

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

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

In zitting van	29-07-2026
Betreft	Emiel Becquaertlaan 35 - omgevingsvergunning 2026/76 - Weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door STM Projects BV met als contactadres Kloosterstraat 100 bus B2, 2275 Lille.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 5 maart 2026 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16 juni 2026.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2026030272.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Emiel Becquaertlaan 35, bus 1, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nr. 1437P4.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een gebouw met één extra woongelegenheid, het slopen van de garage en het uitbreken van verhardingen en de aanleg van nieuwe verhardingen.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 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 woongebied.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening KSG Mol, goedgekeurd op 10 juli 2012.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling. De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 16 juni 1964 werd een stedenbouwkundige vergunning (196483) voor bouwen van een winkel en 2 appartementen geweigerd door de deputatie.
- Op 21 september 1964 werd een stedenbouwkundige vergunning (196484) voor bouwen van een woning verleend door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag voor het bouwen van een winkel en 2 appartementen werd geweigerd door de deputatie op 31/01/1964. Deze aanvraag omvatte een gebouw met drie bouwlagen en een plat dak. Uit de motivatie van de deputatie blijkt dat de woningen, opgericht in de omgeving van het bouwperceel werden gebouwd met één verdieping en een schuin dak en dat het dus onverantwoord zou zijn om een gebouw met twee verdiepingen en een plat dak toe te laten. Bovendien werd het aangevraagde gebouw ingeplant op de linkse perceelsgrens. Ook hier werd er geoordeeld dat het gebouw een vrijstaand gebouw diende te zijn.

In zitting van 21/09/1964 werd de vergunning 'voor het bouwen van een woning' verleend. Volgens deze vergunning diende het gebouw te worden gebouwd op 3 m van de beide zijdelingse perceelsgrenzen. De voorgevelbreedte bedraagt 12 m en de achtergevel is 7,5 m breed. Het gebouw bevatte twee woonegelegenheden, op elke verdieping één. Het werd afgewerkt met een licht hellend zadeldak.

Uit de plannen bestaande toestand blijkt dat deze woning gebouwd werd op 85 cm van de linkse perceelsgrens en op 4,04 m van de rechtse perceelsgrens exclusief de dakoversteken. Dit is niet in overeenstemming met de vergunde plannen. Daarnaast ontbreken er in deze aanvraag de nodige bewijsstukken die de mogelijk vergund geachte toestand kunnen verduidelijken.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

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

Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een halfopen eengezinswoning. Het bestaande gebouw grenst aan de achterzijde aan eengezinswoningen in open, halfopen en vrijstaand verband. Aan de overzijde van de Emiel Becquartlaan staan historische arbeiderswoningen.

Op het rechter aangrenzend perceel is een sociaal project gebouwd op de site van de voormalige basisschool van Mol Donk. Deze leegstaande site heeft een nieuwe bestemming gekregen. In een eerste fase werd het voormalige schoolhuis gerenoveerd tot 2 bejaardenflats en 1 appartement. De voormalige school werd verbouwd tot 8 bejaardenflats, de nieuwbouw van 4 bejaardenflats en de nieuwbouw van 7 grondgebonden eengezinswoningen. In een volgende fase werden de oude schoolgebouwen, het oude parochiale centrum, het leegstaande café en de leegstaande woonelegenheden afgebroken en vervangen door 3 nieuwe appartementsblokken met in totaal 24 sociale huurappartementen.

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "zone voor grondgebonden verdichting". De zones voor grondgebonden verdichting liggen op korte afstand van de dorpskernen (400-800 m) en bestaan vandaag al hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. In deze zone zijn geen meergezinswoningen meer toegelaten.

Uitgeruste weg

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Emiel Becquartlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- Meergezinswoning

De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing en de uitbreiding van een bestaande tweegezinswoning naar een meergezinswoning.

In zijn bestaande toestand werd het gebouw opgericht met een gelijkvloers, een verdieping en een zwak hellend dak. Het gebouw werd ingeplant op 30 cm van de linkse perceelsgrens en op 3,72 m van de rechtse perceelsgrens. Deze afmetingen zijn inclusief de dakoversteek.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdieping bedraagt 12 m. De nokhoogte van het hellende dak ligt op 6,90 m t.o.v. de nulpas. De kroonlijsthoogte ligt op 5,50 m t.o.v. de nulpas.

In zijn nieuwe toestand wordt het bestaande volume behouden en wordt er een nieuw volume toegevoegd op de tweede verdieping. Dit nieuwe volume wordt uitgevoerd als een inspringend volume ten opzichte van de voor- en achtergevel. Het nieuwe volume springt 2,40 m naar binnen t.o.v. beide gevels. In dit nieuwe volume wordt er een bijkomende woonegelegenheid voorzien. De bijkomende woonegelegenheid wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het gebouw blijft op 5,50 m t.o.v. de nulpas. De nokhoogte van het nieuwe platte dak wordt genomen op 8,40 m t.o.v. de nulpas.

Na verbouwing bevindt het gebouw zich op 4,04 m van de rechtse perceelsgrens. De voorgevel wordt 13,45 m lang, de achtergevel wordt 8,11 m breed. De bouwdiepte bedraagt na de verbouwing 12,36 m. Deze afmetingen zijn het gevolg van de energetische verbouwing.

De gevelsteen van de bestaande woning zal bezet worden met isolatie waartegen gevelbepleistering wordt aangebracht. Het nieuwe volume wordt eveneens afgewerkt met een gevelbepleistering in de beige kleur met accenten in een naturel houten lattenstructuur. Het buitenschrijnwerk van zowel het bestaande als het nieuwe deel zal bestaan uit zwarte aluminium. Balustrades en dakrandprofielen zullen eveneens een afwerking in zwart aluminium krijgen.

Binnenin het bestaande gebouw zullen er constructieve werken uitgevoerd worden om de bestaande ruimtes te optimaliseren. Bovendien wordt er op het gelijkvloers en de eerste verdieping een inpandig terras toegevoegd.

De bestaande garages in de achtertuin zullen verwijderd worden. Op deze plaats worden er drie parkeerplaatsen aangelegd, één voor elke woonegelegenheid. De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers en hebben een oppervlakte van 37,51 m². Elke parkeerplaats is 2,5 m breed en 5 m lang. Ook de bestaande verhardingen zullen vervangen worden. In de achtertuin zal er een manoeuvreerruimte worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers die aansluiting vindt op een oprit eveneens in waterdoorlatende klinkers. In totaal zal er 138,4 m² aan verharding worden aangelegd.

Op het dakvlak van de eerste verdieping worden er ten behoeve van de bijkomende woonegelegenheid terrassen aangelegd aan de voor- en achterzijde. Daarnaast worden de niet als terras ingerichte delen uitgevoerd als groendak.

Er worden geen aanpassingen gedaan aan het funderingsplan noch aan het rioleringsstelsel bestaande toestand.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

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

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Er zijn geen vegetatiewijzigingen verbonden aan de aanvraag.

Watertoets

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

Vanaf 1 januari 2023 zijn vanuit de Vlaamse regering nieuwe regels van kracht vanuit Integraal Waterbeleid voor watertoets en informatieplicht rond overstromingsgevoeligheid. Vanuit deze vernieuwde watertoets krijgt zowel elk perceel en als elk gebouw een score van A tot D. De meest kritieke overstromingsbron bepaalt de uiteindelijke score. Score A bepaalt dat geen overstroming gemodelleerd is. Score B in het model bepaalt dat een kleine kans op overstroming mogelijk is onder klimaatverandering voorspeld voor 2050. Score C bepaalt een kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat en score D bepaalt een middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat. De scores van A tot D worden op drie niveaus van overstromingsbronnen bepaald:

- pluviaal zijnde de overstromingsscore in geval van intense neerslag
- fluviaal, zijnde de overstromingsscore in geval van overstromingen vanuit waterlopen
- kustoverstromingen, zijnde de overstromingsscore vanuit zee

Na het uitvoeren van de watertoets hebben de percelen geen gemodelleerde kans op overstromingen fluviaal (vanuit waterlopen) of vanuit kustoverstroming. Pluviaal scoren ze (bij zware regenval) een score B zijnde dat er een kleine kans op overstroming mogelijk is onder klimaatverandering. De overstromingsgevoeligheid bevindt zich aan de straat en deels vooraan de oprit.

De aanvraag omvat in feite geen handelingen waarvoor de gewestelijke verordening Hemelwater verplichtingen voorziet in functie van hemelwateropvang. De aanvraag voorziet geen uitbreiding van het bebouwde grondoppervlak. De bijkomende woongelegenheden worden gerealiseerd door middel van een optopping op het bestaande gebouw. De bestaande garages worden verwijderd en de buitenaanleg wordt heraangelegd. Toch worden er geen bijkomende maatregelen voorzien inzake hemelwaterhergebruik, buffering of infiltratie. Een duurzame omgang met hemelwater is steeds aangewezen. Het ontbreken van een hemelwaterput is niet strijdig met de hemelwaterverordening maar kan vanuit duurzaam waterbeheer als een gemiste kans worden beschouwd.

Volgens de aanvrager worden de oprit, de manoeuvreerruimte en 3 parkeerplaatsen voorzien in een waterdoorlatende verharding voorzien. Het gaat in totaal om 175,91 m². Er zijn geen details gekend over de waterdoorlatendheid van de geplande verhardingen. Uit de aanvraag blijkt niet op welke wijze de infiltratie van het hemelwater zal gebeuren. Een waterdoorlatende verharding betekent dat:

1. het (hemel)water doorheen de verharding de bodem kan infiltreren of
2. het hemelwater kan afstromen naar voldoende grote groenzones op eigen terrein naast de verharding en daar kan infiltreren.

In de voorliggende aanvraag grenst een aanzienlijk deel van de verhardingen aan het gebouw of aan de perceelsgrenzen waardoor er onvoldoende vrije infiltratiezone aanwezig is om afstroming naar de aanpalende groenzones te verzekeren. Bijgevolg dient de infiltratie rechtstreeks via de verharding zelf te gebeuren. Bij gebrek aan detailgegevens kan er niet worden vastgesteld dat de verhardingen effectief als waterdoorlatend kunnen functioneren.

Om als waterdoorlatende verharding te kunnen worden beschouwd dienen deze verhardingen zo worden aangelegd dat het (hemel)water doorheen de verharding in de bodem kan infiltreren (bvb grasdallen, kiezel, dolomiet,...). Dit geldt voor de gehele opbouw van de verharding (van afwerkingslaag tot en met funderingslaag). Het is daarom noodzakelijk om als voorwaarde op te leggen dat de volledige opbouw van de verharding inclusief funderingslaag, waterdoorlatend wordt uitgevoerd zodat infiltratie op eigen terrein mogelijk blijft.

Verder worden op de niet-betreden delen van het dak groendaken voorzien. De aanvraag bevat geen gegevens over de opbouw, dikte of waterbergend vermogen van deze groendaken. Hierdoor kan niet worden beoordeeld in welke mate deze voorziening daadwerkelijk bijdraagt aan buffering en vertraagde afvoer van hemelwater. De positieve bijdrage van het groendak kan niet worden meegenomen in de beoordeling van de watertoets.

In het kader van de watertoets dienden geen specifieke adviezen te worden ingewonnen.

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op voorwaarde dat de gehele opbouw van de verharding (van afwerkingslaag tot en met funderingslaag) waterdoorlatend worden aangelegd zodat infiltratie op het eigen terrein verzekerd blijft.

Rioleringstoets

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

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

Project MER screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage 2 van het wijzigingsbesluit Modernisering milieueffectrapportage besluit van de Vlaamse regering van 24 oktober 2025, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

Een project-MER screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier.

Bodem

- Het project veroorzaakt geen risico op bodemverontreiniging.
- Er zijn geen aanzienlijke effecten op bodemstabiliteit aangezien het perceel niet gelegen is in een erosiegevoelig gebied of een gebied met verhoogde gevoeligheid voor grondverschuivingen.
- Er zijn geen kwetsbare of waardevolle bodems aanwezig die door de werken zouden worden aangetast.
- Er worden geen aanzienlijke effecten op de bodem verwacht.

Water

- Het project omvat geen activiteiten die een relevante invloed kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit of -kwantiteit.
- Er zijn geen lozingen voorzien die de oppervlaktewaterkwaliteit kunnen beïnvloeden.
- Het project voldoet aan de watertoets en heeft geen negatieve impact op de oppervlaktewaterkwantiteit of structuurkwaliteit.
- Er worden geen aanzienlijke effecten op het watersysteem verwacht.

Mobiliteit

- De ontsluitende wegen zijn voldoende uitgerust voor de te verwachten verkeersgeneratie.
- Er zijn voldoende voorzieningen voor voetgangers en fietsers aanwezig.
- Het project veroorzaakt geen problematische verkeersafwikkeling en het parkeeraanbod is afgestemd op de parkeerbehoefte.
- Hoewel de project-MER-screening besluit dat geen aanzienlijke mobiliteitseffecten te verwachten zijn, blijkt uit de verdere beoordeling van de aanvraag dat slechts drie parkeerplaatsen worden voorzien terwijl overeenkomstig de gemeentelijke parkeerverordening vier parkeerplaatsen vereist zijn. Daarnaast worden geen fietsparkeerplaatsen voorzien of aangeduid op de plannen. Deze tekortkomingen vormen geen aanzienlijk milieueffect in de zin van de MER-regelgeving, maar dienen wel stedenbouwkundig beoordeeld te worden.

Geluid en trillingen

- Er worden geen nieuwe continue geluidsbronnen voorzien die aanleiding geven tot aanzienlijke geluidshinder.
- De aanlegwerken zijn tijdelijk van aard, vinden overdag plaats en veroorzaken geen schade aan omliggende gebouwen.
- Hoewel de screeningstool verdere onderbouwing vraagt wegens de nabijheid van een gewestweg, wordt gemotiveerd dat er geen aanzienlijke geluidshinder aanwezig of te verwachten is.
- Rekening houdend met de aard van het project en de motivering worden geen aanzienlijke effecten inzake geluid en trillingen verwacht.

Lucht

- Het project veroorzaakt geen luchtemissies tijdens de aanleg- of exploitatiefase.
- Er worden geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit verwacht
- Er worden geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit verwacht.

Gezondheid

- Het project is gelegen in een bestaande stedelijke context waar geen geurhinder wordt verwacht.
- De aanwezige straatverlichting wordt niet als hinderlijk beschouwd en er wordt geen significante impact verwacht.
- Er worden geen aanzienlijke effecten op de gezondheid verwacht.

Biodiversiteit

- Er wordt gemotiveerd dat geen betekenisvolle verstoring wordt verwacht en dat bestaande verharding wordt verwijderd.
- Het project veroorzaakt geen rustverstoring.
- Er zijn geen emissies die aanleiding geven tot verzuring of vermesting.
- Er worden geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit verwacht.

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

- Er bevinden zich geen beschermde erfgoedelementen binnen de invloedssfeer van het project.
- Het project heeft geen impact op het landschapsbeeld.
- Volgens de archeologische beslissingsboom is geen archeologisch onderzoek vereist.
- Er worden geen aanzienlijke effecten op landschap, erfgoed of archeologie verwacht.

Mens – ruimtelijke aspecten

- Het project creëert geen ruimtelijke barrières.
- Er ontstaan geen functionele nadelen voor de omgeving.
- De ontwikkeling is ruimtelijk passend en veroorzaakt geen aanzienlijke bijkomende inname van open ruimte.
- Er wordt geen schaalbreuk met de omgeving verwacht.
- De project-MER-screening besluit dat geen aanzienlijke milieueffecten op de ruimtelijke aspecten te verwachten zijn. De beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project behoort evenwel tot de stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag. Daarbij dient onder meer rekening gehouden te worden met de schaal van de optopping, de inpasbaarheid binnen het straatbeeld en de impact op de aanpalende percelen. Het feit dat volgens de MER-screening geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht, impliceert niet automatisch dat het project ruimtelijk volledig aanvaardbaar is.

Veiligheid

- Het project omvat geen gevaarlijke stoffen.
- Het project kan geen relevante risico's op zware ongevallen of rampen veroorzaken.
- Er worden geen aanzienlijke effecten inzake externe veiligheid verwacht.

Klimaat

- Het project ligt in een zone waar hittestress mogelijk een aandachtspunt vormt. Ter compensatie worden vergroeningsmaatregelen voorzien, waaronder een groendak, bijkomende beplanting, ontharding van bestaande verhardingen en de aanleg van waterdoorlatende verharding.
- Gelet op de voorziene klimaatadaptieve maatregelen worden geen aanzienlijke effecten op het klimaat verwacht.

Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, kan worden geconcludeerd dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten of milieuhinder naar de omgeving toe. Enkel voor de

projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Er dient geen project MER (MER-rapport) opgemaakt te worden.

Stikstofdecreet

Overeenkomstig artikel 30, 31 en 36 van het Stikstofdecreet dient bij een omgevingsvergunning voor een mobiliteitsgerelateerd project (stadsontwikkeling) een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht, ten aanzien van de in de omgeving aanwezige SBZ-H, opgemaakt te worden. Er moet geen passende beoordeling worden uitgevoerd wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%.

Volgens bestaande rechtspraak van het Europees Hof van Justitie en de Raad voor Vergunningsbetwistingen volgt dat voor het beoordelen van de effecten en/of gevolgen van een project op de natuurlijke kenmerken van een Speciale beschermingszone, aangewezen in toepassing van de Habitatrictlijn (SBZ-H), er gewerkt kan worden met 2 fases.

In een eerste fase kan een voortoets worden uitgevoerd. In het kader van deze voortoets wordt aldus nagegaan of op grond van objectieve gegevens besloten kan worden dat er redelijkerwijze geen twijfel bestaat dat het project geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van SBZ-H zal veroorzaken. Een betekenisvolle aantasting betreft een aantasting die meetbare en aantoonbare gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van een SBZ-H, in de mate er meetbare en aantoonbare gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de soort(en) en habitat(s) waarvoor de betreffende SBZ-H is aangewezen of voor de staat van instandhouding van de soort(en) vermeld in bijlage III van het Natuurdecreet voor zover voorkomend in de betreffende SBZ-H. Als dit het geval is, dient geen passende beoordeling opgemaakt te worden.

Het projectgebied ligt niet binnen habitatrictlijn-, vogelrichtlijn- of VEN-gebied, noch binnen natuur- of bosreservaten. De beschermde gebieden betreffen een habitatrictlijngebied dat gelegen is op 1,91 km t.a.v. de aanvraag, een vogelrichtlijngebied gelegen op een afstand van 3,8 km en een VEN-gebied dat is gelegen op 1,9 km 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

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

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

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

Er werd 1 standpunt ingediend.

Openbaar onderzoek

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

Adviezen

Interne adviezen

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Verkeersdienst	16 juni 2026	15 juli 2026	ongunstig

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>
Brandweerzone Kempen Preventie - administratie	16 juni 2026	6 juli 2026	voorwaardelijk gunstig
Pidpa-Riolering	16 juni 2026	17 juni 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 woongebied.

Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

- *PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol'*

De aanvraag is gelegen binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol', waarbinnen naar kwaliteitsvolle en verantwoorde woonverdichting gestreefd wordt.

Verordening

- *Verordening breedband*

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

- *Verordening hemelwater*

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023.

De aanvraag voldoet hieraan. Zie paragraaf 'Watertoets'.

- *Verordening overwelen baangrachten*

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

Niet van toepassing.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

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

De aanvraag betreft het optoppen van een bestaande tweegezinswoning en het bijkomend voorzien van een derde wooneenheid met één slaapkamer. De parkeerverordening is in deze aanvraag van toepassing op het geheel van het gebouw omdat het gaat om een vermeerdering van het aantal wooneenheden. Artikel 2.2 van de verordening bepaalt een uitzonderingsregel: "Dit reglement is niet van toepassing op functiewijzigingen binnen het

bestaande bouwvolume van constructies die vergund of vergund geacht zijn op 1 januari 2017, **tenzij het gaat om een vermeerdering van het aantal wooneenheden.**

Binnen deze aanvraag worden twee woongelegenheden verbouwd met twee slaapkamers en één bijkomende woongelegenheid gebouwd met één slaapkamer. Bijgevolg dienen er 4 parkeerplaatsen voorzien te worden volgens de verordening. Er worden slechts 3 autoparkeerplaatsen voorzien. De aanvraag voldoet **niet** aan de parkeerverordening.

- *Verordening plaatsen terrassen*

Op 29 januari 2009 werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het plaatsen van terrassen goedgekeurd.

Niet van toepassing.

- *Verordening toegankelijkheid*

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010 is niet van toepassing.

- *Verordening versterken woonkwaliteit*

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

- Artikel 3: Functies

Iedere wooneenheid moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inpannige berging en een badkamer met lavabo en douche of bad.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 4: Oppervlakenormen voor een wooneenheid

- Vanaf 5 of meer entiteiten: de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten moet minstens 80 m² bedragen.

- De minimale netto-vloeroppervlakte per woonentiteit bedraagt minimaal 60 m², voor studio's 40-50 m²

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 5: Plafondhoogtes

- Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte

- Minimum 2,40 m voor alle overige functies

- Maximum 1/3e van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.

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

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 6: Daglichtnorm

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

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

- Voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte

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

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte
 - Bij meergezinswoningen moet elke woonentiteit beschikken over een private buitenruimte die voldoet aan:
 - Elke wooneenheid op gelijkvloers: tuin of terras van minimum 30 m², uitgezonderd assistentiewoningen (10 m²)
 - Elke wooneenheid op verdieping: terras met een minimale oppervlakte van 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Vanaf 100 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt het terras minimum 10 m²
 - Elk verplicht te realiseren terras heeft een minimale diepte van 1,5 m.
 - Terrassen, uitgezonderd op gelijkvloers of uitstekend aan de voorgevel (max 50cm, max 2/3e van gevelbreedte), bevinden zich binnen de toegelaten bouwdiepte.
 - De buitenruimte vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of keuken.

Voor het gelijkvloerse appartement wordt er een terras voorzien binnen het bouwvolume van het gebouw. Dit terras heeft een oppervlakte van 10,20 m². Het terras sluit aan bij de circulatiezone van de parkeerplaatsen. De buitenruimte van het gelijkvloerse appartement voldoet niet aan de oppervlaktenorm voor buitenruimte.

De buitenruimtes van het gelijkvloerse appartement en het appartement op de verdieping zijn bereikbaar via de nachthal, vertrekkende vanuit de keuken. De buitenruimtes dienen echter vlot bereikbaar te zijn vanuit de leefruimte en/of de keuken. In de praktijk betekent dit dat er zonder omweg vanuit de leefruimte of keuken naar de buitenruimte moet gegaan worden. Vlot bereikbaar of rechtstreeks toegankelijk, zonder eerst door circulatieruimtes te moeten. Een nachthal wordt altijd beschouwd als een circulatieruimte, ook al zit er geen deur tussen. De verordening legt de nadruk op vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of de keuken en niet vanuit een aangrenzende circulatieruimte.

De aanvraag voldoet hier **niet** aan.

- Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers
 - In studio's is geen minimale oppervlakte voor een slaapkamer vereist.
 - In woongelegenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn.
 - In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m² groot te zijn.

De aanvraag voldoet hieraan. Alle slaapkamers zijn minimaal 12 m² groot.

- Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergruimten
 - Een studio dient te beschikken over minimaal 1,5 m² netto bergruimte.
 - Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m² netto bergruimte.
 - Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m² netto bergruimte.

De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen

De aanvraag voldoet **niet** aan de verordening woonkwaliteit. Het terras van de gelijkvloerse verdieping heeft een oppervlakte van 10 m² en voldoet niet aan de oppervlaktenorm van 30 m². De terrassen van de gelijkvloerse woongelegheden en de woongelegheden op de eerste verdieping zijn niet vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of de keuken.

Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Archeologie

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

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

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

Toegankelijkheid

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft handelingen aan gebouw(en) bestemd voor meergezinswoningen, er worden echter slechts 3 wooneenheden voorzien.

Voor deze aanvraag is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 niet van toepassing.

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 tweegezinswoning naar een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

De aanvraag is gelegen op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan). Wonen betreft de hoofdfunctie van de omgeving.

De aanvraag brengt een beperkte verdichting met zich mee door het toevoegen van een derde woongelegenheden binnen een residentiële omgeving waar het uitgangspunt grondgebonden wonen is.

De woonfunctie blijft verenigbaar met de woonomgeving en is in principe functioneel inpasbaar. De toevoeging van een derde woongelegenheden wijkt af van het uitgangspunt van grondgebonden wonen en verhoogt de dichtheid op het perceel. De functionele inpassing dient daarom afgewogen te worden ten opzichte van de draagkracht van het perceel en de omgeving.

- *Mobiliteitsimpact*

De aanvraag voorziet 3 woongelegenheden en genereert dus een grotere parkeerbehoefte dan de bestaande toestand.

De bestaande garages worden afgebroken en vervangen door 3 niet-overdekte parkeerplaatsen. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren zijn er 4 parkeerplaatsen vereist. Er is dus een tekort van één parkeerplaats.

De parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen die bepaald worden in de gemeentelijke verordening. De inrichting van de parkeerplaatsen wekt vragen op bij de bruikbaarheid ervan. Er wordt geen rekening gehouden met de noodzakelijk veeglijnen bij het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Uit de getekende draaicirkels kan evenmin afgeleid worden hoeveel bewegingen er noodzakelijk zijn om de parkeerplaatsen op een gebruiksvriendelijke wijze te bereiken en te verlaten. Bijgevolg kan niet met zekerheid worden vastgesteld dat alle parkeerplaatsen op een vlotte en veilige wijze bruikbaar zijn.

Daarnaast blijken uit de aanvraag geen fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. Voor een meergezinswoning met drie woongelegenheden zijn voldoende en kwaliteitsvolle fietsenstallingen wenselijk om duurzaam woonverkeer te kunnen faciliteren.

De bijkomende verkeersgeneratie van één extra woongelegenheden blijft beperkt op de omgeving.

De mobiliteitsimpact van het voorliggende project is beperkt. De aanvraag vertoont echter een tekort aan autoparkeerplaatsen en voorziet geen fietsstallplaatsen. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de bijkomende parkeerdruk wordt afgewenteld op het openbaar domein.

- *Schaalaspect en ruimtegebruik*

De aanvraag behoudt het bestaande bouwvolume en voorziet een bijkomende bouwlaag binnen een teruggetrokken volume. De nieuwe bouwlaag springt zowel aan de voor- als achterzijde 2,40 m terug ten opzichte van de bestaande gevelvlakken.

De bouwhoogte neemt toe van circa 6,90 m naar 8,40 m. Hoewel de bijkomende verdieping visueel wordt verzacht door de inspringende uitvoering, ontstaat een groter bouwvolume dan in de bestaande toestand.

Daarnaast wordt een bestaande situatie bestendigd waarbij het gebouw zich op slechts 0,85 m van de linker perceelsgrens bevindt. Door het verhogen van het gebouw wordt deze reeds afwijkende situatie ruimtelijk versterkt.

De uitbreiding vindt volledig plaats binnen de bestaande bouwzone. Er wordt geen bijkomende ruimte aangesneden voor de uitbreiding. De bijkomende bouwlaag verhoogt echter de schaal van het gebouw en versterkt de ruimtelijke impact van de bestaande afwijkende inplanting.

Naast het bestaande gebouw wordt ook de buitenaanleg aangepakt. Het gebouw zelf neemt een oppervlakte in van 134,21 m². De nieuw aan te leggen verhardingen hebben een totale oppervlakte van 138,40 m². In de voortuin blijft er slechts een oppervlakte van 19,24 m² onverhard en in de achtertuin bedraagt de onverharde oppervlakte 71,85 m².

Het perceel wordt dus voor ongeveer 75 % ingenomen door bebouwing en verharding. Hoewel er geen bijkomende ruimte wordt ingenomen aangezien de uitbreiding volledig boven het bestaande gebouw wordt gerealiseerd, blijft de perceelsinname aanzienlijk.

De resterende tuinoppervlakte is hierdoor eerder beperkt in verhouding tot de omvang van het gebouw en de voorziene drie woongelegenheden.

De combinatie van de perceelsbezetting, de beperkte resterende onverharde ruimte en de toevoeging van een derde woongelegenheden is niet in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van het perceel. De aanvraag is niet aanvaardbaar wat het schaalaspect en het ruimtegebruik betreft.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Het gebouw krijgt een hedendaagse architecturale uitstraling door het aanbrengen van gevelisolatie en een uniforme afwerking met lichte gevelbepleistering, houten accenten en zwart aluminium buitenschrijnwerk.

De terugliggende derde bouwlaag beperkt de zichtbaarheid van de optopping vanuit het straatbeeld. De volumetoename zorgt wel voor een meer uitgesproken aanwezigheid van het gebouw in de omgeving.

Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de linker zijgevel. Het gebouw bevindt zich op slechts 85 cm van de linker perceelsgrens. Door de optopping wordt een reeds dominant gevelvlak verder verhoogd. Ondanks het terugtrekken van de bijkomende bouwlaag ten opzichte van de voor- en achtergevel blijft de linker zijgevel over nagenoeg de volledige bouwhoogte zichtbaar aanwezig voor het aanpalende perceel.

De aanvraag versterkt hierdoor het bestaande muur-effect langs de linker perceelsgrens.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het gebouw is niet beschermd als monument.

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

- *Het bodemreliëf*

De aanvraag omvat geen significante bodemingrepen. De bestaande funderingen blijven behouden en er worden geen wijzigingen aangebracht aan het rioleringsstelsel.

De bestaande garages worden verwijderd en vervangen door waterdoorlatende verhardingen. Daarnaast worden groendaken voorzien op de niet-betreden dakoppervlakken.

De verwijdering van de garages en de aanleg van waterdoorlatende verhardingen kunnen bijdragen aan het behoud van de infiltratiemogelijkheden van de bodem mits de volledig opbouw van de verhardingen waterdoorlatend wordt uitgevoerd. De voorziene groendaken kunnen eveneens een positieve bijdrage leveren aan de buffering en de vertraagde afvoer van het hemelwater. Omdat de aanvraag geen gegevens bevat over de opbouw en het

waterbergend vermogen van deze groendaken kan de omvang van deze bijdrage niet beoordeeld worden.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op het bodemreliëf mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de verhardingen waterdoorlatend worden uitgevoerd.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De aanvraag voorziet in een bijkomende woongelegenheid door middel van een optopping op het bestaande gebouw. Hierdoor neemt de woondichtheid en de gebruiksiintensiteit op het perceel toe.

In de optopping worden geen bijkomende zijramen voorzien, waardoor er geen bijkomende rechtstreekse inkijk naar de aanpalende eigendommen ontstaat ten opzichte van de bestaande toestand.

Op het dak van de eerste verdieping worden terrassen ingericht aan de voor- en achterzijde van de nieuwe woongelegenheid. Terrassen vormen leefruimten in open lucht en genereren een hogere gebruiksiintensiteit wat aanleiding kan geven tot een verhoogde belevingsimpact voor de aanpalende percelen ten opzichte van de bestaande situatie.

De optopping verhoogt het bestaande gebouw op korte afstand van de linker perceelsgrens. Hierdoor neemt het aanwezige muur-effect ten aanzien van het linker aanpalende perceel toe. Dit kan een negatieve invloed hebben op de ruimtelijke beleving en het gebruiksgenot van het aanpalende perceel.

De afzonderlijke elementen hebben op zichzelf een beperkte impact op het aanpalende perceel. De combinatie van de bijkomende woongelegenheid, de verhoging van het bouwvolume, de versterking van het muur-effect en de aanleg van terrassen op het dak van de eerste verdieping leiden tot een onevenredige belasting van de aanpalende omgeving.

Beoordeling externe adviezen

- Brandweer zone Kempen gaf op 6 juli 2026 een voorwaardelijk gunstig advies mits het wegwerken van de vermelde opmerkingen en tekorten. Alhoewel de basisnormen niet van toepassing zijn, worden zij in dit advies wel gebruikt als leidraad daar zij de regels van goed vakmanschap vertegenwoordigen.

De brandweer merkte het volgende op:

- *"De brandweer adviseert dat elk appartement bereikbaar is voor de ladderwagen of hoogtewerker van de brandweer (motivering: uitvoeren van reddings- en bluswerkzaamheden, en verrichten van medische evacuaties op verzoek van ambulance- diensten). Elk appartement is vanop de openbare weg bereikbaar via een raam. Deze ramen of 1 van deze ramen dienen wel opengaand te zijn.*
- *De signalisatie dient te voldoen aan de norm ISO 7010.*
- *De tellers op het gelijkvloers dienen in een brandwerende kast te staan met wanden (horizontaal en verticaal) EI60 , hierin mag een luik/deur EI130 zelfsluitend geplaatst worden.*
- *Veiligheidsverlichting dient voorzien te worden in de gemeenschappelijke trappenhal. Veiligheidsverlichting dient minstens aangebracht te worden op plaatsen die worden vermeld in voormeld bijkomend advies.*
- *In het trappenhuis dient op elke bouwlaag een draagbaar blusmiddel voorzien te worden."*

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

- Pidpa Riolering antwoordde op 17 juli 2026 dat ze geen advies zullen verlenen. Alle afvoeren worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer. Het gebouw wordt opgetopt. De horizontale dakoppervlakte wijzigt niet. De GSVH is niet van toepassing.

Er wordt kennis genomen van het antwoord van Pidpa Riolering.

Beoordeling interne adviezen

- De gemeentelijke verkeersdienst gaf op 15 juli 2026 een ongunstig advies. Dit advies luidt als volgt:

"De aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken. Er dient voldaan te worden aan deze verordening aangezien het een uitbreiding van het aantal wooneenheden betreft.

Inrit

De inrit van het perceel is 4,04 meter breed hetgeen binnen de norm ligt. De toegang naar de voordeur dient door middel van een pad ontsloten te worden via deze reglementaire inrit om parkeren op de huidige brede toerit naar de voordeur te vermijden.

Parkeerplaatsen

Er dienen voor dit project 4 autoparkeerplaatsen voorzien te worden:

- *Gelijkvloersapp. 2 slpk 1,5 pp*
- *1ste verd. 2 slpk 1,5 pp*
- *2de verd. 1 slpk 1,0 pp*

Er worden 3 parkeerplaatsen aangelegd hetgeen niet voldoet aan de verordening.

Er is een openbare parking op minder dan 100 meter in vogelvlucht, de bevoegde overheid kan eventueel beslissen om de parkeerplaats te laten afkopen volgens het geldende belastingreglement.

Fietstalplaatsen

Er wordt nergens nota gemaakt van fietsenstallingen, ook niet op het inplantingsplan. Om duurzame verplaatsingen te stimuleren zijn deze noodzakelijk. Er dient eveneens een plaats voorzien te worden voor een buitenmaatse fiets.

Afvalcontainers

Het is niet duidelijk waar de afvalcontainers gestald worden.

Vervolgens dient de aanvraag te voldoen aan de volgende voorwaarde:

Uitgezonderd de inrit dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.

Algemene voorwaarden

- *Zowel stockeren van bouwmaterialen als het plaatsen van een bouwkraan dient op het eigen perceel georganiseerd te worden.*
- *Aannemer en/of bouwheer dien(t) (en) minimaal 8 weken voor de aanvang van de werken contact op te nemen met de verkeersdienst van de gemeente Mol, teneinde de technische mogelijkheden na te gaan i.v.m. de signalatievergunning.*
- *De werf moet volledig afgeschermd worden van het verkeer en voetgangers. De afsluiting moet voldoende veilig zijn en van een afdoende verlichting voorzien worden. (oranjegele knipperlichten)."*

Het advies van de gemeentelijke verkeersdienst wordt bijgetreden.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

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

- De aanvraag leidt tot een bijkomende verdichting op een perceel waarvan de ruimtelijke draagkracht reeds overschreden is.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening. Er worden slechts drie autoparkeerplaatsen voorzien terwijl er volgens de verordening 4 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.
- Er ontbreken fietsenstalplaatsen.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke verordening woonkwaliteit. Het terras van de gelijkvloerse verdieping heeft een oppervlakte van 10 m² en voldoet niet aan de norm van 30 m². De terrassen van de gelijkvloerse woongelegenheden en van de woongelegenheden op de eerste verdieping zijn niet vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of de keuken.
- Er blijft een beperkte onverharde buitenruimte over.
- De bestaande afwijkende inplanting op slechts 85 cm van de linkerperceelsgrens wordt versterkt.
- Door de optopping neemt de bouwhoogte toe en wordt het bestaande muur-effect ten aanzien van het linker aanpalende perceel verder versterkt.

- De aanleg van terrassen op het dak van de eerste verdieping verhogen de gebruiksintensiteit van het perceel.

Beoordeling standpunt aanpalende

Er werd 1 standpunt ingediend.

- Samenvatting van het standpunt

Het bezwaarschrift heeft betrekking op de volgende aspecten:

* De bestaande woning staat in overtreding, ze werd niet opgericht overeenkomstig de vergunde inplanting. In de bestaande toestand staat het gebouw op een zeer beperkte afstand van de perceelsgrens terwijl deze zich (volgens bezwaarindieners) op de perceelsgrens of conform de vergunde toestand had moeten worden gebouwd.

* Door deze inplanting zijn de bestaande ramen aan de linkerzijde ondoorzichtig moeten gemaakt worden.

* De bezwaarindieners stellen dat het gebouw onbewoonbaar werd verklaard.

* Bezwaarindieners stellen dat ondanks de onbewoonbaarverklaring het gebouw bewoond wordt door gastarbeiders.

- Beoordeling van het standpunt

* De bestaande woning staat in overtreding, ze werd niet opgericht overeenkomstig de vergunde inplanting. In de bestaande toestand staat het gebouw op een zeer beperkte afstand van de perceelsgrens terwijl deze zich (volgens bezwaarindieners) op de perceelsgrens of conform de vergunde toestand had moeten worden gebouwd.

Het bestaande gebouw werd inderdaad effectief gebouwd op 85 cm van de linkse perceelsgrens terwijl de verleende vergunning een afstand van 3 m voorschreef. Er is bijgevolg sprake van een afwijking ten opzichte van de vergunde plannen.

De beoordeling van de bestaande vergunde, vergund geachte of eventueel niet-vergunde toestand maakt evenwel geen voorwerp uit van de voorliggende aanvraag en dient afzonderlijk beoordeeld te worden.

De voorliggende aanvraag voorziet in een optopping van het bestaande gebouw. Deze optopping wordt inspringend uitgevoerd ten opzichte van de voor- en achtergevel en sluit aan op de bestaande zijgevels. De aanvraag wijzigt de bestaande afstand tot de linker perceelsgrens niet, maar bestendigt wel de bestaande inplanting en vergroot de bouwhoogte van het bestaande volume. Dit aspect wordt meegenomen in de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project.

Het bezwaar is gegrond voor wat betreft de vaststelling dat er een afwijking bestaat.

* Door deze inplanting werden de bestaande ramen aan de linkerzijde ondoorzichtig moeten gemaakt worden.

In de nieuwe toestand worden de ramen op de eerste verdieping voorzien van een open houten lattenstructuur. De ramen op het gelijkvloers worden niet ondoorzichtbaar gemaakt. In de optopping zitten er enkel ramen in voor- en achtergevel.

De ramen aan de linkerzijde hebben betrekking op ramen in de slaapkamers. Slaapkamers zijn geen verblijfsruimten en genereren geen bijkomende privacy-hinder naar het naburige perceel.

In de optopping worden geen bijkomende ramen voorzien in de zijgevels waardoor er geen bijkomende rechtstreekse inkijk naar het aanpalende perceel ontstaat.

De optopping verhoogt de bouwhoogte van het bestaande gebouw op een beperkte afstand van de linkse perceelsgrens. De impact van de bouwhoogte dient te worden afgewogen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Dit bezwaar is deels gegrond.

* De bezwaarindieners stellen dat het gebouw onbewoonbaar werd verklaard en dat ondanks de onbewoonbaarverklaring het gebouw bewoond wordt door gastarbeiders.

De onbewoonbaarverklaring van de woning en het feitelijke gebruik van het gebouw hebben betrekking op de regelgeving inzake woonkwaliteit en handhaving. Deze elementen houden geen rechtstreeks verband met de stedenbouwkundige beoordeling.

Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard en wordt bijgevolg als niet gegrond beoordeeld.

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 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 STM Projects BV met als contactadres Kloosterstraat 100 bus B2, 2275 Lille voor Het verbouwen en uitbreiden van een gebouw met één extra woongelegenheden, het slopen van de garage en het uitbreken van verhardingen en de aanleg van nieuwe verhardingen gelegen te Mol, Emiel Becquaertlaan 35, bus 1, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nr. 1437P4.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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, 29 juli 2026

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax

algemeen directeur

Lotte Vreys

waarnemend burgemeester