

Gemeente Mol
College van burgemeester en schepenen**beslissing**

Aanwezig:
burgemeester Wim Caeyers
schepenen Greet Van Tiggelen, Lotte Vreys, Lieve Heurckmans, Hans De Groof, Frederik Loy
algemeen directeur Laurens Moubax
Verontschuldigd:
schepenen Hilde Valgaeren, Wendy Soeffers

In zitting van	04-03-2026
Betreft	Gompelbaan 117 - omgevingsvergunning 2025/455 - voorwaardelijk vergund
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN**Voorgeschiedenis / Feiten en context**

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Loes Bleyen, Gompelbaan 117, 2400 Mol.
De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 31 december 2025 ontvangen.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 januari 2026.
De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2025158088.
De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Gompelbaan 117, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 1387A.
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.
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 28 augustus 1990 werd een stedenbouwkundig attest (199090) voor bebouwen eigendom bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 8 augustus 2001 werd een stedenbouwkundige vergunning (2001261) voor het slopen van een bestaande achterbouw en bouwen wasplaats bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 5 mei 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning (2010147) voor een bestemmingswijziging van een ééngezinswoning naar een vakantiewoning bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 3 januari 2018 werd een stedenbouwkundige vergunning (2017400) voor een bestemmingswijziging van een vakantiewoning naar een ééngezinswoning bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "te bestendigen woonzone". De te bestendigen woonzone bestrijkt het grootste deel van het woongebied. Het bestaat uit woonstraten, verkavelingen, (van oorsprong) sociale wijken of arbeiderswijken die ruimtelijk een samenhangend geheel vormen met het dorps hart. Hier en daar komen er niet-woonfuncties voor.

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Gompel. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied.

Het rechter aangrenzend perceel is bebouwd met een meergezinswoning in halfopen verband, gekoppeld aan de rechterzijde. Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning in halfopen verband, gekoppeld met de woning van aanvraag.

Uitgeruste weg

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 Gompelbaan een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het verbouwen van een eengezinswoning

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een eengezinswoning. De bestaande veranda wordt verwijderd, het gelijkvloers wordt verbouwd en uitgebreid tot een maximale diepte van 17 m. Het gevraagde wordt opgetrokken in dezelfde vormgeving als het hoofdgebouw. Ook het materiaalgebruik is afgestemd op de bestaande woning. De achterbouw heeft een kroonlijsthoogte van 3,4 m ten opzichte van de vloerpas van de woning en wordt voorzien van een plat dak.

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

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.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.

Er wordt een afwijking toegestaan voor het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening. Pidpa legt daarbij, in het kader van de naleving van de GSVH, de voorwaarde op dat het voorziene groendak op de uitbreiding een minimale opslagcapaciteit van meer dan 50 l/m² moet hebben.

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 redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Rioleringsstoets

De aanvraag is gelegen in een centraal gebied met reeds een bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).

Voor aansluiting op de riolering wordt er verwezen naar het advies van Pidpa-Riolering.

Project MER screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage 1 of 2 van het wijzigingsbesluit Modernisering milieueffectrapportage besluit van de Vlaamse regering van 24 oktober 2025, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient er voor de aanvraag geen project MER-screening te gebeuren.

Zorgplicht natuuredecreet

Het voorliggend project brengt geen schade aan de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving. Er is voldaan aan de zorgplicht. Alle maatregelen worden genomen om vernietiging of schade aan de omliggende natuurelementen te voorkomen/beperken/herstellen.

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

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium	19 januari 2026	21 januari 2026	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>
Pidpa-Riolering	19 januari 2026	20 januari 2026	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.

Verordening

- *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 autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

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 inpanidige bergkamer en een badkamer met lavabo en douche of bad.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 4: Oppervlakenormen 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 2,75 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is 2,49 m.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 6: Daglichtnorm

Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden 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

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.
Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Archeologie

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

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

Toets ruimtelijke ordening

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

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan). De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*
Niet van toepassing.
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*
Het ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar wat betreft schaal, grootte, inplanting en afmetingen.

- *Visueel-vormelijke elementen*
De gebruikte materialen 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*
Niet van toepassing
- *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

- Pidpa – Riolering gaf dd. 29 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden.
"Specifieke voorwaarden:
 - *De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Gompelbaan.*
 - *De RWA-afvoer mag aangesloten worden op de gemengde riolering langsheen de Gompelbaan.*
 - *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
 - *De buffercapaciteit van een groendak moet, conform de GSVH, min. 50 l/m² bedragen om de horizontale dakoppervlakte voor de berekening van het volume van de buffer- en/of infiltratievoorziening te mogen halveren.*
 - *Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Indien deze afvoeren niet worden aangesloten op een hemelwaterput dienen ze rechtstreeks aangesloten te worden op de buffer- en/of infiltratievoorziening.*
 - *De uitbreiding van het gebouw wordt volledig uitgevoerd als groendak. Er dient bijgevolg geen hemelwaterput voor hergebruik geplaatst te worden.*
 - *In de bijgevoegde nota wordt een uitzondering gevraagd op het voorzien van een infiltratievoorziening. Conform de omzendbrief VR 2025 0512 MED.0487 van de minister kan dit worden toegestaan mits de bij het dossier gevoegd gemotiveerd verzoek. De tuinoppervlakte is 93,73 m² en het dak van de uitbreiding wordt uitgevoerd als groendak. OPGELET! Een belangrijke voorwaarde om deze uitzondering te kunnen toestaan is dat de opslagcapaciteit van het groendak > 50 l/m². Deze voorwaarde dient gerespecteerd te worden.*
 - *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.*
 - *Er wordt geen septische put voorzien.*
 - *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.*
 - *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 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA*
 - *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 opgelegd in het advies worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg voldaan te worden.

Beoordeling interne adviezen

- Ruimtelijk beleid – sectie patrimonium gaf dd. 21 januari 2026 een gunstig advies. Het advies wordt bijgetreden.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

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

Specifieke voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa – Riolering dd. 29 januari 2026 dienen strikt nageleefd te worden.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - De te slopen 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).

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

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

Specifieke voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa – Riolering dd. 29 januari 2026 dienen strikt nageleefd te worden.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - De te slopen 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).

Aandachtspunten

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

MOTIVERING

Argumentatie

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

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

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

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan Loes Bleyen, Gompelbaan 117, 2400 Mol voor het verbouwen van een eengezinswoning gelegen te Mol, Gompelbaan 117, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 1387A.

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 2 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa – Riolering dd. 29 januari 2026 dienen strikt nageleefd te worden.
- I.v.m. het slopen van constructies:
 - De te slopen 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).

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

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

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

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

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

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

§2. In afwijking van paragraaf 1 doet een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door de mens gevestigde 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 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.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Mol, 4 maart 2026

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax



algemeen directeur

Wim Caeyers



burgemeester