

# Gemeente Mol

## College van burgemeester en schepenen

# beslissing

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

In zitting van	17-06-2026
<b>Betreft</b>	<b>Leeuwerikheide 18 - omgevingsvergunning 2025/348 - Weigering</b>
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

## GRONDEN

### Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door GEVAN BV gevestigd te Kasteeldreef 31, 2400 Mol. De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 16 oktober 2025 ontvangen. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 januari 2026. De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV\_2024093377. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Leeuwerikheide 18, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nrs. 1097M4 en 1097N4. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, bouwen van een niet-overdekt zwembad en het aanleggen van verhardingen. De aanvraag omvat:

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

### Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Het decreet betreffende omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid.
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 15 december 2025 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 natuurgebied. 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 aanvraag heeft betrekking op een bestaande, vergunde zonevremde woning die op het moment van de aanvraag niet-verkrot is. Bijgevolg zijn de voorschriften en bepalingen uit het RUP 'Zonevremde Woningen' bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

### **Historiek**

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 15 september 1952 werd een stedenbouwkundige vergunning (195295) voor het bouwen van een landhuisje bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

#### Beschrijving van de plaats

Het perceel bevindt zich tussen Leeuwerikheide en Kasteeldreef waar de bebouwing residentieel is en bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen op relatief grote loten.

De aanvraag bevindt zich op een groot domein bestaande uit verschillende kadastrale percelen en doorsneden door de onbevaarbare waterloop De Lauwbeek. Op het domein zijn grote waterpartijen aanwezig. Het kadastrale perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is een hoofdzakelijk groen en bebost perceel. Dit perceel grenst dan weer aan het vastgestelde perceel met directeurswoning en park en sluit hier landschappelijk op aan.

#### 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.

De te verbouwen woning is bereikbaar via een private weg die aansluit op de pijpekop van Leeuwerikheide, een gemeenteweg, bestaande uit een betonverharding en minstens voorzien van een elektriciteitsnet.

Op zich is artikel 4.3.5. niet van toepassing omdat het een bestaande woning betreft die zal verbouwd en uitgebreid worden.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen (zwembad)

- Nieuwbouw of aanleggen van inrit en parkeerplaatsen
- Nieuwbouw of aanleggen van een terras

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning, het bouwen van een niet-overdekt zwembad en het aanleggen van verhardingen.

De woning is solitair ingeplant op het perceel in een open omgeving en situeert zich op ruime afstand van de perceelsgrenzen.

De bestaande woning betreft een eenvoudig, vrijstaand gebouw met een rechthoekig volume, waaraan aan beide lange gevels twee kleine uitbouwen werden toegevoegd. Door deze configuratie krijgt het geheel de vorm van een T-vormige constructie. Het hoofdvolume heeft een breedte van 6,83 m en een lengte van 9,20 m. De twee bestaande uitbouwen hebben de volgende afmetingen: Uitbouw 1 is 2,02 m op 3,05 m, uitbouw 2 is 1,92 m op 2,94 m.

Het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak, waarin in elk dakvlak een kleine dakkapel is opgenomen. In de woning bevindt zich tevens een beperkte kelderruimte. De grondoppervlakte van het hoofdvolume bedraagt 6,83 m × 9,20 m. Op het gelijkvloers bevinden zich een badkamer, een keuken, een eetplaats met zitplaats en de twee eerder beschreven uitbouwen. Aan de eetplaats werd een afdak gerealiseerd van 1,92 m × 2,94 m. Aan de keuken bevindt zich een berging met een diepte van circa 2 m en een breedte van 1,44 m; aan deze berging werd een bijkomende overkapping aangebracht met een breedte van 1,61 m en een diepte van 2 m.

De verdieping onder het zadeldak bevat drie slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een dakuitbouw. De tweede dakuitbouw vormt de circulatieruimte naar de nachthal. Beide dakuitbouwen zijn beperkt van omvang.

Op een afstand van ongeveer 14 m van de bestaande woning bevindt zich een bijkomend gebouw met een rechthoekig grondvlak van 4,11 m × 6,39 m. Dit bijgebouw maakt functioneel geen deel uit van het hoofdvolume, maar vormt wel een onderdeel van het bestaande geheel op het perceel.

De woning wordt verbouwd en uitgebreid door zowel aan de linker- als aan de rechterzijde van het bestaande volume een aanbouw te realiseren bestaande uit één bouwlaag met een plat dak.

De bestaande kelder onder het bestaande volume wordt gedempt. Onder het nieuwe rechtse bouwvolume wordt er een nieuwe kelder gegraven.

De woning wordt aan de rechterzijde als volgt uitgebreid: Op 3,87 m, gemeten vanaf de linkse achterste hoek van de bestaande woning, wordt er aan de achterzijde uitgebreid over een diepte van 4,05 m en een lengte van 9,09 m. Vervolgens springt het nieuwe volume met 80 cm naar voor over een breedte van 5,35 m en een diepte van 4,97 m. De voorgevel van deze rechtse aanbouw is 9,11 m breed.

Aan de linkerzijde wordt de woning uitgebreid als volgt: Gemeten vanaf de linkse achterste hoek van de bestaande woning, wordt de uitbreiding voorzien 2,20 m inspringend ten opzichte van de achtergevel van de bestaande woning. Deze uitbreiding heeft een breedte van 7,59 m. Vervolgens springt de gevel 2,60 m en daarna 3,41 m naar rechts. Na 1,40 m springt de gevel 4,21 m naar links over een diepte van 4,88 m. De voorgevel is 5,76 m breed en springt over een afstand van 4,22 m terug naar achter om uit te lijnen met de voorgevel van de bestaande woning. Er wordt nog een uitkraging voorzien van 80 cm aan het linkse volume en gelijkvallend met het uiterste linkse volume om een overdekte ingang te maken. Ook aan de voorgevel en rechts wordt een overdekte uitkraging gemaakt om de grote glaspartijen aan de voorzijde te beschermen en een overdekt terras te creëren in de oksel tussen de bestaande woning en de rechtse aanbouw. De contour van de woning is 15,12m op 27,50m.

De aanbouwen met het platte dak zijn 3,20 m hoog, gemeten vanaf de vloerplas. De vloerplas zelf ligt op 25 cm boven het bestaande maaiveld. De nok van de woning is 7,28 m hoog.

Vooraan zitten er in het dakvlak drie kleine dakvlakvensters. Aan de achterzijde is er een dakkapel waarvan het snijvlak in het verlengde zit van het gevelvlak. De dakkapel is 3,53 m breed en heeft een totale hoogte van 5,90 m.

De nieuwe gevels worden uitgevoerd in een wit genuanceerde gevelsteen. De uitkragingen worden eveneens in deze gevelsteen uitgevoerd maar verticaal voorzien. De gevelbekleding van de bestaande gevels en het hellend dak worden uitgevoerd in zink. De gevelplint bestaat uit zichtbeton en voor het buitenschrijnwerk wordt er aluminium in de antracietkleur gekozen.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een kleine inkom voorzien met aansluitend een toilet, een eethoek, zithoek en keuken geïntegreerd in één grote oppervlakte. Aansluitend aan de keuken is een kleine bureau voorzien. Vanuit de keuken is er een berging en een trap naar de eerste verdieping. Via een nachthal is er toegang tot een toilet en badkamer en twee slaapkamers. Daar is ook de trap naar de kelder voorzien.

Op de verdieping zijn er nog eens twee slaapkamers voorzien met een badkamer.

Aansluitend aan de keuken en voor de rechtse aanbouw is een terras voorzien dat deels overdekt wordt met een zwembad. De zwembad wordt uitgevoerd als waterdichte kuip met een diepte van 1,45 m.

Vanuit de toegang tot de woning loopt er een paadje naar een parkeerplaats voor een wagen van 3 m op 6 m. De toegang vanuit het openbaar domein zal verlopen via een traject dat zich situeert tussen de bestaande dreef en in de zone zonder bos.

Het hemelwater van het dakoppervlak wordt verzameld in een regenwaterput van 10.000 l met een overloop naar de infiltratievoorziening met een infiltratievolume van 9 m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 18 m<sup>2</sup>. Hergebruik van het hemelwater is voorzien voor de spoeling van de toiletten, in de berging, voor de wasmachine en een buitenkraantje.

#### Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Gevraagd voor
53.2.2°a)1°	tijdelijke bemaling (Nieuw)	50500 m <sup>3</sup>

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid
53.2.2°a)1°	tijdelijke bemaling (Nieuw)	50500 m <sup>3</sup>

#### 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.

Er wordt een regenwaterput met een inhoud van 10.000 l, een infiltratieput met een inhoud van 9.000 l en een septische put voorzien. Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden door de aansluiting van wc's, wasmachine, buitenkranen en poetswater.

Er wordt een afwijking gevraagd van de verordening betreffende het volume van de hemelwaterput. Volgens de hemelwaterverordening zou er een hemelwaterput van meer dan 24.000 l moeten voorzien worden. De aanvrager beroept zich op het Technisch Achtergronddocument bij de hemelwaterverordening. Gezien het een eengezinswoning betreft met 4 slaapkamers is een put van 10.000 l te verantwoorden. De afwijking wordt toegestaan.

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 hemelwater.

Het zwembad wordt uitgevoerd zonder overloop (hydrolyse zwembad met cartridge filter). Eventueel overtollig hemelwater vloeit natuurlijk af naar de onmiddellijke omgeving.

De verharding blijft beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de woning. Er wordt een terras voorzien en een pad naar de niet-overdekte parkeerplaats. Het terras wordt uitgevoerd in een tegelverharding. Het hemelwater kan afvloeien naar de niet verharde tuinzone. Ook het pad naar de voordeur wordt uitgevoerd in een verharding die niet verder gespecificeerd is. De niet-overdekte staanplaats wordt uitgevoerd in grasbetontegels. Het hemelwater kan doorheen deze verharding ter plaatse in de bodem infiltreren. Het pad dat leidt vanuit het openbaar domein tot aan de niet-overdekte parkeerplaats zou ook uitgevoerd worden als karrespoor in grasbetontegels. Uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt echter dat het verharden van de toegangsweg verboden is.

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 mits de toegangsweg niet wordt verhard.

#### Rioleringstoets

De aanvraag is gelegen in het geoptimaliseerde buitengebied met een recente aansluiting op een zuiveringsstation.

Pidpa-Riolering gaf dd. 6 februari 2026 en op 15/04/2026 een voorwaardelijk gunstig advies, zie bespreking externe adviezen.

#### 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 habitatrichtlijn-, vogelrichtlijn- of VEN-gebied, noch binnen natuur- of bosreservaten. De beschermde gebieden betreffen een habitatrichtlijngebied dat gelegen is op 1.950 m t.a.v. de aanvraag, een vogelrichtlijngebied gelegen op een afstand van ongeveer 3.700 m en een VEN-gebied dat is gelegen op 1.950 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.

#### Zorgplicht natuurdecreet

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het bouwen van een niet-overdekt zwembad en het aanleggen van verhardingen. Het projectgebied is gelegen in natuurgebied wat een ruimtelijk kwetsbaar gebied is. Het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden zijn hier prioritair. Het gemeentelijk RUP Zonevreemde woningen vormt hier een aanvullend kader. Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat de hoofdbestemming van de huiskavel behouden blijft, dit is natuurgebied, en dat het gebruik van de delen van het perceel buiten de onmiddellijke omgeving van de woning zich dient te richten naar deze bestemming.

Er werd een natuur- en soortentoets opgemaakt waarin, naast de mogelijke impact op de natuurwaarden, de aanwezigheid van beschermde soorten, de mogelijke effecten en de milderende maatregelen werden onderzocht en beschreven.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd gevraagd en is voorwaardelijk gunstig. Mits naleving van de opgelegde voorwaarden en de voorgestelde milderende maatregelen, kan er geconcludeerd worden dat de vergunningsplichtige activiteiten geen betekenisvolle aantasting zullen veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Evenmin zal er sprake zijn van onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur. De voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en de vermelde milderende maatregelen dienen strikt nageleefd te worden.

Sinds 1 september 2009 is het Besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. soortenbescherming en soortenbeheer (het Soortenbesluit) van kracht. De aanvrager dient de bepalingen van voormeld besluit onverkort na te leven. Dat houdt onder meer in dat men bij het uitvoeren van werken geen beschermde dier- of plantensoorten mag doden of schaden. Vooraleer de werken van start gaan, moet iedereen die handelingen verricht of daartoe de opdracht verleent, controleren of de werken geen negatieve impact hebben op beschermde soorten of op de voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten.

### **Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar**

#### Kennisgeving aanpalende eigenaars

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

#### Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 22 januari 2026 tot en met 20 februari 2026.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 21 april 2026 tot en met 20 mei 2026.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

### **Adviezen**

#### Interne adviezen

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Groendienst	14 januari 2026	24 maart 2026	voorwaardelijk gunstig
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	14 januari 2026	26 februari 2026	voorwaardelijk gunstig

#### Externe adviezen

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

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Agentschap voor Natuur en Bos	14 april 2026	13 mei 2026	voorwaardelijk gunstig
Pidpa-Riolering	14 april 2026	15 april 2026	voorwaardelijk gunstig
IOED Stuifzand	14 april 2026	21 mei 2026	ongunstig
Pidpa-Riolering	5 februari 2026	6 februari 2026	voorwaardelijk gunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	14 januari 2026	5 maart 2026	ongunstig
Pidpa-Riolering	14 januari 2026	15 januari 2026	ongunstig
IOED Stuifzand	14 januari 2026	4 maart 2026	ongunstig
adviezen.oe@vlaanderen.be	14 januari 2026	14 januari 2026	geen advies

### **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 natuurgebied. Volgens artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de groengebieden bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan. Het ruimtelijke uitvoeringsplan Zonevreemde Woningen vormt echter een aanvullend kader ter plaatse.

- *RUP Zonevreemde Woningen*

De aanvraag is gelegen binnen de contour van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreemde Woningen', dat goedgekeurd werd op 3 december 2009. Meer specifiek gelden de algemeen geldende voorschriften en de bijzondere bepalingen van artikel 5 van het RUP. De bepalingen van artikel 5 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:

- Bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;
- Bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;
- De bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.

Met betrekking tot de voorliggende aanvraag moet vastgesteld worden dat er voor de woning een bouwvergunning gekend is. Mogelijk kan wel onderzocht worden of de betreffende woning gebouwd werd volgens deze plannen en er een vermoeden van vergunning zoals bedoeld in artikel 4.2.14 VCRO van toepassing kan zijn. Op basis van stukken in de voorliggende aanvraag lijkt de aanvrager zich hier minstens op te willen beroepen.

"Artikel 4.2.14 VCRO stelt:

*§ 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

*§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

*Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."*

Naar aanleiding van voorliggende aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning werden door de aanvrager volgende stukken voorgelegd ter staving van een mogelijke oprichtingsdatum van de huidige op het terrein bestaande woning:

- Kadastrale schets anno 1958 nr. 259

Verder beschikt de gemeente Mol zelf over volgende gegevens en elementen:

- Oude kadastrale plannen met de toestand tot 1 januari 1976
- Orthografische foto's zoals deze kunnen teruggevonden worden op [geopunt.be](http://geopunt.be)

#### 1. Kadastrale schets anno 1958 nr. 259

De aanvraag bevat een kadastrale schets uit 1958 met nummer 259. Op deze schets zijn twee gebouwen weergegeven met verschillende kadastrale nummers. In eerste instantie wordt een schets getoond waarop een rechthoekig grondvlak zichtbaar is, met aan beide lange zijden kleine rechthoekige uitbouwen. Uit het grondvlak kan worden afgeleid dat de korte zijden van de rechthoek 6,85 m bedragen. Verder blijkt dat beide aanbouwen een breedte van 2 m hebben. Aan de ene zijde betreft het een volledig gearceerde oppervlakte van 2 m; aan de andere zijde gaat het om een gearceerd deel naast een niet-gearceerd deel. Daarnaast zijn in het rood verschillende cijfergegevens opgenomen. Deze gegevens lijken erop te wijzen dat de korte zijde, samen met de kleine uitbouwen, 10,55 m bedraagt.

Bij vergelijking met de plannen van de bestaande toestand wordt vastgesteld dat de korte zijde 6,83 m meet en dat de gevel met de uitbouwen 10,77 m bedraagt. Deze maten komen overeen met de historische gegevens uit de kadastrale schets van 1958.

Volgens de bestaande plannen zijn de uitbouwen ongeveer 2 m breed. De ene uitbouw is 3,05 m lang; de andere heeft een lengte van 2,94 m. Ook deze afmetingen komen overeen met de kadastrale schets van 1958 (17,55 m – 14,50 m en 2,95 m).

Uit de foto's in het dossier blijkt dat de bestaande woning een eenvoudige constructie is onder een zadeldak, met aan beide lange zijden kleine aanbouwen. Volgens de foto's betreft het enerzijds een overdekte buitenruimte en anderzijds een gesloten uitbouw met een klein afdak. In elk dakvlak bevindt zich een beperkte dakuitbouw.

Hieruit kan worden afgeleid dat het gebouw, aangeduid als woning, reeds bestond vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw op 22 april 1962. Voor deze woning geldt daarom het onweerlegbaar vermoeden van vergunning.

Op de oude kadasterschets wordt er eveneens een kleiner bijgebouw afgebeeld waarvan één gevel in het verlengde ligt van een gevel van het hoofdgebouw. Uit de vermelde bemetingen op deze oude kadasterschets kan afgeleid worden dat het bijgebouw zeker 4 m breed is en 6,20 m lang. Bij vergelijking met de plannen van de bestaande toestand

wordt vastgesteld dat de korte zijde van het bijgebouw 4,11 m bedraagt en de lange zijde 6,39 m bedraagt. Aan het dossier werden geen foto's van het bijgebouw gevoegd. Uit de nota blijkt dat het bestaande bijgebouw niet wordt uitgebreid. Het is echter niet duidelijk of dit bijgebouw op het moment van de aanvraag nog effectief aanwezig was, aangezien hierover geen gegevens zijn opgenomen.

Hieruit kan wel worden afgeleid dat het bijgebouw reeds bestond vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw op 22 april 1962. Omdat er geen actuele gegevens, met uitzondering van een contour, aan het dossier werden toegevoegd, ontbreken essentiële bewijzen om te kunnen besluiten dat ook voor dit bijgebouw het vermoeden van vergunning van toepassing is.

## 2. Oude kadastrale plannen met de toestand tot 1 januari 1976

De gemeente Mol beschikt over oude kadasterplannen met de toestand tot 1 januari 1976. Op deze plannen is de betrokken woning opnieuw te zien als een klein rechthoekig volume met twee kleine uitbouwen en een apart gebouw. Op dit oude kadasterplan is ook een kleiner gebouw terug te vinden.

De oude kadastrale plannen bevestigen de inplanting en grootte van de contouren van zowel de woning als het bijgebouw zoals weergegeven op de oude kadastralschets van 1958.

## 3. Orthografische foto's zoals deze kunnen teruggevonden worden op [geopunt.be](http://geopunt.be)

Op [geopunt.be](http://geopunt.be) kan er een relevante historische orthografische foto worden teruggevonden. Het betreft een foto genomen op 18 april 1971. Op deze orthografische foto zijn er twee gebouwen waarneembaar. De beide gebouwen hebben een zadeldak, ook dat is waarneembaar op deze foto. De detailleringgraad van de foto is beperkt. Toch kan hieruit afgeleid worden dat de inplanting van de bebouwing op het perceel overeenkomt met de oude kadastrale schets van 1958 en de oude kadasterplannen met de toestand tot 1 januari 1976.

## 4. Conclusie

Uit de door de aanvrager aangeleverde stukken en uit de stukken waarover de gemeente Mol beschikt, kan afgeleid worden dat er reeds in 1958 een gebouw en bijgebouw werd opgericht. Op basis van de foto's van de bestaande toestand moet worden vastgesteld dat het huidige volume van de woning nog steeds aanwezig is in zijn zelfde oorspronkelijke vorm. Voor de woning geldt daarom het onweerlegbaar vermoeden van vergunning.

Volgens het inplantingsplan bestaande toestand is ook het bijgebouw nog aanwezig in zijn oorspronkelijke vorm. Van dit bijgebouw is enkel het grondvlak toegevoegd aan het inplantingsplan. Andere bewijzen hieromtrent ontbreken. Vandaar dat het vermoeden van vergunning niet van toepassing is op het bijgebouw.

Conclusie toepassingsgebied: De aanvraag heeft betrekking op een bestaande, niet-verkrotte, vergund geachte zonevreemde woning waarbij de woonfunctie vergund geacht is.

*De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan. Het bestaande en vergunde aantal woonegelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woonegelegenheden zijn niet toegestaan.*

De aanvraag zal getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Zonevreemde woningen, artikel 5, overdruk D: zonevreemde woningen in gemeentelijk aandachtsgebied rekening houdende met de gewestplanbestemming "natuurgebied".

*Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen.*

Het hoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen. De woning betrof in het verleden een residentiële eengezinswoning en ook binnen deze aanvraag blijft het een eengezinswoning. De woning was bewoond tot januari 2025.

*Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand woninghoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn:*

*Bestaande woningen met een woninghoofdgebouw en bestaande bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen in woonvolume worden uitgebreid binnen het volledige bestaande en beschikbare brutobouwwolume, dat bestaat uit het volume van het woninghoofdgebouw én het volume van het bijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Dit in zoverre deze woningbijgebouwen daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.*

*Indien het bestaande brutobouwwolume van een hoofdgebouw inclusief dat van bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kleiner is dan 850m<sup>3</sup>, kan de woning uitgebreid worden tot een maximaal brutobouwwolume van 850m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt voor de woonfunctie. Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid in het hoofdgebouw om er zo één geheel mee te vormen.*

De bestaande woning heeft een grondoppervlakte van 66 m<sup>2</sup> en een volume van 218 m<sup>3</sup>. De woning wordt uitgebreid tot een woning met een grondoppervlakte van 187,48 m<sup>2</sup> en een volume van 824 m<sup>3</sup>.

In de nieuwe toestand wordt het hoofdvolume van de woning vrijwel behouden als een volume bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. Aan dit volume worden de uitbreidingen toegevoegd als één bouwlaag met een plat dak, zowel links en rechts als voor en achter. In één van deze dakvlakken zit een grote dakkapel, voorzien vanuit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en een hoogte die groter is dan de helft van de hoogte van het dak.

Hoewel de aanvraag formeel binnen het maximaal toegelaten bouwwolume van 850 m<sup>3</sup> blijft, blijft de schaalvergroting aanzienlijk. Het bestaande volume van 218 m<sup>3</sup> wordt uitgebreid naar 824 m<sup>3</sup>. Dit betekent quasi een verviervoudiging van het bestaande volume. Dit kan bezwaarlijk beschouwd worden als een beperkte uitbreiding en benadert een herbouw.

De onderliggende gewestplanbestemming natuurgebied impliceert dat er een maximale terughoudendheid vereist is qua bebouwing. Uitbreidingen moeten dan ook strikt restrictief beoordeeld worden. Zelfs op het ruime perceel waarop de aanvraag van toepassing is blijft de impact morfologisch aanzienlijk.

*De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.*

Voor de uitbreidingen wordt er gekozen voor een wit genuanceerde gevelsteen in horizontaal of verticaal verband. De gevels van het "oorspronkelijke" volume krijgen een afwerking met een antracietkleurige gevelbekleding in zink. Ook het dak wordt bekleed met een antracietkleurig zinken dak.

De aanvrager beroept zich op het principe van contextuele inpassing en verwijst naar historische elementen (Kasteel van Bellefroid), naar de industriële geschiedenis (Nystar – zink, Sibelco – zand). Deze argumentatie is conceptueel en onvoldoende ruimtelijk onderbouwd. Het RUP vereist een effectieve visuele en ruimtelijke integratie in het straatbeeld, in het landschap en met de bestaande bebouwing.

De referentie naar de zink- en zandindustrie vertaalt zich in de zinken gevels en dak van het te behouden volume en de gekaleide gevels van de uitbouwen. Dit resulteert in een architectuur die niet rechtstreeks aansluit bij de feitelijke bebouwing in de omgeving (landelijk, baksteencultuur) en ook niet bij het erfgoedbeeld van het kasteel (klassieke vormentaal, wit gepleisterd).

De verwijzing blijft eerder theoretisch en leidt niet tot een overtuigende contextuele inpassing.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen in een landelijke historiserende villabouw opgetrokken in traditionele materialen. Uit de visualisatie blijkt dat het ontwerp een combinatie betreft van een hellend dak (oorspronkelijk volume) en meerdere platte daken. De zinken gevelbekleding is uitgesproken met staande naad. De glaspartijen zijn groot en strak vormgegeven. Het ontwerp getuigt van een horizontaal uitgespreide uitbreiding. Op basis van de afbeelding leest het gebouw als een hedendaags, samengesteld volume. De uitbreidingen domineren in breedte. Het geheel krijgt een sterk modern karakter. Het zogenaamde positief contrast wordt niet als harmonieus of verbindend ervaren maar eerder als autonoom en losstaand.

*Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuininrichting passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan binnen een afstand van 20m van het hoofdgebouw van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning.*

De aanvraag respecteert dit principe in grote lijnen. Op basis van terreinonderzoek en analyse van historische luchtfoto's wordt een onderscheid gemaakt tussen de effectieve tuinzone en de omliggende bos- en natuurstructuren. De tuinzone wordt functioneel beperkt tot de zone in de nabijheid van de woning.

Wel dient opgemerkt te worden dat binnen deze 20 m-zone deels bestaande beboste oppervlakken aanwezig zijn. Concreet betekent dit dat binnen de 20m-zone beboste oppervlakte aanwezig is waardoor het Bosdecreet van toepassing is voor deze zones met bestaand bos. De maatregelen opgesomd in het advies van ANB zijn strikt van toepassing.

*De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met het landschappelijke karakter en de waterbergende functie van de omgeving.*

De voorgestelde inrichting zet in op landschappelijke integratie. Een deel van de tuinzone wordt aangeplant als bosrand om de overgang te maken tussen tuin en natuurgebied. Een deel van de boszone wordt opnieuw aangeplant. In het kader van een landschappelijke integratie worden er 6 nieuwe inheemse streekeigen hoogstammige bomen aangeplant in de tuinzone. De inrichting kan bijgevolg als verenigbaar worden beschouwd met dit voorschrift.

*Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, dient zich te richten naar de geldende bestemming van de huiskavel en omgeving.*

Het resterende deel van het goed situeert zich in natuurgebied. Zowel vanuit de natuurtoets als vanuit het advies van ANB wordt bevestigd dat het Bosdecreet van toepassing is op het hele projectgebied behalve op de uitgeknipte zone.

*Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief):*

- *De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.*

Naast de verbouwing en uitbreiding van de woning worden er nog bijkomende constructies en verhardingen voorzien. Aansluitend aan de grote leefkeuken wordt er een terras aangelegd dat deels overdekt is met aansluitend een zwembad. Uit de plannen blijkt dat het terras een oppervlakte heeft van 19,42 m<sup>2</sup>. Het zwembad heeft een oppervlakte van 27,75 m<sup>2</sup>. Vanuit de woning loopt er een pad naar een parkeerplaats voor een wagen van 3 m op 6 m. De gezamenlijke oppervlakte aan functionele verharding bedraagt meer dan de maximaal toegelaten oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Het terras en het zwembad sluiten aan bij de woning en bevinden zich binnen de 20m-zone. Het pad en de parkeerplaats staan eveneens in relatie tot het gebruik van de woning. De aanvraag is niet conform dit voorschrift omdat de maximaal toegelaten verharde oppervlakte wordt overschreden.

- *De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.*

De toegang vanuit het openbaar domein zal verlopen via een traject dat zich situeert tussen de bestaande dreef en in de zone zonder bos. Hoewel de breedte van de toegang beperkt kan worden tot 3 m, is de uitvoering als verharde toegangsweg niet verenigbaar met de feitelijke en juridische context. Het voorgestelde tracé bevindt zich in een beboste zone. Het Bosdecreet is van toepassing. Het aanleggen van verharding komt neer op een ontbossing.

De toegangsweg moet gezien worden als een bospad, als een onverharde weg die door het bos loopt waarbij het bestaande bodemprofiel maximaal behouden blijft.

*Andere verhardingen zijn niet toegelaten.*

De aanvraag omvat verhardingen die functioneel gelinkt zijn aan het wonen (terras, zwembad, circulatiepaden, parkeerplaats en toegang). Eerder werd er echter gesteld dat de maximale oppervlakenorm wordt overschreden en dat de toegangsweg doorheen het bos niet mag verhard worden. Hierdoor komt de aanvraag eigenlijk in conflict met dit voorschrift.

*De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, en waterdoorlatende materialen.*

Volgens de aanvraag worden de verhardingen uitgevoerd in waterdoorlatende en makkelijk opbrekbare materialen. Een principetekening van grasbetontegels werd toegevoegd. Grasbetontegels kunnen in principe worden beschouwd als waterdoorlatend, mits correcte plaatsing en onderhoud. Ze zijn makkelijk opbreikbaar, relatief landschappelijk inpasbaar en in deze groene context aanvaardbaar.

*Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen:*

- *De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.*

Het terras kan als gebruikelijk en noodzakelijk worden beschouwd. Het pad en de parkeerplaats zijn functioneel te verantwoorden. Het zwembad daarentegen heeft een recreatief karakter en is niet strikt noodzakelijk voor de woonfunctie.

- *De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.*

Uit de aanvraag blijkt dat er aandacht is voor landschappelijke integratie (bosrand, aanplantingen). Verhardingen sluiten aan bij de woning.

Daarentegen is de totale omvang van de verhardingen relatief groot. De ligging in natuurgebied vraagt een terughoudende omgang met verhardingen. De cumulatieve impact van alle ingrepen leidt tot een intensiever ruimtegebruik en een uitbreiding van de residentiële functie op het perceel. Dit staat haaks op de gewenste terughoudendheid binnen het natuurgebied.

De inplanting van de toegangsweg is strijdig met de eigenheid van de omgeving op voorwaarde dat de toegankelijkheid moet aanzien worden als een bospad.

- *het materiaalgebruik.*

Conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Zonevremde Woningen (artikel 5) en is eveneens moeilijk verenigbaar met de onderliggende gewestplanbestemming natuurgebied.

Ondanks enkele positieve elementen inzake landschappelijke inrichting voldoet de aanvraag niet aan de geest en draagwijdte van het RUP, noch aan de vereiste terughoudendheid in natuurgebied.

## Verordening

- *Verordening overwelen baangrachten*  
Op 15 december 2003 werd door de gemeenteraad de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het overwelen van baangrachten goedgekeurd.  
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 relevant voor deze aanvraag.
- *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 wegen voor voetgangersverkeer*  
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.
- *Verordening breedband*  
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 21 juli 2017.
- *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.  
Het betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met meer dan 2 slaapkamers. Hierdoor moeten er volgens de verordening minstens 2 autostaanplaatsen voorzien worden op het eigen terrein. Er is binnen deze aanvraag plaats voorzien voor het parkeren van 2 wagens op een oppervlakte van 6 m op 11 m. Er worden dus voldoende autostaanplaatsen voorzien op het eigen terrein. De autostaanplaatsen voldoen eveneens aan de minimumafmetingen die opgelegd worden door de verordening.  
De aanvraag voldoet aan de parkeerverordening.
- *Verordening hemelwater*  
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023.  
De aanvraag voldoet hieraan. Zie paragraaf 'Watertoets'.
- *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 bergingruimte 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 m<sup>2</sup>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 2,65 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 slaapruijnte(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 slaapruijnte(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 m<sup>2</sup> 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 woongelegheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn.
- In woongelegheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m<sup>2</sup> groot te zijn.

De aanvraag voldoet hieraan.

○ Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergruimten

- Woongelegheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m<sup>2</sup> netto bergruimte.
- Woongelegheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m<sup>2</sup> 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 Onroerendergoeddecreet 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.

#### Zonevreemde gebouwen

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande, vergunde zonevreemde woning die op het moment van de aanvraag niet verkrot is. Bijgevolg is het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreemde Woningen', dat goedgekeurd werd op 3 december 2009, 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 en uitbreiden van een bestaande woning op een perceel dat gelegen is in het RUP 'Zonevreemde Woningen'. De functie van de woning wijzigt niet en het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd.

Vanuit functioneel oogpunt is de aanvraag inpasbaar binnen de bestemming van het RUP Zonevreemde woningen. De bestaande woning blijft een eengezinswoning.

De aanvraag omvat, naast de uitbreiding van de woning, bijkomende constructies en verhardingen (o.a. zwembad, terras, parkeerplaats, toegang) die leiden tot een intensiever gebruik van het perceel. Zoals ook aangehaald in het advies van ANB wijst dit op een uitbreiding van de residentiële invulling in een gebied waar het behoud van de natuurwaarden voorop wordt gesteld.

De aanvraag kan als deels functioneel inpasbaar worden beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

Het verbouwen van de zonevreemde woning heeft geen impact op het bestaande aantal verkeersbewegingen in de omgeving aangezien de functie van het gebouw niet wijzigt. Er wordt een correct aantal parkeerplaatsen voorzien, volgens de gemeentelijke parkeerverordening (zie bespreking verordening).

De impact op de mobiliteit moet breder beoordeeld worden dan enkel het aantal verkeersbewegingen en het aantal parkeerplaatsen. Binnen deze aanvraag is ook de organisatie van de ontsluiting relevant. De voorgestelde toegangsweg situeert zich in een bosrijke context waar het Bosdecreet van toepassing is. Het aanleggen van een klassieke verharde oprit of een karrenspoor is hier niet verenigbaar. De toegang kan enkel aanvaard worden als een onverhard bospad. Dit beperkt het gebruikscomfort maar is noodzakelijk om de ecologische draagkracht van het goed te respecteren.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag betreft een aanzienlijke uitbreiding van een bestaande woning met een oorspronkelijke footprint van 66m<sup>2</sup> naar bijna 190m<sup>2</sup>, een toename van het bouwvolume van 218 m<sup>3</sup> naar een volume van 824 m<sup>3</sup>. Hoewel deze uitbreiding formeel binnen de maximale volumebeperking van het RUP blijft, is de schaalvergroting aanzienlijk en resulteert deze in een quasi verviervoudiging van het bestaande volume. De uitbreiding manifesteert zich bovendien hoofdzakelijk horizontaal, waardoor het bebouwde oppervlak sterk toeneemt. Door deze uitbreiding wordt een groter deel van het perceel ingenomen door bebouwing. Het oorspronkelijk kleinschalige karakter van de woning wordt verlaten. De uitbreiding fysisch sluit wel aan op het bestaande hoofdgebouw maar er ontstaat een uitgespreid bouwvolume dat visueel en ruimtelijk domineert op het perceel. De leesbaarheid van het oorspronkelijke compacte hoofdvolume gaat hierdoor grotendeels verloren.

Er worden inspanningen geleverd met betrekking tot de landschappelijke inrichting (bosrand, aanplantingen). Delen van het perceel blijven als natuur en bos behouden.

Daartegenover staat evenwel dat de footprint van de woning sterk toeneemt doordat de private woonzone zich uitbreidt ten koste van de natuurlijke omgeving.

Het ruimtegebruik neemt hierdoor duidelijk toe, wat moeilijk te verzoenen is met de ligging in natuurgebied waar een lage densiteit en een terughoudende bebouwing essentieel zijn.

De uitbreidingen spreiden zich langs meerdere zijden van het bestaande gebouw. Het geheel resulteert in een breed en dominant bouwvolume. De schaal van de uitbreiding staat niet in verhouding tot de oorspronkelijke woning.

De aanvraag is niet aanvaardbaar wat betreft schaal, grootte, inplanting en afmetingen.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De omgeving wordt gekenmerkt door een landelijk woonweefsel met vrijstaande woningen in een eerder traditionele architectuur, veelal opgebouwd in baksteen en met hellende daken. Daarnaast overheerst het groene en natuurlijke karakter van de omgeving, door de ligging in natuurgebied.

De aanvraag voorziet in een architectuur die bestaat uit een te behouden hoofdvolume met hellend dak, afgewerkt in zink, meerdere uitbreidingen met platte daken en grote glaspartijen. Het voorgestelde ontwerp getuigt van een horizontaal uitdeinende compositie en toont een combinatie van zinken gevelbekleding en licht gekleurde gevelafwerkingen. Het ontwerp wordt gemotiveerd vanuit een conceptuele verwijzing naar historische en industriële elementen maar vertaald naar een hedendaagse architectuur die weinig aansluiting vindt bij het landschappelijk karakter van de omgeving.

De aanvraag is niet aanvaardbaar op het vlak van visueel-vormelijke elementen.

- *Cultuurhistorische aspecten*

De aanvraag houdt onvoldoende rekening met de cultuurhistorische context van de omgeving. De aanvrager verwijst in de motivatie naar historische referenties zoals het nabijgelegen Kasteel van Bellefroid en de industriële geschiedenis van de streek (o.a. zink- en zandwinning via Nyrstar en Sibelco). Deze elementen worden doorvertaald in het ontwerp via het gebruik van zinken gevelbekleding en dakafwerking en het toepassen van lichte, gekaleide gevelmaterialen. Conceptueel zijn deze verwijzingen wel aanwezig maar concreet worden ze op een andere manier toegepast. De architectuur van het Kasteel van Bellefroid is klassiek en historiserend. De aanvraag geeft een hedendaags en horizontaal uitgebreid ontwerp weer. De industriële referenties (zink) worden dominant toegepast zonder link naar de feitelijke verschijningsvorm. De oorspronkelijke bestaande woning heeft een eenvoudig karakter. Dit gegeven wordt niet als uitgangspunt genomen voor de uitbreiding.

- *Bodemreliëf*

De aanvraag omvat verschillende ingrepen die een impact hebben op het bodemreliëf zoals het dichten van de bestaande kelder, het uitgraven van een nieuwe kelder, het realiseren van een zwemvijver in een waterdichte kuip. Daarnaast zijn er nog de aanleg van de funderingen, de aanleg van een infiltratievoorziening en de aanleg van verhardingen. Deze activiteiten vereisen een aanzienlijk grondverzet wat leidt tot een wijziging van het bestaande bodemprofiel.

De infiltratievoorziening en het hergebruik van hemelwater worden positief beoordeeld vanuit waterbeheer. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de specifieke context. Het perceel is gelegen in natuurgebied. Grote delen van het perceel vallen onder het Bosdecreet.

In dergelijke context is het aangewezen om terreiningrepen maximaal te beperken en het bestaande reliëf zoveel mogelijk te respecteren.

De aanleg van ondergrondse volumes en waterdichte constructies (zoals de zwemvijver) kunnen de infiltratiecapaciteit lokaal kan beïnvloeden en een wijziging betekenen van de natuurlijke waterhuishouding, ondanks de voorziene infiltratiemaatregelen.

De aanvraag heeft een impact op het bodemreliëf door. De voorgestelde ingrepen zijn moeilijk te verzoenen met de ligging in natuurgebied waar het bestaande reliëf maximaal gevrijwaard dient te blijven.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*  
De aanvraag heeft betrekking op een eengezinswoning zonder functiewijziging. Er worden geen activiteiten voorzien die aanleiding geven tot geluidshinder van industriële of commerciële aard, geurhinder, emissies of andere milieubelastende effecten. In die zin is de rechtstreekse hinderimpact op de omgeving beperkt.  
De schaalvergroting van de woning en de bijkomende buiteninrichting (terras, zwembad) kunnen leiden tot een intensiever gebruik van de buitenruimte. Gelet op de ligging in een eerder groene en verspreide woonomgeving blijft hinder als gevolg hiervan beperkt, maar in een natuurcontext is elke vorm van intensivering minder wenselijk.  
Er zijn geen elementen in de aanvraag die wijzen op negatieve effecten voor de volksgezondheid. De aanwezigheid van een zwemvijver vormt op zich geen gezondheidsrisico, mits correct ontwerp en onderhoud.  
Voor de bewoners zelf betekent de aanvraag een duidelijke verhoging van het gebruiksgenot. Dit gebruiksgenot moet echter afgewogen worden tegenover de ruimtelijke context. De sterke uitbreiding en inrichting van de buitenruimte leiden tot een intensiever gebruik van het perceel. Hierdoor ontstaat er een verhoogde druk op de rest van het perceel.  
Op het vlak van veiligheid worden geen fundamentele problemen vastgesteld. De toegang via een bospad vraagt wel aandacht. Het onverharde karakter kan bij slechte weersomstandigheden minder toegankelijk zijn.  
Over het projectgebied verspreid zijn verschillende haarden van de invasieve exoot Japanse duizendknoop te vinden. Deze exoot is in hoofdzaak aanwezig in bos. Er kan dus enkel ingegrepen worden conform het Bosdecreet. Ter bestrijding worden in en rond deze haarden concurrerende inheemse soorten aangeplant in een dicht plantverband. Dit helpt om de groei van de Japanse duizendknoop te onderdrukken.  
De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Het is derhalve niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren. Bovenvermelde aspecten worden niet beoordeeld tijdens huidige procedure.

#### Beoordeling externe adviezen

- Agentschap Onroerend Erfgoed antwoordde op 14 januari 2026 dat ze geen advies zullen verlenen daar er geen advies vereist is in deze aanvraag.  
*"Er is geen advies vereist.  
Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat, ongeacht de archeologieregelgeving van kracht is. Zorg dat u het juiste traject volgt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op."*

Er wordt kennis genomen van het antwoord van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

- Pidpa Riolering gaf op 15 januari 2026 een ongunstig advies:  
*"Het perceel kreeg bij de uitvoering van de rioleringswerken in de Leeuwerikheide een aansluitpunt voor DWA ter hoogte van de rooilijn met Leeuwerikheide. De DWA-afvoer dient verplicht hierop aan te sluiten, het plaatsen van een IBA is verboden. Dit dient aangepast te worden."*

Er wordt kennis genomen van het ongunstige advies van Pidpa Riolering. De plannen werden hieraan aangepast (PIV4).

- Pidpa Riolering gaf op 6 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie L-30-388/ 208620 en legt voorwaarden op die dienen gevolgd te worden:  
*"Specifieke voorwaarden:*
  - *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen respectievelijk aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op de gracht of ingebuisde gracht (RWA) langsheen de Leeuwerikheide.*

- *Het perceel kreeg bij de uitvoering van de rioleringswerken in de Leeuwerikheide een aansluitpunt voor DWA ter hoogte van de rooilijn met de Leeuwerikheide (zie uittreksel plan onderaan).*
  - *De DWA-afvoer dient verplicht hier op aan te sluiten.*
  - *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
  - *Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.*
  - *De dakafvoeren van het bijgebouw infiltreren in de omliggende groenzone.*
  - *De hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter voldoet aan de GSVH.*
  - *De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten, wasmachine en buitenkraan.*
  - *Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.*
  - *De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 7.095 liter (effectief 9.000 liter) infiltratievolume en min. 17,2m<sup>2</sup> (effectief 21m<sup>2</sup>) 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.*
  - *De overloop van een onoverdekt buitenzwembad (met chloor- of zoutfilter) mag worden aangesloten op de RWA of DWA-leidingen.*
  - *De afvoer van een zwembadfilter of 6-wegskraan met 1 afvoer moet worden aangesloten op de DWA.*
  - *De overloop van een zwembadfilter met natuurlijke filter moet worden aangesloten op de RWA.*
  - *Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze wordt voorzien en staat vermeld op het plan met een inhoud van 2.500 liter.*
  - *Enkel het zwarte afvalwater (fecale) mag op de septische put worden aangesloten, het overige grijze afvalwater dient aangesloten te worden op de DWA-afvoer voorbij de septische put. Dit dient aangepast te worden.*
  - *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 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](http://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.

#### Conclusie

- Het advies is voorwaardelijk gunstig.
- Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.
- Enkel het zwarte afvalwater (fecale) mag op de septische put worden aangesloten, het overige grijze afvalwater dient aangesloten te worden op de DWA-afvoer voorbij de septische put. Dit dient aangepast te worden."

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Pidpa Riolering van 6 februari 2026 met referentie L-30-388/ 208620 worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan. Maar, er wordt vastgesteld dat het advies van Pidpa Riolering niet in overeenstemming is met het advies van de gemeentelijke dienst ruimtelijk beleid – sectie wegen. Die stelt in zijn advies dat er inderdaad een aansluiting voorzien werd op de DWA-riolering. Deze riolering is stroomafwaarts nog niet aangesloten op een collectieve afvalwaterzuivering. Dat wordt wel voorzien in de toekomst. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd. Vandaar dat het aangewezen om al het afvalwater te zuiveren in een septische put. Bij de aanleg van de afvoerbuizen dient er alvast rekening te worden gehouden met deze toekomstige situatie en wachtleidingen te voorzien om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater hierop te kunnen aansluiten.

- Agentschap voor Natuur en Bos gaf d.d.05/03/2026 een ongunstig advies. Samengevat luidt dit advies als volgt:  
*"De aanvraag veroorzaakt vermijdbare schade volgens artikel 16 van het Natuurdecreet, omvat een ontbossing en bevat onvoldoende informatie over hoe rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarden en het omliggende bos- en natuurcomplex. Bovendien ontbreekt een soortentoets, wat een schending vormt van de beschermingsbepalingen inzake beschermde soorten.  
 De vergunningsaanvraag is onvolledig en doorstaat de natuurtoets niet."*

Er wordt kennis genomen van dit advies. Het aanvraagdossier en de plannen werden hieraan aangepast (PIV5).

- Agentschap voor Natuur en Bos gaf d.d. 13/05/2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die dienen gevolgd te worden:  
*Onderwerp: Verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde eengezinswoning, zwembad en verhardingen  
 Datum van ontvangst: 14-01-2026 adviesvraag, 05-03-2026 ongunstig advies, 14-04-2026 adviesvraag n.a.v. gewijzigde PIV  
 Aanvragers: GEVAN  
 Situering totale aanvraag: 13025G1097/00M004, 13025G1097/00N004  
 Ruimtelijke bestemming: Natuurgebieden  
 Beschermingsstatus: Niet in VEN, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.  
 Biologische waarderingskaart: 52.687 m<sup>2</sup> kpk + ae° + ppmb - Biologisch waardevol - Kasteelpark+eutroof water+grove dennenbestand met ondergroei van bomen en struiken  
 Rechtsgrond: Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:*
  - Artikel 35§4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

- *Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)*
- *Artikel 23 Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en soortenbeheer.*

#### Bespreking aanvraag

*De aanvraag gaat over het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, bouwen van een niet overdekt zwembad en het aanleggen van verhardingen. Naar aanleiding van ons ongunstig advies werd tijdens een overleg met de betrokken partijen volgende, voor ons relevante punten, besproken;*

- *tracé inrit naar woning,*
- *problematiek Japanse Duizendknoop op perceel,*
- *afbakening van de tuinzone en overgang naar bos,*
- *integratie van woning en tuin in haar natuurlijke omgeving zonder negatieve impact op deze omgeving,*
- *bemaling tijdens aanleg fase en mogelijke invloeden op natuur in de omgeving ,*
- *gebrek aan visie op resterend deel van het perceel (bos en vijvers) ,*
- *gebrek natuur en soortentoets.*

*Vervolgens werd een gewijzigde projectinhoud ingediend.*

*Het projectgebied is gelegen in natuurgebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied. Voor dergelijke gebieden geldt dat het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden prioritair zijn. Het gemeentelijk RUP zonevreemde woningen vormt hierbij een aanvullend kader, waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat de hoofdbestemming van de huiskavel behouden blijft en dat het gebruik van de delen van het perceel buiten de onmiddellijke omgeving van de woning zich dient te richten naar deze bestemming.*

*Naast de verbouwing van de bestaande woning, "landhuis", worden bijkomende constructies en verhardingen voorzien (o.a. een zwembad, een aangepaste ontsluiting) die de ruimtelijke en functionele invloedssfeer van de woning uitbreiden. Dergelijke ingrepen impliceren een intensiever gebruik van het perceel en een uitbreiding van de residentiële invulling tot buiten de strikt noodzakelijke zone rond de woning. Hierdoor ontstaat een verhoogde druk op de rest van het projectgebied dat hoofdzakelijk bezet is met natuur, bos.*

*De voorsz. uitbreiding op zich zou binnen het gemeentelijk RUP kunnen vallen, maar de totale ingreep - inclusief zwembad, verhardingen en ontsluiting - gaat verder dan wat het RUP beoogt toe te laten en leidt dan ook tot een intensivering van het residentieel gebruik wat moeilijk verenigbaar is met de bepalingen van "Artikel 5" zoals opgenomen in het RUP.*

*Vanuit het standpunt van natuurbehoud leidt dit tot een bijkomende verstoring en fragmentatie van de aanwezige natuurstructuren en hypothekeert het de mogelijkheden om het gebied verder te ontwikkelen volgens de bestemming, natuurgebied.*

#### Bos, natuur en Japanse duizendknoop

*De argumentatie in de aangeleverde natuurtoets over het bepalen van de beboste oppervlakte kunnen wij enigszins volgen en wij kunnen akkoord gaan dat het Bosdecreet van toepassing is op het volledige projectgebied, de 2 opgegeven kadastrale percelen, BEHALVE voor de zone die uitgeknipt (transparant) werd zoals hieronder weergegeven (bos= groene kleur).*



*Het klopt dat onze markering gebaseerd is op basis van kroonsluiting, foto's en terreinbezoek en dus als indicatief kan bekeken worden. Anderzijds kunnen wij bij het bepalen van de beboste oppervlakte enkel rekening houden met het Bosdecreet en niet met de vermelde "20 meter-zone" uit het gemeentelijk RUP.*

*De tuinzone zoals weergegeven in het beheerplan dateert ondertussen uit 2010. Er is duidelijk langere tijd nulbeheer toegepast waardoor het bos op een natuurlijke wijze is uitgebreid naar de beboste situatie van vandaag.*

*Conclusie betreft het bos:*

*Het Bosdecreet is van toepassing op het hele projectgebied BEHALVE op de uitgeknipte zone, wat betekent dat;*

- *kappingen enkel kunnen uitgevoerd worden mits machtiging van het Agentschap voor Natuur en Bos;*
- *er geen constructies mogen opgericht en/of geplaatst worden (zoals onder meer: trampolines, tuinornamenten, tuinhuisjes, barbecues en speeltoestellen);*
- *er geen ingrijpende wijzigingen van de bodem, strooisel-, kruid- of boomlaag kunnen uitgevoerd worden, ook niet voor tuinaanleg of het onderhouden van een grasperk;*
- *er geen dieren mogen gehouden worden binnen de omheiningen van het bos (zoals onder meer kippen);*
- *er geen aanplantingen kunnen gebeuren met sierplanten en/of exoten;*
- *het inheems loof-/naaldhout in de struik- of kruidlaag zich ongehinderd moet kunnen ontwikkelen.*

*Er is in de aanvraag sprake van 4 mogelijke trajecten voor de toegangsweg naar de woning. Enkel traject 3, zoals aangegeven op het inplantingsplan, situeert zich tussen de bestaande dreef en in de zone zonder bos (van de dreef tot aan de nieuwe woning). Alle andere tracés lopen door het bos en zijn niet toegestaan. Tracé 1, 2 en 4 zijn dus uit te sluiten wegens in strijd met het Bosdecreet gezien het hier zou gaan om een ontbossing.*

*Het stedenbouwkundig luik van tracé 3 moet verder bekeken worden door de vergunningverlenende overheid in relatie tot de voorschriften van het RUP. Verharden van tracé 3 is niet mogelijk gezien dat neerkomt op ontbossing. De toegankelijkheid moet aanzien worden als een bospad, een (onverharde) weg doorheen het bos.*

*Voor herstel van het bos, o.a. na reeds uitgevoerde kappingswerken, het creëren van een duidelijke en natuurlijke afscheiding tussen het woongedeelte en bos verwijzen wij integraal*

naar de aanplanting van bos en bosranden zoals beschreven in de aangeleverde natuurtoets op p. 33-34.

Zoals besproken in ons eerder advies zijn er verspreid over het projectgebied verschillende haarden van de invasieve exoot Japanse duizendknoop te vinden. Gezien deze exoot in hoofdzaak aanwezig is in bos kan er enkel ingegrepen worden conform het Bosdecreet. Wij stemmen dan ook in met het voorstel (p. 36 van de nota) om ter bestrijding, verdrinking concurrerende, inheemse soorten in te brengen rond en in de aanwezige haarden. Een aanplant met bosplantsoen in een dicht plantverband. De overige handelingen, technieken die aangehaald worden, zijn in strijd met het Bosdecreet.

Andere bosbeheermaatregelen, werken aan de (restanten van) vijvers worden uitgevoerd zoals besproken en opgenomen in het hier van toepassing zijnde Beperkt Bosbeheerplan. Deze werd opgemaakt in 2010 in opdracht van de toenmalige eigenaar i.s.m. Bosgroep Zuiderkempen: BBBP-AN-10-0001, Weselsche Heide, geldig tot 26 mei 2030.

Opgelet: toekomstige werken in en/of tegenaan het bos, zoals omvormingen naar bosranden d.m.v. kappen van bomen en aanplantingen, bestrijding Japanse duizendknoop, enz. moeten opgenomen, gemachtigd zijn in het beheerplan. Zo niet moet hiervoor een afwijking op het beheerplan worden aangevraagd bij ons agentschap.

Eender welke ingreep in een bos moet door ons agentschap beoordeeld, behandeld én gemachtigd worden, via een kapmachtiging of d.m.v. een afwijking op een bestaand, nog geldig natuurbeheerplan.

#### Bespreking bemaling

Voor de kelder en het zwembad wordt een bemaling uitgevoerd. De bemaling voor de kelder zal 80 dagen duren en heeft een invloedsstraal van 372 meter. De bemaling voor de kelder zal daarna plaatsvinden en 30 dagen duren met een invloedsstraal van 128 meter. Binnen de invloedsstraal zijn grondwatergevoelige vegetaties aanwezig. Het gaat hier met name om dotterbloemgrasland. Om schade aan deze vegetaties tot een minimum te beperken dient de bemaling uitgevoerd te worden middels een retourbemaling en buiten het vegetatie seizoen. De bemaling dient daarom uitgevoerd te worden in de periode van 1 november tot 1 april.

#### Bespreking soortentoets

Er werd een natuur- en soortentoets opgemaakt waarin, naast de mogelijke impact op natuurwaarden, de aanwezigheid van beschermde soorten, de mogelijke effecten en de milderende maatregelen werden onderzocht en beschreven. Voor de details wordt uitdrukkelijk verwezen naar de natuur- en soortentoets en voorgestelde maatregelen.

Op basis hiervan, beschikbare gegevens zoals waarnemingen in de omgeving nemen we aan dat hier en in de nabije omgeving algemeen voorkomende soorten te vinden zijn. In de directe omgeving liggen verschillende, grote tot zeer grote waterpartijen en bos-, natuurcomplexen. De resterende, behouden natuurwaarden, vegetaties en habitats op de site zullen daarom ongetwijfeld een hoog ecologisch nut hebben als stapsteen, verbinding met en tussen de andere gebieden of habitats. Wij verwijzen dan ook expliciet naar de geldende wetgeving, het Soortenbesluit: Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (Artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009).

Omwille van de ligging, omgeving van het projectgebied zullen hier vleermuizen foerageren en doen de gebouwen, constructies en/of aanwezige vegetatie dienst als rustplaats, winterverblijf en/of broedplaats. Gezien er werken worden uitgevoerd aan de gebouw(en) dienen deze met de nodige voorzichtigheid te gebeuren om eventueel aanwezige vleermuizen zo min mogelijk te schaden (kans te geven om te vluchten). Grote afbraakwerken gebeuren zoveel mogelijk buiten de meest kwetsbare perioden voor vleermuizen namelijk de kraamtijd en winterslaap.

Geschikte periodes om te starten met grote afbraakwerken zijn 1 maart tot 30 april en 15 augustus tot 15 oktober. Binnen die periodes wordt het gebouw ongeschikt gemaakt voor vleermuizen door dak en dakranden te verwijderen en voldoende tochtgaten te voorzien. Het dak wordt steeds eerst verwijderd, waarna verdere afbraakwerken ten vroegste de volgende dag starten.

Voor verlichting in relatie tot vleermuizen bestaat een brede wetenschappelijke consensus: vleermuizen zijn gevoelig voor lichtvervuiling ter hoogte van verblijfplaatsen, vliegrouetes en

foerageergebieden. Het vermijden van verlichting richting de boszone is daarom noodzakelijk om nadelige effecten op aanwezige vleermuizen te voorkomen. Indien permanente buitenverlichting wordt voorzien, dient steeds gekozen te worden voor armaturen die niet van de gevel wegschijnen. De buitenverlichting heeft bij voorkeur een golf lengteprofiel zoals beschreven in Gyselings & De Bruyn 2018 en Dekeukeleire et al. 2023. Minstens 90% van de lichtstraling moet boven 590 nm liggen, maximaal 2,5% tussen 505 nm en 589 nm en maximaal 1% tussen 380 nm en 504 nm. Verlichting met een kleurtemperatuur van 2700K is hiervan een goed voorbeeld.

Wanneer nesten of rustplaatsen in het gedrang kunnen komen, dient de aanvrager dan ook een afwijking op het Soortenbesluit aan te vragen (Afwijking Soortenbesluit).

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de voorwaarden als volgt;

- Werken in of aan het bos moeten steeds gemachtigd worden door het Agentschap voor Natuur en Bos, d.m.v. een kapmachtiging of letterlijk opgenomen, gemachtigd in een natuurbeheerplan: cfr. Beperkt Bosbeheerplan BBBP-AN-10-0001 Weselsche Heide, geldig tot 26 mei 2030;
- Inrichtingswerken, beheermaatregelen zoals omschreven in de natuur- en soortentoets worden voor uitvoering afgestemd op het nog geldig beheerplan waarbij aanpassingen, aanvullingen gemachtigd worden VOOR aanvangen van de werkzaamheden;
  - Herstel bos
  - Omvorming bosranden
  - Creëren groene buffers tussen woongedeelte en bos
  - Bestrijding, beheer invasieve exoten
- Bemaling wordt uitgevoerd middels een retourbemaling en in de periode van 1 november tot 1 april;
- Als toegangsweg is enkel "tracé 3" toegestaan, het verharderen ervan is verboden;
- Het kappen van bomen en start werkzaamheden dienen te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels, d.w.z. buiten de periode van 15 maart tot 15 juli;
- Afbraakwerken;
  - starten in de periode van 1 maart tot 30 april en/of 15 augustus tot 15 oktober;
  - gebouwen worden voor start afbraak ongeschikt gemaakt voor vleermuizen door dak en dakranden te verwijderen en voldoende tochtgaten te voorzien;
  - verdere afbraakwerken starten ten vroegste de volgende dag;
- Permanente buitenverlichting wordt vermeden;
- er wordt geen van de gevel wegschijnende verlichting voorzien;
- heeft bij voorkeur een golf lengteprofiel zoals beschreven in Gyselings & De Bruyn 2018, Dekeukeleire et al. 2023: minimum 90% van de lichtstraling moet boven 590nm liggen, maximaal 2,5% tussen 505nm en 589nm en maximaal 1% tussen 380nm en 504nm;
- Er worden vleermuis- en nestkasten voor vogels voorzien in, nabij het bos en geïntegreerd in/voorzien aan de woning;
- Wanneer nesten of rustplaatsen in het gedrang kunnen komen, dient de aanvrager een afwijking op het Soortenbesluit aan te vragen (Afwijking Soortenbesluit).

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 81, 96 en 97§2 Bosdecreet van 13.06.1997
- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 10 en 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 8 en 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997"

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 13 mei 2026 met referentie 26-200671 worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

- IOED Stuiyzand gaf d.d. 04/03/2026 een ongunstig advies. Dit advies luidt als volgt:
  - "Afweging van de erfgoed- en ruimtelijke waarden*  
*Het perceel grenst aan het vastgestelde perceel met directeurswoning en park en sluit hier landschappelijk op aan. Het perceel ligt op voormalig heide- en stuiyzandgebied wat niet bebost is geraakt met dennen. Het nog overblijvende microreliëf en arme zandbodem bepalen de bestaande natuur -, landschaps- en biodiversiteitswaarden van het perceel.*  
*De kavel ligt volgens het gewestplan in natuurgebied en betreft aldus ruimtelijk kwetsbaar gebied. De gemeente Mol beschikt over het RUP Zonevreemde woningen, waarin de kavel is opgenomen als 'gemeentelijk aandachtsgebied'.*  
*Binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is volumevermeerdering in ruimtelijk kwetsbaar gebied in principe niet toegestaan. Enkel renovaties binnen het bestaande, vergund geachte volume en handelingen verenigbaar met de hoofdfunctie zijn toegelaten. Het gemeentelijk RUP kan hierop een uitzondering voorzien en een aanbouw toestaan tot een totaalvolume van 850 m<sup>3</sup>, mits vergunning door de gemeente.*  
*Voorgestelde ingrepen*  
*De aanvrager wenst de woning te renoveren en uit te breiden, inclusief aanleg van een kelder, verhardingen en een zwembad.*  
*Beoordeling*  
*De ligging in natuurgebied en de inbedding in een landschappelijk waardevolle omgeving van historische heide, bos- en duingebied, vergen een zuinig ruimtegebruik, beperken van grondverzet en het behoud van landschaps- en natuurwaarden.*  
*De voorziene uitbreiding met twee lage volumes leidt tot een inefficiënt ruimtebeslag en een sterke toename van verharding. Ook de aanleg van een kelder en zwembad, met bijhorende bronbemaling en grondverzet, is weinig verenigbaar met de kenmerken van ruimtelijk kwetsbaar gebied.*  
*Een compacter ontwerp, zonder kelder en zwembad, en met een sterkere toets aan de ruimtelijke context, en aansluiting bij het bestaande volume en de typologie van de woning, is aangewezen.*
    - *Volume-uitbreiding woning: De voorgestelde uitbreiding is wegens de uitwaaierende inplanting, bijkomend grondverzet en bronbemaling niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en landschappelijke context. Een herwerking naar een compacter volume zonder kelder en zwembad is noodzakelijk.*
    - *Zwembad: Een zwembad betreft een particuliere recreatieve constructie zonder functioneel verband met de bestemming natuurgebied en gaat gepaard met bijkomende verharding en ruimte-inname. De aanvraag is planologisch strijdig en wordt ongunstig geadviseerd.*
    - *Verhardingen: In ruimtelijk kwetsbaar gebied dient verharding tot een minimum te worden beperkt. Als richtwaarde geldt maximaal 80 m<sup>2</sup> functionele, waterdoorlatende verharding. Gelet op de droge zandbodem kan de noodzaak tot verharding van de toegangsweg in vraag worden gesteld. Recreatieve verhardingen, waaronder deze in functie van een zwembad, zijn niet verenigbaar met de hoofdbestemming.*
    - *Vertuining in natuurgebied: Het perceel ligt in historisch heide- en stuiyzandgebied. Een klassieke tuinaanleg met cultuurplanten en borders is strijdig met de natuur- en landschapswaarden en niet verenigbaar met de bestemming natuurgebied. Ook het microreliëf en bestaande arme zandbodem zijn bepalend voor de natuurwaarden van het perceel, daarom is het niet wenselijk het aanwezige reliëf verder te nivelleren, te effenen of de bodem te verbeteren voor tuinaanleg. Wij bevelen aan de omgevingsaanleg te beperken, te werken met inheemse soorten voor arme bodem en hierover een visie te uiten die inspeelt op deze bestaande natuurwaarden en dit bij vervolgaanvraag ook te verduidelijken in plan en nota."*

Er wordt kennis genomen van dit ongunstige advies. Naar aanleiding van de nieuwe projectinhoudversie, PIV5, werd er opnieuw advies gevraagd aan IOED Stuiyzand.

- Deze adviesinstantie gaf d.d. 21/05/2026 opnieuw een ongunstig advies. De afweging van de erfgoed- en ruimtelijke waarden en de omschrijving van de voorgestelde ingrepen blijft dezelfde. De beoordeling luidt als volgt:
 

*"De ligging in natuurgebied en de inbedding in een landschappelijk waardevolle omgeving van historische heide, bos- en duingebied, vergen een zuinig ruimtegebruik, beperken van grondverzet en het behoud van landschaps- en natuurwaarden.*

*Hoewel de volume uitbreiding van de woning conform het RUP is, is deze met de twee uitwaaiende volumes inefficiënt ingevuld qua ruimtebeslag en verharding. Ook de aanleg van een kelder en zwembad, met bijhorende bronbemaling en grondverzet, is weinig verenigbaar met de kenmerken van ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*Een compacter ontwerp, zonder kelder en zwembad, en met een sterkere toets aan de ruimtelijke context, en aansluiting bij het bestaande volume en de typologie van de woning, blijft aangewezen.*

  - *Volume-uitbreiding woning: De voorgestelde uitbreiding is wegens de uitwaaiende inplanting, bijkomend grondverzet en bronbemaling niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en landschappelijke context.*
  - *Zwembad: Een zwembad betreft een particuliere recreatieve constructie zonder functioneel verband met de bestemming natuurgebied en gaat gepaard met bijkomende verharding en ruimte-inname. De aanvraag is planologisch strijdig en wordt ongunstig geadviseerd.*
  - *Verhardingen: Het voorgestelde traject 3 als toegangsweg geniet de voorkeur, tussen de bestaande dreef, en zone zonder bos. In ruimtelijk kwetsbaar gebied dient verharding tot een minimum te worden beperkt. Als richtwaarde geldt maximaal 80 m<sup>2</sup> functionele, waterdoorlatende verharding. Gelet op de droge zandbodem kan de noodzaak tot verharding van de toegangsweg in vraag worden gesteld. Recreatieve verhardingen, waaronder deze in functie van een zwembad, zijn niet verenigbaar met de hoofdbestemming.*
  - *Vertuining in natuurgebied: Het perceel ligt in historisch heide- en stuifzandgebied. Een klassieke tuinaanleg met cultuurplanten en borders is strijdig met de natuur- en landschapswaarden en niet verenigbaar met de bestemming natuurgebied. Ook het microreliëf en bestaande arme zandbodem zijn bepalend voor de natuurwaarden van het perceel, het daarom niet wenselijk het aanwezig reliëf verder te nivelleren, te effenen of de bodem te verbeteren voor tuinaanleg. De nota beantwoordt aan de gevraagde verduidelijking en visie over de omgang met de natuur- en landschapswaarden in relatie tot de omgevingsaanleg."*

Er wordt kennis genomen van het ongunstige advies van IOED Stuifzand.

#### Beoordeling interne adviezen

- De groendienst verleende d.d. een voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op waaraan voldaan moet worden:
 

*"Er worden geen bomen gerooid voor de uitbreiding van de woning.*

*Tijdens het bemalen moeten allen bomen die in de onmiddellijke omgeving van 100 meter rondom de bemaling staan instandhoudingswater krijgen. Dit wilt zeggen dat de bomen per dag 50 liter water moeten krijgen. Dit water moet met een aangepast debiet aangeboden worden aan de bomen zodat de grond dit water volledig kan opnemen."*

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

- De dienst ruimtelijk beleid – sectie wegen verleende d.d. 26/02/2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op waaraan voldaan moet worden:
 

*"Algemene voorwaarden*

  - *Het dossier moet onderworpen worden aan de watertoets conform decreet 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.*
  - *Het dossier dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,*

*buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2023.*

- *Alle gronden die zich situeren binnen het door de gemeenteraad goedgekeurd en aanvaard tracé der rooilijnen, alsmede de aan te leggen openbare groenruimtes en pleinen worden kosteloos overgedragen aan de gemeente.*
- *De aanvrager moet de nodige attesten van de nutsmaatschappijen (drinkwater, elektriciteit, gas, kabeltelevisie, eventueel telefonie) voorleggen dat de hoofdleidingen aanwezig zijn in de straat of dat de aanvrager een overeenkomst heeft met deze nutsmaatschappijen om op kosten van de aanvrager de nodige uitbreidingen te voorzien.*
- *Eventuele verplaatsingen of aanpassingen van bestaande publieke constructies (schuilhuisjes, schakelkasten, verlichtingsmasten, signalisatie, hydranten, bomen, ...) kunnen slechts gebeuren op kosten van de aanvrager.*
- *De aanvrager of desgevallend de nieuwe eigenaar dient zich te richten naar de gemeentelijke reglementeringen inzake van boordsteenverlaging en het maken van opritten, bermverhardingen en overwelden van baangrachten.*

*Specifieke voorwaarden:*

- *Kosten voor de aanpassingen/aanleg aan de inrit, parkeerzones, voetpad en boordstenen zijn ten laste van de aanvrager. Aanpassingen/aanleg gebeuren volgens het gemeentelijk inritten reglement.*
- *De riolering voor de verkaveling Leeuwerikheide werd reeds aangelegd, in afwachting van aanleg riolering in de Leeuwerikheide. Hierdoor is deze nog niet aangesloten verder stroomafwaarts en mag de woning nog niet worden aangesloten op de DWA-riolering. Het perceel is dus volgens het goedgekeurde zoneringsplan gelegen in collectief te optimaliseren gebied (groene cluster). In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden in een septische put alvorens lozing naar gracht of indirecte lozing in de bodem (sterfput). Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein kan u nu best al wachtleidingen voorzien om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten. Hiervoor kan u contact opnemen met Pidpa-Hidrosan."*

#### **Conclusie stedenbouwkundig aspect:**

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

- De footprint- en volumetoename van de woning staan niet in verhouding tot het bestaande gebouw én de omgeving.
- Het ontwerp past onvoldoende contextueel en landschappelijk in, zowel architecturaal als ruimtelijk.
- Het ruimtegebruik is te intensief door de combinatie van uitbreiding, verhardingen, zwembad en ontsluiting.
- Het ontwerp is strijdig met de principes van beperken van het ruimtegebruik in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- De ontsluiting mag niet verhard worden omdat dit strijdig is met het Bosdecreet.
- De voorziene verhardingsoppervlakte is niet conform.

#### **Advies milieu aspect**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

##### Omschrijving milieu aspect

De melding betreft een bronbemaling met lozingspunt in de waterloop, Lauwbeek. Omdat er recentelijk geconstateerd werd dat het lozen van bemalingswater met een (te) hoog gehalte aan bezinkbare stoffen tot gevolg heeft dat de waterloop kan dichtslibben, en dat dit extra periodieke reinigingskosten met zich meebrengt, lijkt het aangewezen dat de exploitant de nodige filters voorziet zodat zich geen risico op dichtslibbing voordoet. Indien de exploitant zich hier niet aan houdt kunnen eventuele kosten op hem verhaald worden.

Het perceel is gelegen op meer dan 20 meter van een No-regretzone en meer dan 20 meter van de risicoground, Er is geen schadegeval gekend.

De bronbemaling is technisch noodzakelijk voor het verwezenlijken van de bouwwerken en heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. De bemaling wordt opgesplitst in de bemaling van de kelder en de bemaling van het zwembad. De bemaling van het zwembad heeft een duurtijd van 1 maand. Voor de kelder wordt een duurtijd van 4 maanden aangevraagd. Omwille dat de grondwaterstand in Vlaanderen laag is, beperken we de duurtijd voor de bemaling van de kelder naar 3 maanden.

Gezien de zandige ondergrond en de beperkte duur en diepte van de bemaling is de impact van de bemaling op de omgeving zeer klein.

#### Bijzondere milieuvorwaarden:

De exploitant dient de nodige maatregelen te nemen om de hinder en risico's ten gevolge van de exploitatie van de bronbemaling voor de mens en het milieu tot een aanvaardbaar niveau te beperken, onder meer m.b.t. de lozing van het opgepompte grondwater in een waterloop. De exploitant dient hiertoe een zandvang te voorzien.

Er moet gedurende de volledige bemalingsperiode een debietmeter voorzien worden. Een erkend boorbedrijf doet de registratie en rapportering op eDOV.

Het lozen van het opgepompte water dient met de nodige zorg te gebeuren en dient voldoende opgevolgd te worden, zodat er geen hinder of wateroverlast ontstaat zowel op eigen terrein als op naburige percelen. De gemeente Mol behoudt zich het recht voor om bijkomende maatregelen/voorwaarden op te leggen indien hieraan onvoldoende wordt tegemoetgekomen.

Schade ten aanzien van waardevolle bomen in de omgeving en/of ten aanzien van de aanwezige straatbomen dient vermeden te worden. Indien mogelijk enkel droogzuiging buiten droogte en zomerperiode en/of toepassing van vb druppelbevloeiing bomen. Langdurige droogzuiging in de periode van groei (april-nov) dient maximaal vermeden te worden.

De nodige maatregelen dienen genomen te worden om hinder (geluid, trillingen, ...) te voorkomen. De pomp moet aangepast zijn aan de best beschikbare technieken en het omgevingsgeluid. In woongebieden worden bij voorkeur uitsluitend geluidsarme pompen gebruikt.

De bemaling is opgesplitst in de bemaling voor de kelder en de bemaling voor het zwembad. De bemaling mag niet langer worden gebruikt dan de periode die strikt noodzakelijk is voor de realisering van de bouwkundige werken.

De bemaling voor het zwembad mag maximum 1 maand in beslag nemen. De bemaling voor de kelder mag maximum 3 maanden in beslag nemen.

De bronbemaling wordt stopgezet van zodra de constructie is geplaatst. De exploitant voorziet hierbij de nodige gewichten om te vermijden dat de constructie omhoog wordt gestuwd.

#### **Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):**

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

#### **MOTIVERING**

##### **Argumentatie**

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

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

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

##### **Financiële weerslag**

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

---

#### **BESLUIT**

**Enig artikel**

Het college van burgemeester en schepenen weigert een omgevingsvergunning aan GEVAN BV gevestigd te Kasteeldreef 31, 2400 Mol voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, bouwen van een niet-overdekt zwembad en het aanleggen van verhardingen gelegen te Mol, Leeuwerikheide 18, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nrs. 1097M4 en 1097N4.

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

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

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

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

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

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

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

---

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of

instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

-2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

-3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

-2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

-3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

-1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

-2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

-3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

-1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

-2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

-3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

-4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

-1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

-2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

-3° in voorkomend geval, inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

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

### **Mol, 17 juni 2026**

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax



algemeen directeur

Wim Caeyers



burgemeester