

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	Aardbemden 9 - omgevingsvergunning 2024/486 - gedeeltelijk voorwaardelijk vergund, gedeeltelijke weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Lucas De Boulle, Jakob Smitslaan 43/1, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 20 december 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 februari 2025.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2024167832.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Aardbemden 9, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nr. 977L.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

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

Inspraak en advies

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Zonevreemde Woningen, goedgekeurd op 3 december 2009.

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.

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande, vergunde zonevreemde woning die op het moment van de aanvraag niet-verkrot is. Bijgevolg zijn de voorschriften en bepalingen uit het RUP 'Zonevreemde Woningen' bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringsen werden verleend:

- Op 12 augustus 1963 werd een stedenbouwkundige vergunning (196316) voor bouwen van een woning bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Het betrof een woning die gebouwd werd op een perceel met een straatbreedte van 21 m en een breedte van de achterste perceelsgrens van 15,90 m. De woning werd gebouwd op ten minste 3 m dan de achterste perceelsgrens volgens de vroeger afgeleverde plannen.

Aan de aanvraag werd een opmetingsplan van een landmeter toegevoegd van 04/02/2025. Deze opmetingsplannen geven aan dat het perceel een straatbreedte heeft van 20 m. De achterste perceelsgrens bedraagt 15,75 m. De achterste, linkse hoek van de woning blijft 2,75 m van de linkse perceelsgrens vandaan. De achterste, rechtse hoek van de woning blijft 2,01 m van de rechtse perceelsgrens vandaan. Vooraan blijft de woning op ten minste 2,98 m van de zijdelingse perceelsgrenzen vandaan.

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning gebouwd in 1965 en is nog steeds bestaande met dezelfde afmetingen. De woning wordt hoofdzakelijk vergund geacht te zijn.

De aanvrager wijzigde op 21/02/2025 de projectinhoudversie nadat het dossier volledig en ontvankelijk werd verklaard. De aanvrager komt met de nieuwe projectinhoudversie tegemoet aan het advies van Pidpa Riolering van 19/02/2025 dat ongunstig was. De wijziging bracht verder geen schending van de rechten van derden met zich mee. Dit maakt dat er geen nieuw openbaar onderzoek of kennisgeving vereist is.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag bevindt zich langs Aardbemden, gelegen in het gehucht Sluis en in de buurt van het knooppunt met Brandstraat. De omgeving is residentieel en bestaat vooral uit eengezinswoningen. Langs Aardbemden zijn dit vrijstaande eengezinswoningen op grotere percelen. Langs Brandstraat is de bebouwing wat denser en komen er ook gekoppelde woningen voor.

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "woonwijk met boskarakter". Dit zijn woonwijken die ofwel al een boskarakter hebben ofwel gelegen zijn vlakbij (grotere) bosgehelen. De voorliggende aanvraag is gelegen vlakbij een groter bosgeheel.

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 de Aardbenden een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- Verbouwen bestaande eengezinswoning zonder uitbreiding
- Regulariseren van de bestaande tuinberging
- Regularisatie verharding
- aanleggen van een nieuwe wadi

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het aanpassen en verbouwen van een bestaande, vergunde woning langs Aardbenden. Daarnaast wordt er gevraagd om de tuinberging in de achtertuin te regulariseren.

De aanpassingen en verbouwingen van de woning hebben vooral betrekking op het deels veranderen en wijzigen van het buitenschrijnwerk. Intern zullen er beperkt veranderingen gebeuren aan de interne structuur.

De woning werd gebouwd als een split-level woning en werd destijds voorzien van een volledige kelderruimte, gelegen op 2,19 m onder het vloerpeil. Een tweede deel werd gebouwd deels onder het maaiveld, op 1,76 m onder het vloerpeil. De keuken eet- en zitruimte zijn voorzien op het vloerpeil, boven het gedeelte kelder. Het balkvormige volume met de slaapkamers werd voorzien op 0,74 m boven het vloerpeil.

De split-levelstructuur van de woning blijft behouden. In de kelder wordt een technische ruimte voorzien. Vanuit deze technische ruimte kan er met enkele treden naar de garage, een dressing en een badkamer worden gegaan. De toegang vanuit de tuin hiernaartoe wordt dichtgemaakt. Binnen de badkamer wordt er een toilet en douche voorzien. De berging wordt een dressing. Op het vloerpasniveau worden de interne muren uitgebroken zodat de zit-, eetruimte en keuken één grote ruimte vormen. De achtergevel wordt opengemaakt om meer licht te kunnen betrekken in de eetruimte. Op het laatste niveau worden de slaapkamer en berging verbouwd tot één ruimere slaapkamer.

De bestaande gevelsteen blijft behouden. Het houten buitenschrijnwerk en de houten gevelbekleding wordt vervangen door nieuw buitenschrijnwerk in de zwarte kleur. De houten garagepoort wordt vernieuwd. Het vernieuwde dak wordt voorzien in zwarte roofing met een afwerking van de dakranden in de grijze kleur.

In de achtertuin werd een houten bijgebouw geplaatst tot tegen de rechtse perceelsgrens. Deze tuinberging heeft een onregelmatige vorm. De rechtse gevel op de perceelsgrens is 4,32 m lang. De voorgevel en achtergevel staan loodrecht op deze rechtse gevel. De voorgevel is 1,85 m breed en de achtergevel is 3,97 m breed. Loodrecht op de voorgevel wordt de linkse zijgevel gebouwd over een diepte van 1,50 m. Loodrecht op de achtergevel wordt de linkse zijgevel gebouwd over een diepte

van 70 cm. Deze beide punten worden verbonden met een schuine zijgevel over een lengte van 3 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,05 m. De nok is 2,82 m hoog. Uit de aanvraag is af te leiden dat het tuinhuis een oppervlakte heeft van 11,73 m² en een volume van 28,56 m³. Het tuinhuis heeft een licht hellend dak en bestaat uit hout.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er zijn geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Er zijn geen vegetatiewijzigingen verbonden aan de aanvraag.

Watertoets

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

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

Het voorliggende project 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.

Hemelwaterverordening

De bestaande woning werd in het verleden aangesloten op een hemelwaterput van 5.000 l. Deze hemelwaterput blijft behouden en wordt voorzien van een pomp voor hergebruik. Het is aan te bevelen om het hemelwater maximaal te hergebruiken voor die toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Uit deze aanvraag kan afgeleid worden dat hergebruik is voorzien voor de aansluiting van 2 toiletten, een wasmachine en een buitenkraan. Het voorzien hergebruik voldoet aan de GSVH.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratievolume van 4.927 l en een infiltratieoppervlakte van 15,6 m². Ook hiermee wordt voldaan aan de GSVH. Er dient minimaal 4.896,54 l infiltratievolume te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van minimaal 11,87 m².

De bestaande verhardingen blijven onveranderd. Uit de aanvraag blijkt dat zowel de helling naar de ondergrondse garage als het terras worden afgeleid naar de hemelwaterput. De verhardingen in de voortuin bestaan uit een toegangspad naar de woning en een oprit. Deze verhardingen kunnen ter plaatse infiltreren in de naastgelegen onverharde ruimte. Het is aan te bevelen dat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren en niet naar de aanpalende noch naar het openbaar domein kan afwateren.

Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich boven het grondwaterniveau bevindt. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de bodembeschrijving Zbm - Droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont waarbij "b" staat voor de drainageklasse. Deze natuurlijke drainageklasse geeft een indicatie van o.a. de

gemiddelde grondwaterstanden. Er kan gesteld worden dat de maximale diepte van de aan te leggen voorziening bij een drainageklasse b 90 cm onder het natuurlijke maaiveld bedraagt. De infiltratievoorziening wordt voorzien als ondiepe wadi met een diepte van 50 cm. Dit is aanvaardbaar.

Er wordt geen overloop van de infiltratievoorziening naar de riolering voorzien. RWA zal volledig infiltreren op het eigen terrein. Dit is toegelaten.

Riolering

De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds een bestaande aansluiting op een zuiveringsstation. De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Daarnaast is een voldoende gedimensioneerde en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. De aanvraag voorziet een septische put met een volume van 2.000 l.

Het advies van Pidpa dient gevolgd te worden.

Besluit

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

Het eigendom is niet in een risicozone of in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het kader van de watertoets dienden geen specifieke adviezen te worden ingewonnen. Bijgevolg dient in alle redelijk geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en mits naleving van de opgelegde voorwaarden zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.1.1. van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

Project MER screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient er voor de aanvraag geen project MER-screening te gebeuren.

Stikstofdecreet

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 habitatrictlijn-, vogelrichtlijn- of VEN-gebied, noch binnen natuur- of bosreservaten. De beschermde gebieden betreffen een habitatrictlijngebied dat gelegen is op slechts 38 m t.a.v. de aanvraag, een vogelrichtlijngebied gelegen op een afstand van 3,5 km en een VEN-gebied dat is gelegen op 75 m t.a.v. de aanvraag.

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

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

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

Openbaar onderzoek

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

Adviezen

Interne adviezen

Voor deze aanvraag dienden geen interne adviezen te worden ingewonnen.

Externe adviezen

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

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Pidpa Riolering	24 februari 2025	25 februari 2025	voorwaardelijk gunstig
Pidpa Riolering	18 februari 2025	19 februari 2025	ongunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

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.

In artikel 6 van het hiervoor genoemde Koninklijk Besluit wordt bijkomend gesteld dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Volgens artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de door het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan voor wat de verbouwing van de woning betreft.

De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan voor wat de regularisatie van de tuinberging betreft.

- *RUP Zonevreemde Woningen*

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande, vergunde woning die gelegen is binnen het woongebied met landelijk karakter. Het achterste deel van het perceel, dat volgens het gewestplan gelegen is binnen het agrarische gebied is eveneens gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreemde Woningen', dat goedgekeurd werd op 3 december 2009. Voor dit perceeldeel gelden er geen specifieke voorschriften vermeld. De hoofdbestemming zoals bepaalde op het van kracht zijnde gewestplan blijft behouden.

Het bouwen van een tuinhuis in het agrarische gebied is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, van het agrarische gebied. Binnen het agrarische gebied kunnen enkel die handelingen toegelaten worden die vrijgesteld zijn van vergunning.

Verordening

- *Verordening breedband*

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

- *Verordening hemelwater*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023.

De aanvraag voldoet hieraan. Zie paragraaf 'Watertoets'.

- *Verordening overwelden baangrachten*

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

In de verordening worden volgende 'ruimtelijke' voorwaarden opgelegd:

Per kadastraal perceel (bebouwd of onbebouwd) wordt er slechts één overwelling toegestaan met een maximale breedte van 5 meter. Mits een grondige motivatie vanwege de aanvrager kan het college van burgemeester en schepenen een afwijking hierop toestaan. De overwelling kan echter nooit breder zijn dan 1/3 van de perceelsbreedte met een maximum van 10 meter.

De overwelling mag slechts beginnen of eindigen op minimum één meter van de scheiding van het kadastraal perceel of bouwperceel.

Niet relevant voor deze aanvraag.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met meer dan 2 slaapkamers, gebouwd voor 16 maart 2017. De toetsing aan de verordening is niet van toepassing.

- *Verordening plaatsen terrassen*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het plaatsen van terrassen van 29 januari 2009.

Niet relevant voor deze aanvraag.

- *Verordening toegankelijkheid*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010. Niet van toepassing.

- *Verordening wegen voor voetgangersverkeer*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997. Niet van toepassing.

- *Verordening versterken woonkwaliteit*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.

- Artikel 3: Functies

Iedere woning moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inpandige bergruimte en een badkamer met lavabo en douche of bad.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 4: Oppervlaktenormen voor een woning

- De minimale netto-vloeroppervlakte per woning bedraagt minimaal 60 m²

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 5: Plafondhoogtes

- Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte
- Minimum 2,40 m voor alle overige functies
- Maximum 1/3e van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.

De aanvraag voorziet voor de leefruimte (zit-en eetruimte) en keuken een plafondhoogte van minimum 2,53 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is 2,50 m.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 6: Daglichtnorm

Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruiimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:

- Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8ste van de vloeroppervlakte aan raamopening;
- Voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte

Bij nieuwbouw van een woning moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m² raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

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

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

De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers
 - In woongelegenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn.
 - In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m² groot te zijn.

De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergruimten
 - Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m² netto bergruimte.
 - Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m² netto bergruimte.

De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Archeologie

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

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

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

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

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

Toets ruimtelijke ordening

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

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande en vergunde woning op een perceel dat gelegen is in het woongebied met landelijk karakter (volgens het gewestplan). De aanvraag voor het verbouwen van deze woning beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.

Daarnaast heeft de aanvraag ook betrekking op het regulariseren van de bestaande tuinberging. Deze tuinberging bevindt zich achteraan op het perceel, in dat deel dat gelegen is in het agrarische gebied (volgens het gewestplan) en binnen de contour van het RUP Zonevreemde woningen. Het RUP bepaalt geen bijzondere voorschrift voor dit deel van het perceel. Bijgevolg blijft de bestemming van het gewestplan van toepassing. Binnen het

agrarische gebied kunnen geen bijgebouwen in functie van het hoofdgebouw vergund worden. Bijgevolg is de aanvraag voor het regulariseren van de tuinberging functioneel niet inpasbaar.

- *Mobiliteitsimpact*

De aanvraag heeft betrekking op een woning die gebouwd werd met een inpandige garage in 1965. Deze aanvraag heeft geen aanzienlijke impact op het bestaande aantal verkeersbewegingen en veroorzaakt geen bijkomende mobiliteitsimpact.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande en vergunde eengezinswoning.

De woning werd gebouwd als een split-level woning en werd destijds voorzien van een volledige kelderruimte, gelegen op 2,19 m onder het vloerpeil. Een tweede deel werd gebouwd deels onder het maaiveld, op 1,76 m onder het vloerpeil. De keuken eet- en zitruimte zijn voorzien op het vloerpeil, boven het gedeelte kelder. Het balkvormige volume met de slaapkamers werd voorzien op 0,74 m boven het vloerpeil.

De split-levelstructuur van de woning blijft behouden. In de kelder wordt een technische ruimte voorzien. Vanuit deze technische ruimte kan er met enkele treden naar de garage, een dressing en een badkamer worden gegaan. De toegang vanuit de tuin hiernaartoe wordt dichtgemaakt. Binnen de badkamer wordt er een toilet en douche voorzien. De berging wordt een dressing. Op het vloerpeilniveau worden de interne muren uitgesloopt zodat de zit-, eetruimte en keuken één grote ruimte vormen. De achtergevel wordt opengemaakt om meer licht te kunnen betrekken in de eetruimte. Op het laatste niveau worden de slaapkamer en berging verbouwd tot één ruimere slaapkamer.

Het dak van de woning wordt volledig gerenoveerd. Op de draagstructuur van het dak komen nieuwe isolatieplaten waardoor de kroonlijsthoogte beperkt verhoogd wordt met 28 cm.

Deze verbouwingswerken hebben geen impact op de schaal van het project en zijn bijgevolg aanvaardbaar.

In de achtertuin werd een houten bijgebouw geplaatst tot tegen de rechtse perceelsgrens. Ook al heeft dit bijgebouw een beperkte omvang en een beperkte hoogte, de plaats van dit bijgebouw, binnen het agrarische gebied en in functie van de voorliggende woning is daarentegen niet aanvaardbaar.

Het woonzoneringsplan bevat basisvoorschriften met betrekking tot de groene inrichting van tuinen en legt een minimum aan richtlijnen m.b.t. de inrichting van tuinzones op. Zo moet er in de achtertuin van de woning per volledige schijf van 500 m² achtertuin 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden. De bomen worden zo ingeplant op de huiskavel dat ze tot volle wasdom kunnen komen.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De bestaande gevelsteen blijft behouden. Het houten buitenschrijnwerk en de houten gevelbekleding wordt vervangen door nieuw buitenschrijnwerk in de zwarte kleur. De houten garagepoort wordt vernieuwd. Het vernieuwde dak wordt voorzien in zwarte roofing met een afwerking van de dakranden in de grijze kleur.

De gebruikte materialen zijn eigentijds en duurzaam en worden visueel als niet hinderlijk ervaren.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het gebouw is niet beschermd als monument.

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

- *Het bodemreliëf*
Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd behoudens de nieuwe bovengrondse infiltratievoorziening. Deze ingreep blijft zeer beperkt zodat er geen impact is op het bodemreliëf.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Het is derhalve niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren. Bovenvermelde aspecten worden niet beoordeeld tijdens huidige procedure.

De afbraak van de gebouwen en de eventuele verhardingen dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.

Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het omgevingsvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.

Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.

Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunningverlenend overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De bouwheer wordt aangeraden om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten uitvoeren en een aangepaste werfverzekering af te sluiten.

Voorliggende aanvraag zal geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen veroorzaken op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Beoordeling externe adviezen

- Pidpa Riolering gaf dd. 25/02/2024 een voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op die strikt gevolgd dienen te worden:
"Specifieke voorwaarden:
 - *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Aardbemden.*
 - *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
 - *Het betreft een verbouwing met werken aan de afwatering of uitbreiding waarbij al een hemelwaterput voor het bestaande gebouw aanwezig is. Hierdoor is de plaatsing van een bijkomende hemelwaterput niet verplicht.*
 - *De dakafvoeren van de bijgebouwen infiltreren in de omliggende groenzone.*
 - *De bestaande hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter wordt behouden, een extra hemelwaterput is niet verplicht volgens de GSVH.*
 - *De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen 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 2 toiletten, een wasmachine en een buitenkraan.*
 - *Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.*
 - *De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 4.896,54 liter (effectief 4.927 liter)*

infiltratievolume en min. 11,87m² (effectief 15,6m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

- *Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.*
 - *Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.*
 - *De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.*
 - *Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is aan te raden.*
 - *De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval, ... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.*
 - *Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.*
 - *Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.*
 - *De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.*
 - *Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:*
 - *minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar*
 - *maximale diameter van 160 mm*
 - *de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn*
 - *De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).*
- Algemene voorwaarden:*
- *Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.*
 - *Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.*
 - *Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.*
 - *De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:*
 - *bij nieuwbouw of herbouw*
 - *bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA*
 - *bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar."*

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

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag voor het verbouwen van de bestaande, vergunde woning is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en wordt GUNSTIG beoordeeld, mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd.

De aanvraag voor het regulariseren van het tuin is niet verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en wordt ongunstig beoordeeld.

Specifieke voorwaarden:

- De constructies dienen geheel gesloopt te worden en dit tot onder het maaiveld. Alle afbraakmateriaal dient verwijderd te worden. Conform het materialendecreet, bodemdecreet

en hun uitvoeringsbesluiten is het verboden om enig afval in de grond te verwerken. Op vraag van de gemeente dient de aanvrager de bewijzen voor te leggen dat al het puin, eventueel asbesthoudend materiaal, glas, ijzer en ander afval volgens de regels en de best beschikbare technieken werden afgevoerd naar diverse verwerkingsbedrijven of erkende stortplaatsen.

- De geldende milieuwetgeving met betrekking tot het verwijderen van afvalstoffen en asbest dient te worden nageleefd. De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden.
- Voor bijkomende inlichtingen hieromtrent dient u contact op te nemen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar (milieu).
- In de achtertuin dient er minstens 1 bomen van 1e orde of minstens 2 bomen van 2e orde te worden aangeplant.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als levende haag (eventueel gecombineerd met een open draadafsluiting).
- Het advies van Pidpa van 25/02/2025 met referentie L-28-634/ 205287 dient strikt gevolgd te worden.
- Al het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden naar aanpalende percelen of het openbaar domein.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

gelet op voorgaande aftoetsing/afweging is het advies van de GOA **ongunstig** voor het regulariseren van de tuinberging en **voorwaardelijk gunstig** voor het verbouwen van de bestaande woning:

Specifieke voorwaarden:

- De constructies dienen geheel gesloopt te worden en dit tot onder het maaiveld. Alle afbraakmateriaal dient verwijderd te worden. Conform het materialendecreet, bodemdecreet en hun uitvoeringsbesluiten is het verboden om enig afval in de grond te verwerken. Op vraag van de gemeente dient de aanvrager de bewijzen voor te leggen dat al het puin, eventueel asbesthoudend materiaal, glas, ijzer en ander afval volgens de regels en de best beschikbare technieken werden afgevoerd naar diverse verwerkingsbedrijven of erkende stortplaatsen.
- De geldende milieuwetgeving met betrekking tot het verwijderen van afvalstoffen en asbest dient te worden nageleefd. De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden.
- Voor bijkomende inlichtingen hieromtrent dient u contact op te nemen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar (milieu).
- In de achtertuin dient er minstens 1 bomen van 1e orde of minstens 2 bomen van 2e orde te worden aangeplant.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als levende haag (eventueel gecombineerd met een open draadafsluiting).
- Het advies van Pidpa van 25/02/2025 met referentie L-28-634/ 205287 dient strikt gevolgd te worden.
- Al het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden naar aanpalende percelen of het openbaar domein.

Aandachtspunten

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het onder 'enig artikel' of 'artikel 1' van dit besluit. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor de eventuele niet-vergunde gebouwen of constructies die op de plannen ingetekend staan en niet tot het voorwerp van voorliggende aanvraag behoren.

MOTIVERING

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze omgevingsvergunningsaanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het omgevingsvergunningsdecreet.

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

- Het college sluit zich aan bij het geïntegreerd advies van de omgevingsambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen verleent een **gedeeltelijke** voorwaardelijke omgevingsvergunning aan de heer Lucas De Boule, Jakob Smitslaan 43/1, 2400 Mol voor het verbouwen van een eengezinswoning gelegen te Mol, Aardbemden 9, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nr. 977L. Het college **weigert** de aanvraag voor het regulariseren van de tuinberging.

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 3 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

- De constructies dienen geheel gesloopt te worden en dit tot onder het maaiveld. Alle afbraakmateriaal dient verwijderd te worden. Conform het materialendecreet, bodemdecreet en hun uitvoeringsbesluiten is het verboden om enig afval in de grond te verwerken. Op vraag van de gemeente dient de aanvrager de bewijzen voor te leggen dat al het puin, eventueel asbesthoudend materiaal, glas, ijzer en ander afval volgens de regels en de best beschikbare technieken werden afgevoerd naar diverse verwerkingsbedrijven of erkende stortplaatsen.
- De geldende milieuwetgeving met betrekking tot het verwijderen van afvalstoffen en asbest dient te worden nageleefd. De nodige voorzorgsmaatregelen dienen genomen te worden.
- Voor bijkomende inlichtingen hieromtrent dient u contact op te nemen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar (milieu).
- In de achtertuin dient er minstens 1 bomen van 1e orde of minstens 2 bomen van 2e orde te worden aangeplant.
- Alle afsluitingen worden uitgevoerd als levende haag (eventueel gecombineerd met een open draadafsluiting).
- Het advies van Pidpa van 25/02/2025 met referentie L-28-634/ 205287 dient strikt gevolgd te worden.
- Al het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet afgewenteld worden naar aanpalende percelen of het openbaar domein.

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

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

uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan.

- Rekening te houden met het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Rekening te houden met het 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 erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet voor zover ze onverenigbaar zijn met de omgevingsvergunning en uitdrukkelijk in de vergunningsaanvraag zijn vermeld.

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

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

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

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

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

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

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

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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.