden gebouwd met 4 verdiepingen. De overige volumes krijgen 3 verdiepingen. Alle volumes worden afgewerkt met een plat dak.

De volumes van 3 verdiepingen hebben een kroonlijsthoogte van 9,63 m. De volumes van 4 verdiepingen hebben een kroonlijsthoogte van 12,84 m. Het laagste volume met één bouwlaag heeft een kroonlijsthoogte van 3,50 m.

De gelijkvloerse bouwlaag wordt over de 3 middelste traveeën geaccentueerd door een uitvoering in grijze beton. Voor de gevels wordt een variatie in gevelsteen voorzien in te tinten geel en geel/bruin. Het buitenschrijnwerk van de gevels in gevelsteen zal bestaan uit aluminium in de witte kleur. Het buitenschrijnwerk van de plint in beton zal bestaan uit aluminium in de rode kleur. De dorpels bestaan

uit beton evenals de terrassen. De stalen borstweringen krijgen een rode kleur. Kolommen in de voorgevel en op de dakverdieping krijgen eveneens een rode kleur.

Het gebouw wordt volledige onderkelderd. In deze kelder worden er 17 autoparkeerplaatsen voorzien waarvan er 2 voorbehouden blijven voor mindervaliden. Ook zijn er 2 parkeerplaatsen voorzien voor het elektrisch laden. Naast het tellerlokaal water wordt er ook een tellerlokaal voor elektriciteit voorzien. Er zijn 2 fietsenbergingen met enerzijds 15 parkeerplaatsen en anderzijds 13 parkeerplaatsen. De kelder is bereikbaar via de trappenhallen en de liften. Eveneens in de kelder wordt er een regenwaterput voorzien van 61.350 l.

Op het gelijkvloers worden 5 woongelegenheden voorzien:

- Appartement 0.1 – Unit C 2/3 – 79,63 m²- 2 slaapkamers – terras 8 m² + tuin 21,8 m² en tuinberging
- Appartement 0.2 – Unit E 3/4 - 92,3 m² - 3 slaapkamers – terras 23 m² + tuin 52,1 m² en tuinberging
- Appartement 0.3 – Unit B 1/2 - 66,44 m² - 1 slaapkamer – terras 10 m² + tuin 36 m² en tuinberging – aparte inkom
- Appartement 0.4 – Unit A 1/2 - 65,15 m² - 1 slaapkamer – terras 10 m² + tuin 51,7 m² en tuinberging
- Appartement 0.5 – Unit G 3/4 - 96,35 m² - 3 slaapkamers – terras 11,4 m² + tuin 98,7 m² en tuinberging

Daarnaast voorziet het gelijkvloers een fietsenstalling van 35,7 m² voor het stallen van 20 fietsen.

Op de 1e verdieping worden er eveneens 5 appartementen voorzien:

- Appartement 1.1 – Unit C 2/3 – 79,63 m²- 2 slaapkamers – terras 5,8 m²
- Appartement 1.2 – Unit E 3/4 - 92,3 m² - 3 slaapkamers – terras 6,45 m² + terras 5,2 m
- Appartement 1.3 – Unit B 1/2 – 65,15 m² - 1 slaapkamer – terras 5,2 m
- Appartement 1.4 – Unit F 1/2 – 63,34 m² - 1 slaapkamer – terras 6,1 m
- Appartement 1.5 – Unit D 3/4 – 92,2 m² - 3 slaapkamers – terras 8,55 m²

Op de 2e verdieping worden er eveneens 5 appartementen voorzien:

- Appartement 2.1 – Unit C 2/3 – 79,63 m²- 2 slaapkamers – terras 5,8 m²
- Appartement 2.2 – Unit E 3/4 - 92,3 m² - 3 slaapkamers – terras 6,45 m² + terras 5,2 m
- Appartement 2.3 – Unit A 1/2 – 65,15 m² - 1 slaapkamer – terras 5,2 m
- Appartement 2.4 – Unit F 1/2 – 63,34 m² - 1 slaapkamer – terras 6,1 m
- Appartement 2.5 – Unit D 3/4 – 92,2 m² - 3 slaapkamers – terras 8,55 m²

Op de 3e verdieping worden er 2 appartementen voorzien:

- Appartement 3.1 – Unit I 2/3 – 84,7 m² - 2 slaapkamers – terras 13 m²
- Appartement 3.2 – Unit H 2/3 – 82 m² - 2 slaapkamers – terras 13 m²

De verhardingen op het perceel worden in de voortuin beperkt tot toegangspaden naar de appartementen en de bovengrondse fietsenstalling. De toegangspaden worden in een helling aangelegd. Vanuit het openbaar domein naar trappenhall 1 wordt het toegangspad aangelegd met een helling van ongeveer 6,25%. Vanuit dit toegangspad loopt er een tweede pad naar de inkom van appartement 0.3 en verder naar de tweede trappenhall. Dit pad wordt aangelegd met een lichte helling van 2,7%. Vanuit het openbaar domein loopt er aan de rechterzijde een tweede toegangspad naar de fietsenstalling en naar de tweede trappenhall. Dit pad wordt aangelegd met een helling van ongeveer 4,6%. De helling vanuit dit pad richting de tweede trappenhall bedraagt 2,8%.

In de rechtse zijtuinstrook loopt een pad langs de rechtse zijgevel tot aan de Bossestraat.

In de achterste tuinstrook, palend aan de Bossestraat, is de inrit naar de ondergrondse parkeergarage met een oppervlakte van 52,6 m². Er is ook een strook voor de ondergrondse vuilniscontainers voorzien.

De nulpas van het gebouw wordt voorzien op 29,89 mTAW en ligt bijna 60 cm hoger dan de as van Turnhoutsebaan. Ten opzichte van Bossestraat ligt de nulpas van de nieuwbouw zo'n 40 cm hoger dan de as van de weg. Het bestaande maaiveld blijft ongewijzigd tenzij in functie van toegankelijkheid het niveauverschil tussen binnen en buiten aan inkomdeuren en terrassen gebracht wordt op een verschil dat niet groter is dan 2 cm.

Tuinbergingen voor de gelijkvloerse appartementen worden gebouwd tegen de rooilijn van Bossestraat. De tuinbergingen 1, 2, 3 en 4 zijn 2,36 m breed en 5 m lang. Ze bestaan uit een afgesloten tuinberging en een overdekt niet afgesloten deel en zijn onmiddellijk toegankelijk vanuit Bossestraat. Hun hoogte blijft beperkt tot 2,70 m. Ze bestaan deels uit gevelsteen en deels uit hout.

De tuinberging 5 is eveneens 2,36 m breed en slechts 4 m lang. Deze tuinberging bestaat uit een afgesloten gedeelte en een overdekt, niet-afgesloten deel. Ook deze tuinberging is onmiddellijk toegankelijk vanuit Bossestraat. De hoogte blijft beperkt tot 2,70 m. De zichtbare gevels bestaan uit gevelsteen. De gevels zichtbaar vanuit de tuin bestaan uit hout.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Gevraagd voor
16.3.2°a)	warmtepomp met 95kW voor verwarming met passieve koeling (nieuw)	95 kW
55.1.1°	bodemenergieveld (nieuw)	13 boringen

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid
16.3.2°a)	warmtepomp met 95kW voor verwarming met passieve koeling	95 kW
55.1.1°	bodemenergieveld	13 boringen

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Er zijn geen vegetatiewijzigingen verbonden aan de aanvraag.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

- De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.
- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeestromingen voor zowel huidig als toekomstig klimaat.
- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor fluviale overstromingen (vanuit waterlopen) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.
- De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen (intense neerslag) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.

Het voorliggende project scoort een score A, zijnde dat er geen overstromingen gemodelleerd zijn. Het advies van de waterbeheerder is niet vereist.

Het voorliggende project omvat geen omvangrijke oppervlakte en is niet is gelegen in overstromingsgevoelige gebieden. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat in kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is en dat dus kan voldaan worden aan de kwalitatieve doelstellingen en aan de beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Stedenbouwkundige hemelwaterverordening dakverharding + terreinverharding

De aanvraag voorziet om de dakoppervlakte van de meergezinswoning aan te sluiten op een hemelwaterput van 61.350 l. De hemelwaterput voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De overloop van deze hemelwaterput moet aangesloten worden op een bovengrondse infiltratievoorziening met een minimale infiltratievolume van 4.540,8 l en een minimale infiltratieoppervlakte van 11 m². De bovengrondse infiltratievoorziening wordt uitgevoerd als een infiltratiegracht die onder en langs het pad langs de zijgevel wordt aangelegd. Het effectieve infiltratievolume bedraagt 6.480 l en de effectief infiltratieoppervlakte bedraagt 12 m². Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

De infiltratiegracht heeft een steile zijwand op 1 m van de rechtse perceelsgrens, uitgevoerd in geperforeerd prefab beton. De bodem van de gracht daarentegen is begroeid. Het wandelpad wordt boven de infiltratiegracht uitgevoerd als een houten vlonder of een geperforeerde staalplaat op een stalen structuur. Ter beveiliging zal het langs de kant van de infiltratiegracht een borstwering krijgen in rood gelakt staal. De infiltratiegracht is 94 cm diep ten opzichte van het maaiveld.

Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich boven het grondwaterniveau bevindt. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Het opvangen hemelwater dient effectief te worden hergebruikt voor die toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruikt voor de tuin. De voorliggende aanvraag voorziet hergebruik door de aansluiting van alle toiletten en wasmachines van de 17 wooneenheden.

De dakafvoeren van de bijgebouwen infiltreren in de omliggende groenzone.

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde groene zone.

Een deel van het gebouw wordt uitgevoerd als groendak, namelijk het deel dat het gelijkvloerse volume afdekt.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. In de berekening van de infiltratievoorziening wordt de oppervlakte van de delen die als groendak worden aangelegd, gedeeld door twee. Dit is enkel mogelijk indien het bufferend vermogen van het groendak minimaal 50 l/m² bedraagt. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het voldoet aan de minimale voorwaarde om 50 m/m² te bufferen. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlare (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Riolering

De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation.

De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langs de Turnhoutsebaan. Hiertoe dient de bestaande huisaansluiting hergebruikt te worden.

Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.

De afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA.

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

Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag te worden gericht aan Pidpa Riolering.

De riolering op het privéterrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het 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.

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 2 km t.a.v. de aanvraag, een vogelrichtlijngebied gelegen op een afstand van 5,5 km en een VEN-gebied dat is gelegen op 1,5 km t.a.v. de aanvraag.

Het programma van dit nieuwbouwproject bestaat enkel uit de bouw van meergezinswoning met 17 appartementen. Dit is een verkeersgenererend project en geen verkeersdragend project. Alleen de bijkomende vervoersbewegingen van en naar dit project zullen een impact hebben op de hoeveelheid stikstof die bijkomend in deze omgeving zal worden gegenereerd.

Er worden als onderdeel van deze vergunningsaanvraag bijkomende inrichtingen voorzien die vallen onder exploitatie van een IIOA: warmtepomp en een bodemenergieveld. Deze zorgen echter niet voor bijkomende uitstoot van NH₃ of NO_x uit.

Voor de beoordeling van de impact van stikstof wordt bijgevolg gebruik gemaakt van de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195).

Aan de hand van de "Praktische wegwijzer stikstofdepositie", de VITO studie Voertuigemissies en de minimisnormen en de beschikbare kaarten op Geopunt kan duidelijk worden aangetoond dat voor de naburige Habitatrichtlijngebieden de minimisdrempel niet overschreden wordt als gevolg van dit nieuwe project.

Bijgevolg voldoet het dossier aan de normen die worden opgelegd in het stikstofdecreet en de Habitatrichtlijn en moeten hiervoor geen verdere stappen ondernomen worden.

De impactscore van dit project zal in alle redelijkheid, nooit meer dan 1% zijn.

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

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

Openbaar onderzoek

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

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

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 17 februari 2025 tot en met 18 maart 2025.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Interne adviezen

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium		4 november 2024	voorwaardelijk gunstig
Groendienst	5 november 2024	26 november 2024	voorwaardelijk gunstig
Verkeersdienst	5 november 2024	11 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	5 november 2024	7 januari 2025	voorwaardelijk gunstig

Externe adviezen

In artikel 35 en 37 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning worden de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Toegankelijk Vlaanderen (Inter)	7 april 2025		
Brandweerzone Kempen Preventie - administratie	5 november 2024	10 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Toegankelijk Vlaanderen (Inter)	5 november 2024	3 december 2024	ongunstig
AWV-District Geel	5 november 2024	18 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Astrid - Veiligheidscommissie	5 november 2024	19 november 2024	gunstig
IOED Stuifzand	5 november 2024	28 november 2024	gunstig

Pidpa Riolering	5 november 2024	6 november 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.

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 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 dient te voorzien in 1 autostaanplaats per woongelegenheid aangezien het om sociale woningen gaat. Bijgevolg dient de aanvraag te voorzien in 17 autostaanplaatsen. De aanvraag voorziet een ondergrondse parkeergarage voor 17 auto's.

Bij de bouw van een meergezinswoning dient er ook minimum 1 m² fietsenstalling per woongelegenheid worden voorzien met plaats voor minstens 1 fiets per slaapkamer. Uit eigen berekening zijn er 34 slaapkamers in het gebouw. Er worden 3 fietsenbergingen voorzien. Fietsenberging 1 heeft plaats voor 15 fietsen en is 14 m² groot. Fietsenberging 2 heeft plaats voor 13 fietsen en is 47 m² groot. Deze beide fietsenstallingen zijn ondergebracht in de kelder. Fietsenstalling bevindt zich op het gelijkvloers en heeft plaats voor 20 fietsen. Daarnaast is er per tuinberging ook beperkt plaats voor het stallen van fietsen.

De aanvraag voldoet aan de verordening.

- *Verordening plaatsen terrassen*
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het plaatsen van terrassen van 29 januari 2009. Niet relevant voor deze aanvraag.
- *Verordening toegankelijkheid*
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010. Zie paragraaf '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 normen opgesteld door de VMSW.

Wegen

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

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

Rooilijn en reservatiestrook

Voor de Bossestraat geldt een rooilijnplan gevestigd bij KB van 28-09-1959. De ontworpen rooilijn bevindt zich op 7 m uit de weg. Aan de aanvraag is een afbakeningsplan toegevoegd, opgesteld door LSG Landmeters. De loten 1A met een oppervlakte van 7 m² en 2A met een oppervlakte van 18 m² zullen worden ingelijfd bij het openbaar domein. Met deze handeling wordt de rooilijn van Bossestraat verder gerealiseerd.

Ook voor Turnhoutsebaan, een gewestweg geldt een rooilijnplan. De rooilijn ligt op 10 m volgens het KB van 08-10-1932.

Erfdienstbaarheden en wegeaanleg

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

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

De gemeenteraad van 24/02/2025 heeft volgende besluitvorming genomen omtrent de zaak der wegen en ter realisatie van de rooilijn aan Bossestraat:

"De gemeenteraad keurt het afbakeningsplan van 26/11/2024, opgemaakt door landmeter Stef Geukens, goed waarbij een strook grond van 25 ca (loten 1A en 2A) ingelijfd wordt bij het openbaar domein."

Archeologie

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

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

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

Toegankelijkheid

Er dient te worden voldaan aan de verordening toegankelijkheid. De aanvraag heeft betrekking op artikel 5: Meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden hebben.

- Het besluit is van toepassing op: de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.
- Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

Er werd advies gevraagd aan INTER.

Toets ruimtelijke ordening

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

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning met 17 woongelegenheden ten behoeve van de sociale huisvestingsmaatschappij. De betrokken percelen zijn gelegen in woongebied volgens het geldende gewestplan.
De percelen uit deze aanvraag zijn volgens het woonzoneringsplan gelegen in een 'te optimaliseren woonzone'. Binnen deze zone zijn alle woningtypes toegestaan voor zover ze voldoen aan de geldende verordening zoals woonkwaliteit, parkeren,...
De 17 woongelegenheden zullen een mix aan huishoudens aantrekken. Zo zijn er 1-slaapkamerappartementen maar daarnaast ook appartementen met 2 of 3 slaapkamers.
De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en past binnen de te optimaliseren zone volgens het woonzoneringsplan. Hierdoor wordt de aanvraag bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*
De aanvraag voorziet in een ondergrondse parkeergarage met 17 parkeerplaatsen en ruimte voor het stallen van fietsen. Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken wordt er één parkeerplaats per woongelegenheid voorzien. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening.
De parkeervakken in de ondergrondse garage moeten afgebakend worden met een diepte van minimaal 5 m en een breedte van minimaal 2,5 m. Alle parkeerplaatsen voldoen aan deze minimale afmetingen.
De ontsluiting van de ondergrondse parkeerkelder vindt plaats via Bossestraat.
Naast het auto parkeren worden er ook fietsenstallingen voorzien.
De mobiliteitsimpact als gevolg van deze aanvraag zal beperkt blijven.
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*
Het ontwerp sluit aan op het links aanpalende gebouw zowel qua hoogte als qua bouwlijn.
Het gebouw heeft een breedte van zo'n 44 m. Om deze breedte niet te zwaar te laten ogen,

wordt het gebouw opgedeeld in 5 traveeën. Het middelste gebouwdeel zal uitgevoerd worden als een laag volume met één bouwlaag om de watertoren zichtbaar te houden. Langs beide zijden van dit lage volume worden 2 forsere volumes opgericht met 4 bouwlagen. Om aansluiting te vinden bij de linkse buur wordt het volume daar opgericht met 3 bouwlagen. Ook richting rechtse perceelsgrens wordt het volume van het gebouw afgebouwd tot 3 bouwlagen. Het gebouw blijft rechts ten minste 3 m van de rechtse perceelsgrens vandaan. De centrale delen van het gebouw springen 75 cm naar voor ten opzichte van de linkse aanpalende (waar de voorgevelbouwlijn wordt gevolgd door het eerste gebouwendeel) om zo tot op de bouwlijn van Turnhoutsebaan te bouwen. Door de verspringingen in de voorgevelbouwlijn worden de traveeën nogmaals benadrukt.

Het gebouw omvat 17 appartementen die een bepaalde grootte hebben en voldoen aan de normen van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat de aanvraag geen noemenswaardige impact heeft op het ruimtegebruik in de bestaande omgeving.

- *Visueel-vormelijke elementen*
De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren. Er wordt gekozen voor materialen die aansluiten bij de watertoren in de Bossestraat. De drie centrale traveeën worden uitgevoerd met een verdiepingshoge plint uit grijze beton. De drie bovenliggende verdiepingen worden net zoals de watertoren uitgevoerd in een beige/gele baksteen. De uiterste traveeën worden opgetrokken in gevelsteen. Om de gevel een gevarieerd uitzicht te geven worden er verschillende bakstaanspatronen toegepast.
- *Cultuurhistorische aspecten*
Op de percelen bevinden zich geen panden met erfgoedwaarden. Vlakbij de projectsite bevindt zich wel de watertoren, die op 19 maart 2019 werd opgenomen in de lijst van vastgesteld erfgoed. Het gebouw heeft een licht uitkragend kuipgedeelte op een voet en dateert uit 1962. De onderbouw is van natuursteen, maar de toren zelf is opgetrokken in gele baksteen.
Stuifzand werd om advies gevraagd. Zij oordelen dat het nieuwbouwvolume een interessante wisselwerking met de watertoren aangaat waard de belevingswaarde van dit erfgoedobject zelfs nog versterkt wordt.
- *Het bodemreliëf*
Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd. Ten behoeve van het realiseren van de aanvraag zal er grond moeten uitgegraven worden. Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven dient verwijderd te worden via een erkende grondwerken of naar een erkende stortplaats. Vanaf een grondverzet van 250 m³ dient een erkende bodemsaneringsdeskundige voorafgaand aan de afvoering van de grond een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uit te voeren. Meer info over de regels van het grondverzet via website: <http://www.ovam.be/grondverzet>.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
Voorliggende aanvraag zal geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen veroorzaken op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Beoordeling externe adviezen

- Agentschap Wegen en Verkeer bracht dd. 18/12/2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit met referentie AV/114/2024/00881 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:
 - "Behoudens paden naar de voordeur van maximaal 1,5 meter breed moet het perceel afgesloten worden op het openbaar domein conform de vermelde voorwaarden uit het advies.
 - De haag moet worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden."

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

- ASTRID bracht dd. 19/11/2024 een gunstig advies uit. Gezien de beperkte oppervlakte en het private karakter van het project, hebben ze beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking.

Er wordt kennis genomen van dit advies.

- Brandweer zone Kempen bracht dd. 10/12/2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit met referentie BWDP/2020-0326/004/01/MOJHO en legt voorwaarden op die nageleefd dienen te worden. De brandweer verleent een gunstig brandweerverslag mits het wegwerken van de opmerkingen en tekorten uit het brandweerverslag.

Het brandweerverslag van Brandweer Zone Kempen van 10/12/2024 met referentie BWDP/2020-0326/004/01/MOJHO maakt integraal deel uit van de uiteindelijke vergunning. Het advies wordt bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

- Inter bracht dd. 03/12/2024 een ongunstig advies uit met referentie 2024 2914. De aanvrager paste de plannen aan en kwam tegemoet aan de opmerkingen uit het advies van Inter. De benoemde knelpunten werden weggewerkt. Er is geen nieuw tijdig advies van Inter ontvangen.

In de voorwaarden van de uiteindelijke beslissing zal expliciet worden opgenomen dat de opmerkingen en knelpunten uit het advies van Inter dienen weggewerkt te worden. Om de integrale toegankelijkheid van het project te garanderen is een volledige begeleiding van deze adviesinstantie aan te bevelen.

- Pidpa Riolering bracht dd. 06/11/2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit met referentie L-24-513/ 204326 en legt volgende voorwaarden op die nageleefd dienen te worden:
"Specifieke voorwaarden
 - *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Turnhoutsebaan. Hiertoe dient de bestaande huisaansluiting herbruikt te worden.*
 - *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
 - *Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere wooneenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.*
 - *De dakafvoeren van de bijgebouwen infiltreren in de omliggende groenzone.*
 - *De regenwaterput met een inhoud van 61.350 liter voldoet aan de GSVH.*
 - *De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten en wasmachine van de 17 appartementen.*
 - *Er worden 17 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.*
 - *De overloop van de regenwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (een infiltratiegracht aan de zijkant van het gebouw) met min. 4.540,8 liter (effectief 6.480 liter) infiltratievolume en min. 11m² (effectief 12m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.*
 - *Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.*

- *Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.*
 - *De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.*
 - *Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.*
 - *De afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA.*
 - *Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is aan te raden.*
 - *Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.*
 - *De bestaande rioolaansluiting dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering.*
 - *Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam is verplicht.*
 - *De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. De putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.*
 - *Standaard huisaansluiting: een huisaansluiting met een diameter van 160mm waarbij de bovenkant van de buis maximum 50cm onder het maaiveld ligt ter hoogte van de rooilijn.*
 - *De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).*
- Algemene voorwaarden*
- *Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.*
 - *Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.*
 - *De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:*
 - *bij nieuwbouw of herbouw*
 - *bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA*
 - *bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar"*

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

- IOED Stuifzand gaf op 28/11/2024 een gunstig advies. De projectsite zelf omvat geen erfgoedobjecten. Het nieuwbouwwolume gaat een interessante wisselwerking met de watertoren aan, waardoor de belevingswaarde van dit erfgoedobject zelfs nog versterkt wordt.

Er wordt kennis genomen van het advies van IOED Stuifzand.

Beoordeling interne adviezen

- De dienst ruimtelijk beleid sectie patrimonium bracht dd. 04/11/2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:
 - *"De rooilijnen van de Turnhoutsebaan en de Bossestraat dienen toegepast te worden. De Turnhoutsebaan betreft een gewestweg, hiervoor zal het advies van AWW bepalend zijn. De Bossestraat betreft een gemeenteweg met een vigerend rooilijnplan bepaald bij KB van 28-09-1958.*
 - *De Bossestraat betreft een gemeenteweg met een vigerend rooilijnplan bepaald bij KB van 28-09-1959.*

- *De ontworpen rooilijn bevindt zich op 7 meter uit de wegas. De ontworpen rooilijn bevindt zich also in het verlengde van de gebouwen Turnhoutsebaan 27-kant Bossestraat. Bijgevolg dient het perceeldeel gelegen voor de ontworpen rooilijn afgestaan te worden aan de gemeente en dit onder de volgende voorwaarden:*
 - *Kosteloos;*
 - *Voor de start der werken;*
 - *De aanvrager zorgt voor het verdeel-/afbakeningsplan opgesteld door een landmeter-expert en de prekadastratie;*
 - *De gemeente stelt een notaris aan, de aktekosten en leveringskosten zijn ten laste van de gemeente, ev. hypotheeklichting is ten laste van de aanvrager.*
 - *Een ontwerpakte dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De aanvrager neemt hiervoor tijdig contact op met landmeter@gemeentemol.be -0497 477815;"*

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan. De aanvrager voegde een afbakeningsplan toe aan de aanvraag.

- De gemeentelijke groendienst bracht dd. 26/11/2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:
 - *"Er worden geen gronden overgedragen aan het openbaar bestuur. Het onderhoud van het groen op het perceel valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de Woonboog.*
 - *In de plantvakken moeten er minstens 3 nieuwe loofbomen geplant worden. De nieuwe bomen zijn van eerste grootte orde en hebben een minimale plantmaat 14-16. De nieuwe loofbomen hebben een vrij uitgroeiende kroon. De nieuwe bomen worden geplant in het eerstvolgende plantseizoen volgende op de casco van de woningen. De nieuwe bomen moeten tot volledige wasdom komen."*

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

- De dienst ruimtelijk beleid sectie wegen bracht dd. 07/01/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

"Algemene voorwaarden:

 - *Het dossier moet onderworpen worden aan de watertoets conform decreet 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.*
 - *Het dossier dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2023.*
 - *Alle gronden die zich situeren binnen het door de gemeenteraad goedgekeurd en aanvaard tracé der rooilijnen, alsmede de aan te leggen openbare groenruimtes en pleinen worden kosteloos overgedragen aan de gemeente.*
 - *De aanvrager moet de nodige attesten van de nutsmaatschappijen (drinkwater, elektriciteit, gas, kabeltelevisie, eventueel telefonie) voorleggen dat de hoofdleidingen aanwezig zijn in de straat of dat de aanvrager een overeenkomst heeft met deze nutsmaatschappijen om op kosten van de aanvrager de nodige uitbreidingen te voorzien.*
 - *Eventuele verplaatsingen of aanpassingen van bestaande publieke constructies (schuilhuisjes, schakelkasten, verlichtingsmasten, signalisatie, hydranten, bomen, ...) kunnen slechts gebeuren op kosten van de aanvrager.*
 - *De aanvrager of desgevallend de nieuwe eigenaar dient zich te richten naar de gemeentelijke reglementeringen inzake van boordsteenverlaging en het maken van opritten, bermverhardingen en overwelden van baangrachten.*

Specifieke voorwaarden:

 - *Kosten voor de aanpassingen/aanleg aan de inrit, parkeerzones, voetpad en boordstenen zijn ten laste van de aanvrager. Aanpassingen/aanleg gebeuren volgens het gemeentelijk inritten reglement.*

- *De bestaande aansluitingen op de riolering dienen te worden opgespoord, conform met de richtlijnen van Pidpa-Hidrosan. De bestaande rioolaansluiting dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. "*

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

- De gemeentelijke verkeersdienst bracht dd. 11/12/2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

"Duurzaam locatiebeleid

- *De meergezinswoning kan zich vestigen op een gunstig gelegen perceel hiervoor, met alle vervoermodi vlot te bereiken. Een goed bediende bushalte ligt op korte afstand van het perceel en het station bevindt zich op minder dan 500 meter.*

Ontsluiting van het project

- *De toerit naar de parkeerkelder van 3,50 meter is voldoende breed en bevindt zich in Bossestraat, zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*
- *De inrit dient lichtengeregeld georganiseerd worden.*
- *Er dient een wachtzone voorzien te worden op het eigen perceel indien de inrit naar de parkeerkelder niet vrij is.*
- *Uitgezonderd de inrit naar de parkeerkelder, de trage weg en de paden naar de voordeuren dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.*

Parkeerkelder

- *De parkeergarage geeft ruimte aan 17 parkeerplaatsen.*
- *17 woonentiteiten x 1 pp = 17 parkeerplaatsen totaal te voorzien*
- *Er worden 17 parkeerplaatsen aangelegd waarvan er 2 parkeerplaatsen voorbehouden zijn voor personen met een beperking en parkeerplaatsen voor elektrisch laden.*
- *Zowel de parkeerweg als de parkeerplaatsen zelf worden voldoende ruim gedimensioneerd.*
- *De parkeerplaatsen voor personen met een handicap worden op een logische plaats ingericht en zijn correct gedimensioneerd. Zij dienen ook als voorbehouden parkeerplaatsen te worden gesignaleerd.*
- *De parkeerplaatsen voor elektrisch laden dienen zich zo dicht mogelijk nabij de inrit te situeren. Zij dienen ook als voorbehouden parkeerplaatsen te worden gesignaleerd. Het is wettelijk verplicht om voor elke parkeerplaats de nodige wachtleidingen te voorzien.*
- *De hellingsgraad van de inrit naar de parkeerkelder voldoet aan de stedenbouwkundige verordening inzake bouwwerken.*

Fietsenstallingen

- *De fietsenstalling wordt zowel bovengronds als ondergronds voorzien, in totaal is er plaats voor 48 fietsen hetgeen voldoende is.*
- *De bovengrondse inpandige fietsenstalling ligt dicht bij de voordeur en sluit rechtstreeks aan op de verharde paden richting Turnhoutsebaan en op de trage doorsteek naar Bossestraat. De ondergrondse fietsenstallingen zijn bereikbaar via de inrit van de parkeerkelder.*
- *Voor buitenmaatfietsen (type ligfiets, bakfiets, fiets met kar...) wordt geen extra ruimte voorzien.*

Bergingen

- *Er worden in dit project geen individuele bergingen in de parkeerkelder voorzien.*

Conclusie

- *De aanvraag dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:*
 - *De inrit dient lichtengeregeld georganiseerd worden.*
 - *Er dient een wachtzone voorzien te worden op het eigen perceel indien de inrit naar de parkeerkelder niet vrij is.*

- *Uitgezonderd de inrit naar de parkeerkelder, de trage weg en de paden naar de voordeuren dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.*
- *Voor buitenmaatfietsen (type ligfiets, bakfiets, fiets met kar...) dient extra ruimte voorzien te worden.*

Opmerking

- *De verantwoordingsnota en het nieuwe inplantingsplan stemmen niet overeen betreffende het bezoekersparkeren. In de nota is er sprake van 4 parkeerplaatsen voor bezoekers, bereikbaar via Turnhoutsebaan. Op het inplantingsplan zijn deze niet ingetekend. Er mogen geen ontsluitingen georganiseerd worden langs de gewestweg Turnhoutsebaan.*

Algemene voorwaarden

- *Indien, behoudens stockeren van bouw materiaal en plaatsing van bouwkraan op het eigen terrein, een ingebruikname van het openbaar domein nodig is, wordt geen garantie gegeven inzake de mogelijkheid tot ingebruikname van het openbaar domein.*
- *Aannemer en/of bouwheer dien(t) (en) minimaal 6 weken voor de aanvang van de werken contact op te nemen met de verkeersdienst van de gemeente Mol, teneinde de technische mogelijkheden na te gaan i.v.m. de signalisatievergunning.*
- *De werf moet volledig afgeschermd worden van het verkeer en voetgangers. De afsluiting moet voldoende veilig zijn en van een afdoende verlichting voorzien worden. (oranjegele knipperlichten)*
- *Het bouw materiaal moet op eigen perceel gestockeerd worden.*

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

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

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

Specifieke voorwaarden:

- Het advies van Agentschap wegen en verkeer dd. 18/12/2024 met referentie AV/114/2024/00881 dient strikt nageleefd te worden.
- Het advies van de brandweer dd. 22/11/2024 met referentie BWDP/2020-0326/004/01/MOJHO dient strikt nageleefd te worden.
- Alle knelpunten in de toepassing van de normen van Toegankelijk Vlaanderen moeten weggewerkt worden.
- Het advies van Pidpa dd. 06/11/2024 met referentie L-24-513/ 204326 dient strikt nageleefd te worden.
- Vrijblijvende gevels dienen afgewerkt te worden met kwalitatieve materialen (bv. gevelsteen).
- Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen dient er een controle te gebeuren door de brandweer. Zonder gunstige eindcontrole mag het gebouw niet in gebruik genomen worden.
- De voorgestelde constructie dient gebruikt te worden als een woningbijgebouw. Het mag niet worden aangewend voor professionele of semi-professionele doeleinden.
- De verhardingen in waterdoorlatende bestrating moeten voor de gehele opbouw van de verharding waterdoorlatend worden aangelegd, met name van een geschikte waterdoorlatende funderingslaag tot en met de afwerkingslaag met geschikte waterdoorlatende bestrating.
- De aanvraag dient te voldoen aan de normen opgesteld door de VMSW.
- De voorliggende strook grond (aangeduid in het rood op plan), die momenteel in gebruik is als openbare wegnis (Bossestraat) en grasberm, dient kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan voor inlijving bij het openbaar domein. De grondafstand gebeurt gratis in het voordeel van het gemeentebestuur. De betrokken notariële akte zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De akte van overdracht wordt verleden door een notaris die door de houder van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven,...) zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning.

- Het onderhoud van het groen op het perceel valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de Woonboog.
- In de plantvakken moeten er minstens 3 nieuwe loofbomen geplant worden. De nieuwe bomen zijn van eerste grootte orde en hebben een minimale plantmaat 14-16. De nieuwe loofbomen hebben een vrij uitgroeiende kroon. De nieuwe bomen worden geplant in het eerstvolgende plantseizoen volgende op de casco van de woningen. De nieuwe bomen moeten tot volledige wasdom komen.
- De aanvrager neemt alle voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in alsook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering.
- Bij het heraanplanten van de bomen moeten de bepalingen inzake de afstand van beplantingen tot de perceelsgrenzen zoals is opgenomen in het Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek gevolgd worden.
- De heraanplantingen worden ten laatste uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het rooien van de bestaande bomen.
- Kosten voor de aanpassingen/aanleg aan de inrit, parkeerzones, voetpad en boordstenen zijn ten laste van de aanvrager. Aanpassingen/aanleg gebeuren volgens het gemeentelijk inritten reglement.
- De bestaande aansluitingen op de riolering dienen te worden opgespoord, conform met de richtlijnen van Pidpa-Hidrosan. De bestaande rioolaansluiting dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. "
- De inrit dient lichtengeregeld georganiseerd worden.
- Er dient een wachtzone voorzien te worden op het eigen perceel indien de inrit naar de parkeerkelder niet vrij is.
- Uitgezonderd de inrit naar de parkeerkelder, de trage weg en de paden naar de voordeuren dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- Voor buitenmaatfietsen (type ligfiets, bakfiets, fiets met kar...) dient extra ruimte voorzien te worden.

Advies milieuaspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

De exploitant wenst een bodem-warmtewisselaar te exploiteren. Hiervoor dienen 13 boringen (met een boordiepte van max. 140 meter te worden uitgevoerd. Het betreft een volledig afgesloten systeem.

De warmtepompen worden binnen in een technische ruimte in de kelder geplaatst.

De boringen dienen te gebeuren door een erkende boorder. Tijdens de werkzaamheden dienen steeds de nodige voorzorgen genomen te worden teneinde elk risico op verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen en dienen de voorwaarden van Vlarex strikt gevolgd te worden. De leidingen die worden ingebouwd, bestaan uit materialen die niet reageren met de ondergrond en het grondwater waarin ze worden ingebracht en die een voldoende levensduur hebben in het geïnstalleerd milieu.

Er worden minimaal drie druktesten uitgevoerd (één voor de inbouw, één na het opvullen van het boorgat en één na het aankoppelen van de leidingen) om de leidingen op lekken te controleren. Alleen als alle testen het bestaan van lekken uitsluiten, kan er aan het water een antivriesmiddel toegevoegd worden.

Als antivriesmiddel mag enkel monpropyleenglycol of een bieter derivaat gebruikt worden.

Als een of meer leidingen van de inrichting buiten dienst worden gesteld, wordt de vloeistof die erin aanwezig is, met antivriesmiddel afgepompt en vervangen door water dat voldoet aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater. Vervolgens wordt de leiding afgesloten en wordt de put buiten gebruik gezet.

Op basis van de beschikbare gegevens in het aanvraagdossier en het naleven van de voorwaarden lijkt het aanneembaar te stellen dat het project geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan het watersysteem zal veroorzaken.

Conclusie milieuaspect:

Uitgaande van de gegevens opgenomen in het aanvraagdossier en rekening houdende met bovenstaande bemerkingen en het naleven van de bijzondere milieuvoorwaarden dient deze vergunningsaanvraag voor het onderdeel 'ingedeelde inrichting of activiteit' te worden geadviseerd als voorwaardelijk gunstig.

Bijzondere milieuvoorwaarden:

- De boringen dienen te gebeuren door een erkende boorder.
- Tijdens de werkzaamheden dienen steeds de nodige voorzorgen genomen te worden teneinde elk risico op verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen en dienen de voorwaarden van Vlarex strikt gevolgd te worden.
- De leidingen die worden ingebouwd, bestaan uit materialen die niet reageren met de ondergrond en het grondwater waarin ze worden ingebracht en die een voldoende levensduur hebben in het geïnstalleerd milieu.
- Er worden minimaal drie druktesten uitgevoerd (één voor de inbouw, één na het opvullen van het boorgat en één na het aankoppelen van de leidingen) om de leidingen op lekken te controleren. Alleen als alle testen het bestaan van lekken uitsluiten, kan er aan het water een antivriesmiddel toegevoegd worden.
- Als antivriesmiddel mag enkel monopropyleenglycol of een biotenderivaat gebruikt worden.
- Als een of meer leidingen van de inrichting buiten dienst worden gesteld, wordt de vloeistof die erin aanwezig is, met antivriesmiddel afgepompt en vervangen door water dat voldoet aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater. Vervolgens wordt de leiding afgesloten en wordt de put buiten gebruik gezet.

Beoordeling openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek van 13 november 2024 tot en met 12 december 2024 werd er 1 bezwaarschrift ingediend.

- Samenvatting van het bezwaar
- De bezwaarindiener vraagt zich af of de aannemer rekening kan houden met de aanpalende bewoners door de bouwkraan niet langs het huis te plaatsen en de vrachtwagens te laten aanvoeren langs de middenkant van de bouwwerf.
- Daarnaast vraagt de bezwaarindiener dat er tijdens de werkzaamheden opritten vrij worden gehouden.
- Beoordeling van het bezwaar

De bezwaren zijn echter niet van stedenbouwkundige aard en worden daarom niet weerhouden. Het is sowieso aan de bouwheer om geen buitensporige hinder te veroorzaken. Nagenoeg elk project veroorzaakt hinder. Het is aangewezen om alle mogelijke inspanningen te verwezenlijken zodat de hinder beperkt blijft voor de omwonenden.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek van 17 februari 2025 tot en met 18 maart 2025 werden er geen bezwaarschriften ingediend.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

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

Specifieke voorwaarden:

- Het advies van Agentschap wegen en verkeer dd. 18/12/2024 met referentie AV/114/2024/00881 dient strikt nageleefd te worden.
- Het advies van de brandweer dd. 22/11/2024 met referentie BWDP/2020-0326/004/01/MOJHO dient strikt nageleefd te worden.
- Alle knelpunten in de toepassing van de normen van Toegankelijk Vlaanderen moeten weggewerkt worden.

- Het advies van Pidpa dd. 06/11/2024 met referentie L-24-513/ 204326 dient strikt nageleefd te worden.
- Vrijblijvende gevels dienen afgewerkt te worden met kwalitatieve materialen (bv. gevelsteen).
- Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen dient er een controle te gebeuren door de brandweer. Zonder gunstige eindcontrole mag het gebouw niet in gebruik genomen worden.
- De voorgestelde constructie dient gebruikt te worden als een woningbijgebouw. Het mag niet worden aangewend voor professionele of semi-professionele doeleinden.
- De verhardingen in waterdoorlatende bestrating moeten voor de gehele opbouw van de verharding waterdoorlatend worden aangelegd, met name van een geschikte waterdoorlatende funderingslaag tot en met de afwerkingslaag met geschikte waterdoorlatende bestrating.
- De aanvraag dient te voldoen aan de normen opgesteld door de VMSW.
- De voorliggende strook grond (aangeduid in het rood op plan), die momenteel in gebruik is als openbare wegnis (Bossestraat) en grasberm, dient kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan voor inlijving bij het openbaar domein. De grondafstand gebeurt gratis in het voordeel van het gemeentebestuur. De betrokken notariële akte zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De akte van overdracht wordt verleden door een notaris die door de houder van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven,...) zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning.
- Het onderhoud van het groen op het perceel valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de Woonboog.
- In de plantvakken moeten er minstens 3 nieuwe loofbomen geplant worden. De nieuwe bomen zijn van eerste grootte orde en hebben een minimale plantmaat 14-16. De nieuwe loofbomen hebben een vrij uitgroeiende kroon. De nieuwe bomen worden geplant in het eerstvolgende plantseizoen volgende op de casco van de woningen. De nieuwe bomen moeten tot volledige wasdom komen.
- De aanvrager neemt alle voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in alsook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering.
- Bij het heraanplanten van de bomen moeten de bepalingen inzake de afstand van beplantingen tot de perceelsgrenzen zoals is opgenomen in het Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek gevolgd worden.
- De heraanplantingen worden ten laatste uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het rooien van de bestaande bomen.
- Kosten voor de aanpassingen/aanleg aan de inrit, parkeerzones, voetpad en boordstenen zijn ten laste van de aanvrager. Aanpassingen/aanleg gebeuren volgens het gemeentelijk inritten reglement.
- De bestaande aansluitingen op de riolering dienen te worden opgespoord, conform met de richtlijnen van Pidpa-Hidrosan. De bestaande rioolaansluiting dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. "
- De inrit dient lichtengeregeld georganiseerd worden.
- Er dient een wachtzone voorzien te worden op het eigen perceel indien de inrit naar de parkeerkelder niet vrij is.
- Uitgezonderd de inrit naar de parkeerkelder, de trage weg en de paden naar de voordeuren dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- Voor buitenmaatfietsen (type ligfiets, bakfiets, fiets met kar...) dient extra ruimte voorzien te worden.

Bijzondere milieuvoorwaarden:

- De boringen dienen te gebeuren door een erkende boorder.
- Tijdens de werkzaamheden dienen steeds de nodige voorzorgen genomen te worden teneinde elk risico op verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen en dienen de voorwaarden van Vlarex strikt gevolgd te worden.

- De leidingen die worden ingebouwd, bestaan uit materialen die niet reageren met de ondergrond en het grondwater waarin ze worden ingebracht en die een voldoende levensduur hebben in het geïnstalleerd milieu.
- Er worden minimaal drie druktesten uitgevoerd (één voor de inbouw, één na het opvullen van het boorgat en één na het aankoppelen van de leidingen) om de leidingen op lekken te controleren. Alleen als alle testen het bestaan van lekken uitsluiten, kan er aan het water een antivriesmiddel toegevoegd worden.
- Als antivriesmiddel mag enkel monopropyleenglycol of een biotenderivaat gebruikt worden.
- Als een of meer leidingen van de inrichting buiten dienst worden gesteld, wordt de vloeistof die erin aanwezig is, met antivriesmiddel afgepompt en vervangen door water dat voldoet aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater. Vervolgens wordt de leiding afgesloten en wordt de put buiten gebruik gezet.

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 het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid en de uitvoeringsbesluiten, 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 zijn eigen motivering.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan WOONBOOG BV gevestigd te Campus Blairon 599, 2300 Turnhout voor het bouwen van appartementen (17) met ondergrondse parking gelegen te Mol, Turnhoutsebaan 29, bus 201, bus 202, bus 1, bus 203, bus 2, bus 301, bus 3, bus 101, bus 102, bus 103, bus 201, bus 202, bus 1, bus 203, bus 2, bus 301, bus 3, bus 101, bus 102, bus 103, 31, 33 bus 201, bus 1, bus 2, bus 101, bus 102, bus 202, bus 103, bus 203, bus 301, bus 201, bus 1, bus 2, bus 101, bus 102, bus 202, bus 103, bus 203, bus 301, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie F nrs. 14N2, 14R2 en 14P2.

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het vermelde onder enig artikel van dit besluit. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor eventuele niet-vergunde gebouwen of constructies die op de plannen ingetekend staan en niet tot het voorwerp van de voorliggende aanvraag behoren.

De plannen en dossierstukken van projectinhoudversie 5 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

- Het advies van Agentschap wegen en verkeer dd. 18/12/2024 met referentie AV/114/2024/00881 dient strikt nageleefd te worden.
- Het advies van de brandweer dd. 22/11/2024 met referentie BWDP/2020-0326/004/01/MOJHO dient strikt nageleefd te worden.
- Alle knelpunten in de toepassing van de normen van Toegankelijk Vlaanderen moeten weggewerkt worden.
- Het advies van Pidpa dd. 06/11/2024 met referentie L-24-513/ 204326 dient strikt nageleefd te worden.
- Vrijblijvende gevels dienen afgewerkt te worden met kwalitatieve materialen (bv. gevelsteen).
- Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen dient er een controle te gebeuren door de brandweer. Zonder gunstige eindcontrole mag het gebouw niet in gebruik genomen worden.
- De voorgestelde constructie dient gebruikt te worden als een woningbijgebouw. Het mag niet worden aangewend voor professionele of semi-professionele doeleinden.
- De verhardingen in waterdoorlatende bestrating moeten voor de gehele opbouw van de verharding waterdoorlatend worden aangelegd, met name van een geschikte waterdoorlatende funderingslaag tot en met de afwerkingslaag met geschikte waterdoorlatende bestrating.
- De aanvraag dient te voldoen aan de normen opgesteld door de VMSW.
- De voorliggende strook grond (aangeduid in het rood op plan), die momenteel in gebruik is als openbare wegnis (Bossestraat) en grasberm, dient kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan voor inlijving bij het openbaar domein. De grondafstand gebeurt gratis in het voordeel van het gemeentebestuur. De betrokken notariële akte zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De akte van overdracht wordt verleden door een notaris die door de houder van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven,...) zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning.
- Het onderhoud van het groen op het perceel valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de Woonboog.
- In de plantvakken moeten er minstens 3 nieuwe loofbomen geplant worden. De nieuwe bomen zijn van eerste grootte orde en hebben een minimale plantmaat 14-16. De nieuwe loofbomen hebben een vrij uitgroeiende kroon. De nieuwe bomen worden geplant in het eerstvolgende plantseizoen volgende op de casco van de woningen. De nieuwe bomen moeten tot volledige wasdom komen.
- De aanvrager neemt alle voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in alsook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering.
- Bij het heraanplanten van de bomen moeten de bepalingen inzake de afstand van beplantingen tot de perceelsgrenzen zoals is opgenomen in het Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek gevolgd worden.
- De heraanplantingen worden ten laatste uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na het rooien van de bestaande bomen.
- Kosten voor de aanpassingen/aanleg aan de inrit, parkeerzones, voetpad en boordstenen zijn ten laste van de aanvrager. Aanpassingen/aanleg gebeuren volgens het gemeentelijk inritten reglement.
- De bestaande aansluitingen op de riolering dienen te worden opgespoord, conform met de richtlijnen van Pidpa-Hidrosan. De bestaande rioolaansluiting dient herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. "
- De inrit dient lichtengeregeld georganiseerd worden.
- Er dient een wachtzone voorzien te worden op het eigen perceel indien de inrit naar de parkeerkelder niet vrij is.
- Uitgezonderd de inrit naar de parkeerkelder, de trage weg en de paden naar de voordeuren dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- Voor buitenmaatfietsen (type ligfiets, bakfiets, fiets met kar...) dient extra ruimte voorzien te worden.

Rubrieken

Rubrieken in akte genomen:

Rubriek	Omschrijving	Aktename voor
16.3.2°a)	warmtepomp met 95kW voor verwarming met passieve koeling (Nieuw)	95 kW
55.1.1°	warmtepomp met 95kW voor verwarming met passieve koeling (Nieuw)	13 boringen

De aktename is afhankelijk van de strikte naleving van de **algemene en sectorale milieuvorwaarden** van toepassing op de aangevraagde rubrieken.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

Volgende **bijzondere milieuvorwaarden** dienen strikt te worden nageleefd:

- De boringen dienen te gebeuren door een erkende boorder.
- Tijdens de werkzaamheden dienen steeds de nodige voorzorgen genomen te worden teneinde elk risico op verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen en dienen de voorwaarden van VlareM strikt gevolgd te worden.
- De leidingen die worden ingebouwd, bestaan uit materialen die niet reageren met de ondergrond en het grondwater waarin ze worden ingebracht en die een voldoende levensduur hebben in het geïnstalleerd milieu.
- Er worden minimaal drie druktesten uitgevoerd (één voor de inbouw, één na het opvullen van het boorgat en één na het aankoppelen van de leidingen) om de leidingen op lekken te controleren. Alleen als alle testen het bestaan van lekken uitsluiten, kan er aan het water een antivriesmiddel toegevoegd worden.
- Als antivriesmiddel mag enkel monopropyleenglycol of een biotenderivaat gebruikt worden.
- Als een of meer leidingen van de inrichting buiten dienst worden gesteld, wordt de vloeistof die erin aanwezig is, met antivriesmiddel afgepompt en vervangen door water dat voldoet aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater. Vervolgens wordt de leiding afgesloten en wordt de put buiten gebruik gezet.

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

- Bouwlijn laten bepalen door de gemeentelijke landmeter.
- De start van de werken dient ten laatste 10 dagen vooraf te worden gemeld in het omgevingsloket met de actie "Melden start der werken".
- De voorgestelde werken dienen te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.
- De werken dienen uitgevoerd volgens de vergunde plannen. Bij niet naleving en controle ter plaatse zullen de nodige maatregelen worden getroffen.
- Conform artikel 2.5.1. van het reglement gemeentelijke administratieve sancties van 23 november 2009 is de bouwheer/aanvrager ertoe verplicht om de toegekende huisnummers zichtbaar aan te brengen aan de voorgevel/straatzijde van de constructie binnen de maand na de voltooiing van de werken.
- Bomen op het openbaar domein die niet of foutief zijn aangeduid op het plan mogen niet worden gerooid.
- Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor aanduidingen in verband met al dan niet aanwezige nutsleidingen.
- Eventuele onkosten inzake nutsvoorzieningen, inbegrepen riolering en huisaansluiting indien straatriolering aanwezig is, dienen door de aanvrager/eigenaar te worden gedragen. Voor de uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan.

- Rekening te houden met het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Rekening te houden met het politiereglement van 13 februari 2006 betreffende de vordering van een waarborgsom voor eventuele beschadigingen aan het openbaar domein ten gevolge van bouwwerken en het voorzien van opritten.
- Rekening te houden met het GAS-reglement van 23 november 2009.
- Rekening te houden met het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013, betreffende de inname van het openbaar domein ten behoeve van bouw- of verbouwwerken.
- Er wordt geen garantie gegeven inzake de ingebruikname van het openbaar domein. Aannemer en/of bouwheer dient(en) contact op te nemen met de verkeersdienst teneinde de technische mogelijkheden na te gaan. Bij inname van het openbaar domein moet men voldoen aan de voorwaarden van het retributiereglement 'inname openbaar domein'.
- Indien voor de verwezenlijking van het bouwwerk een bronbemaling (droogzuiging) noodzakelijk is, dient hiervoor verplicht een meldingsaanvraag (exploitatie ingedeelde inrichtingen Klasse 3) te gebeuren via het omgevingsloket. De werken kunnen pas starten na ontvangst van de aktenaam. De voorwaarden vermeld in de aktenaam dienen strikt gevolgd te worden.
- Rekening te houden met het gemeentereglement van 28 juni 1993 inzake verhuring van woonegelegenheden.
- In het bezit te zijn van de vereiste kapmachtiging, zoals bepaald door art. 81 van het bosdecreet van 13 juni 1990.
- Rekening te houden met het KB van 10 maart 1981 betreffende de elektrische installaties.
- Rekening te houden met het gemeentelijk reglement betreffende het maken van opritten en het verlagen van boordstenen langs gemeentelijke wegen – openbaar domein van 8 november 1999.
- Rekening te houden met het gemeentelijk reglement betreffende het overwelven van baangrachten van 15 december 2003.

Bovenstaand vindt u - indien van toepassing - de vergunde rubrieken met respectievelijke hoeveelheden, de vergunde stedenbouwkundige handelingen en kadastrale gegevens zijn afdwingbaar in geval van rechtsgeldige ondertekening van dit besluit.

Deze beslissing stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Zakelijk karakter (Artikel 78 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning)

§1. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

§2. In afwijking van paragraaf 1 doet een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door de mens gevestigde erfdiensbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet voor zover ze onverenigbaar zijn met de omgevingsvergunning en uitdrukkelijk in de vergunningsaanvraag zijn vermeld.

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

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

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

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

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

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

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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