

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

Aanwezig:

burgemeester

Wim Caeyers

schepenen

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

algemeen directeur

Stefan Hendrix

Verontschuldigd:

schepenen

Anneleen Dom

In zitting van	04-01-2024
Betreft	Martelarenstraat 125 - omgevingsvergunning 2023/27 - vergunning
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN**Voorgeschiedenis / Feiten en context**

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Jonathan Luyten, Rode Haagjes 3/1, 2288 Grobbendonk.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 29 augustus 2023 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 september 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Martelarenstraat 125, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie F nrs. 355L en 355K.

Het betreft een aanvraag tot het bijstellen van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling met referentie 1965/57 voor lot 1 door het herverkavelen van lot 1 in 2 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat:

- het bijstellen van een vergunde verkaveling
- stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken

Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- Het decreet betreffende omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013 op het ontbreken, niet aanleggen, of niet behouden van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen van 5 juli 2013, van kracht sinds 1 januari 2014.
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid, art. 4.2.1 tot en met 4.2.9 met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

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 woongebieden.

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 deel uit van een goedgekeurde verkaveling. Het goed maakt als lot nr. Lot 1 en Lot 2 deel uit van de verkaveling met gemeentelijk kenmerk 1965/57. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen. De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringsen werden verleend:

- Op 22 maart 1965 werd een verkavelingsvergunning (196557) voor het vormen van 3 kavels bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 29 juni 2023 werd een omgevingsvergunning (20236) voor het bijstellen van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling met referentie 1965/57 voor lot 1 door het herverkavelen van lot 1 in 2 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in de Martelarenstraat in het gehucht Centrum. De Martelarenstraat is een verbindingsweg tussen de centrumkern en het gehucht Millegem.

De aanvraag is gelegen op een afstand van 1,3 km van het multimodaal vervoersknooppunt aan het treinstation. De aanvraag is gelegen op 1 km van de centrumkern met al zijn voorzieningen zoals basisscholen en secundaire scholen, gemeentelijk administratief centrum, ziekenhuis, kernwinkelgebied, grootwarenhuizen, markten, horeca, cultuurzalen, ...

De aanvraag is gelegen op 500 m van een kleuterschool, een lagere school en een secundaire school. Een bakker bevindt zich op 300 m en een bank op 20 m.

De onmiddellijke omgevingen wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in vrijstaande en halfopen bebouwing van tee bouwlagen met een hellend dak. Enkele handelszaken met erboven appartementen staan aan de overkant van de straat.

Uitgeruste weg

De rijweg waarlangs het goed gelegen is bestaat uit betonverharding en is voorzien van minstens een elektriciteitsnet. Bijgevolg is het goed gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

Het betreft een bijstelling van een verkaveling waarbij een lot uit een verkaveling opgedeeld wordt in twee loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing.

De voorgevelbouwlijn bevindt zich op 5 m uit de rooilijn. De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt 3 m. De breedte van de woningen moet volgens de verkavelingsvoorschriften minimum 6 m zijn en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

De bouwdiepte van de woningen bedraagt 15 m.

Achter de achtergevelbouwlijn bevindt zich een tuinzone met een diepte van 10 m waarachter een zone voor bijgebouwen met een diepte van 10 m voorzien is. Hierachter ligt nog een tuinzone, waar zwembaden en dergelijke worden toegelaten.

In de strook voor bijgebouwen kunnen constructies (geen carports of garages) opgericht worden met een maximale oppervlakte van 45 m². De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 m.

Op de perceelsgrenzen kunnen enkel groene afscheidingen geplaatst worden zoals hagen, draadafsluiting of architecturale tuinschermen.

Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Enkel strikt noodzakelijke voorzieningen voor toegangspaden, oprit en private parkings mogen voorzien worden met waterdoorlatende verhardingen, omrand door streekeigen groenaanleg. Terrassen met een maximale oppervlakte van 30 m² mogen aangelegd worden in niet waterdoorlatende materialen voor zover ze richting maaiveld afwateren.

Per lot dient er minimaal 1 hoogstammige boom bewaard te blijven in de zone achter de woning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, nodig om de verkaveling bouwrijp te maken

De aanvraag van de bijstelling van de verkaveling gaat gepaard met het kappen van de bestaande loofbomen op het perceel van de aanvraag en met de ontbossing van een oppervlakte van 657 m². Dit wordt gevraagd in functie van het bouwrijp maken van de loten.

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.

Het eigendom is niet in een risicozone of in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Project MER screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

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

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

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

Adviezen

Interne adviezen

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Bert Govaerts	25 september 2023	9 november 2023	voorwaardelijk gunstig
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	25 september 2023	8 november 2023	voorwaardelijk gunstig
Verkeersdienst	25 september 2023	26 oktober 2023	voorwaardelijk gunstig

Externe adviezen

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	25 september 2023	29 november 2023	voorwaardelijk gunstig
Pidpa Riolering	25 september 2023	5 oktober 2023	voorwaardelijk gunstig
Uitbreiding waterleidingnet regio Kempen	25 september 2023	5 oktober 2023	voorwaardelijk gunstig
	25 september 2023	6 oktober 2023	voorwaardelijk gunstig
Omgevingsloket	25 september	9 oktober 2023	gunstig

Wyre	2023		
SDE-IDO-BND-IDE	25 september 2023	10 oktober 2023	gunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in woongebied. Volgens artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

- *PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol'*

De aanvraag is gelegen binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Mol', waarbinnen naar kwaliteitsvolle en verantwoorde woonverdichting gestreefd wordt. De bijstelling van de verkaveling voorziet in het herverkavelen van een lot in 2 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt vooral gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing met of zonder bijhorende bijgebouwen. Er komen ook enkele eengezinswoningen in gesloten bebouwing voor en ook enkele meergezinswoningen. De toekomstige woningen hebben een breedte van minimum 7 m en het parkeren dient inpandig in het hoofdgebouw te gebeuren waardoor er geen schakelementen voorzien moeten worden in de bouwrijpe zijtuinstrook. Na het bebouwen van de loten conform de gewijzigde verkavelingsvoorschriften blijft er op de loten voldoende bouwrijpe oppervlakte over om een kwalitatieve buitenruimte te creëren. De aanvraag voorziet in een woonverdichting die past in de omgeving waarin het perceel van de aanvraag gelegen is. De aanvraag voorziet in een kwalitatieve en verantwoorde woonverdichting.

Verordening

- *Verordening hemelwater*

De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen en het aanleggen van verhardingen dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen en het aanleggen van verhardingen dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.

- *Verordening versterken woonkwaliteit*

De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen en het aanleggen van verhardingen dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 3 oktober 2023 tot en met 1 november 2023.
Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Bespreking boscompensatievoorstel

Op het terrein is BOS aanwezig. In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 657 m². 0 m² dient als bos behouden te worden. Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan het voorstel in die zin. In het kader van art.90bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel bij een bericht via het omgevingsloket op 25 oktober 2023.

Aangezien de aanvrager niet gereageerd heeft binnen de gestelde termijn geldt het aangepaste boscompensatievoorstel als definitief goedgekeurd boscompensatievoorstel. Het aangepaste en goedgekeurde boscompensatievoorstel maakt integraal deel uit van de vergunning.

Archeologie

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

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

Toets ruimtelijke ordening

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

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag voldoet aan de geldende bestemmingsvoorschriften. Halfopen woningen passen binnen de omving. De aanvraag wordt als functioneel inpasbaar beschouwd voor wonen.
Er worden geen nevenfuncties toegestaan. Voor nevenbestemmingen dienen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Gezien de beperkte oppervlaktes van de percelen, zal dit leiden tot een te grote verhardingsgraad van het perceel.
- *Mobiliteitsimpact*
De uiteindelijke bouwaanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken. Er mag maar één oprit voor het perceel voorzien worden.
Parkeren wordt niet toegelaten in de bijgebouwen. Parkeren dient bijgevolg inpandig in het hoofdgebouw en op de oprit naar de inpandige garage te gebeuren. De gemeentelijke verkeersdienst legt bovendien in haar advies op dat de inpandige garages voorzien moeten worden ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de 2 loten van de aanvraag zodat er een gemeenschappelijke oprit aangelegd kan worden met een breedte van maximum 7 m. Op deze manier worden de conflicten met het naastliggende fietspad herleid van 2 naar 1. Deze voorwaarde zal opgenomen worden in de vergunningsvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een vergunning.
- *Schaal*
De schaal en de grootte van het project is vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt.
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*
De voorgevelbreedte moet minimaal 7 m per lot zijn. Volgens de verkavelingsvoorschriften dient de bouwbreedte slechts minimum 6 m te bedragen. Dit zal aangepast worden naar minimum 7 m. Carports of garages in de zijtuinstrook worden niet toegelaten, aangezien dit niet past in het straatbeeld, waar de bouwvrije zijtuinstrook van 3 m gehanteerd wordt. Er moet bijgevolg inpandig geparkeerd worden in het hoofdgebouw.
De aanvraag past in het streven naar verdichting in woongebieden binnen het kleinstedelijk gebied.

De tuindiepte is 10 m, wat als voldoende beschouwd wordt. Er wordt een afstand van 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd.

Nevenbestemmingen worden niet toegelaten. Hiervoor zijn extra parkeerplaatsen nodig. Gezien de beperkte oppervlaktes van de percelen, zal dit leiden tot een te grote verhardingsgraad van het perceel.

Per perceel dient één hoogstammige boom bewaard te blijven in de zone achter de woning. De aanwezige bomen op het percelen mogen niet gerooid worden na het bekomen van de omgevingsvergunning voor het bijstellen van de betreffende verkaveling. Het rooien van de bomen dient aangevraagd te worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bebouwen van de betreffende loten zodat bij de aanvraag voor het bebouwen van de loten geoordeeld kan worden welke bomen er gerooid mogen worden in functie van de gewenste bebouwing op de loten. De aanvraag is ruimtelijk aanvaardbaar op voorwaarde dat de gebouwen gebouwd worden conform de aangepaste verkavelingsvoorschriften.

- *Visueel-vormelijke elementen*
Materiaalgebruik en vormgeving zijn courant voor woningbouw en komen in de ruimere omgeving nog meer voor.
- *Cultuurhistorische aspecten*
Niet van toepassing.
- *Bodemreliëf*
De bodem vertoont geen belangrijke reliëfverschillen.
In de aanvraag worden geen belangrijke reliëfwijzigingen voorzien.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De aanvraag wordt als niet hinderlijk beschouwd op voorwaarde dat de gebouwen gebouwd worden conform de aangepaste verkavelingsvoorschriften.

Interne adviezen

De gemeentelijke verkeersdienst gaf op 26 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze dienst vermeldt het volgende in haar advies: *"Wij voorzien geen verkeerstechnische of mobiliteitsproblemen in verband met de in- en uitrijbewegingen op de percelen. In functie van de verkeersveiligheid adviseren wij het volgende:*

Voor de huidige aanvraag dienen de garages in pandig georganiseerd te worden, door deze te voorzien ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens kan er een gemeenschappelijke toegang aangelegd worden van maximum 7 meter. Op die manier worden de conflictpunten met het naastliggende fietspad herleid van 2 naar 1."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke verkeersdienst en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

De gemeentelijke dienst ruimtelijk beleid, sectie wegen gaf op 8 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies. Deze dienst legt de volgende voorwaarden op:

- ***De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluitingen op de riolering per woning zijn ten laste van de ontwikkelaar. De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.***
- *De kosten voor de aanleg van de inrit op openbaar domein zijn ten laste van de aanvrager.*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke verkeersdienst en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

De gemeentelijke groendienst gaf op 9 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze dienst vermeldt het volgende in haar advies: *"gunstig advies voor het verkavelen van het perceel. De bomen mogen niet gerooid worden op de percelen totdat er een vergunning wordt aangevraagd per perceel voor een woning te bouwen. Zo blijven de percelen hun groene karakter behouden en kunnen de nieuwe woningen aangepast worden aan de bestaande bomen.*

De bomen mogen niet gerooid worden op de percelen in deze verkavelingsaanvraag. Het rooien van de bomen dient aangevraagd te worden bij de vergunning voor een woning te bouwen."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke verkeersdienst en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Externe adviezen

Pidpa-riolering gaf op 5 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Pidpa-riolering legt de volgende specifieke voorwaarden op in haar advies:

- *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Martelarenstraat.*
- *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
- *Ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden. Deze putjes dienen maximaal 1 meter en minimaal 0,5 meter uit elkaar geplaatst te worden.*
- *De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.*
- *Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling*
 - *Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.*
 - *Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.*
 - *De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.*
- *Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling*
 - *Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.*
 - *Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Pidpa-drinkwater gaf op 5 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.*

Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- *Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen / Pidpa).*
- *Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen / Pidpa).*
- *Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>*
- *In Mol heeft u een attest van de technische dienst van de gemeente nodig vooraleer Pidpa een nieuwe aansluiting mag maken.*

Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Fluvius gaf op 6 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Fluvius vermeldt het volgende in haar advies: *" Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het*

project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Proximus gaf op 10 oktober 2023 een gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Wyre gaf op 9 oktober 2023 een gunstig advies aan de aanvraag. Deze adviesinstantie vermeldt het volgende in haar advies: *"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd."*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaf op 29 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag. Het Agentschap vermeldt het volgende in haar advies: *"Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 657 m² wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met uitheems bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 657 m².*

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Tot op heden is er geen reactie van de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit

compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 23-215129.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

- *Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-215129.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 657 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 1266.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de adviesinstantie en maakt de inhoud ervan tot zijn/haar eigen motivering.

Conclusie stedenbouwkundig aspecten:

De verkavelingswijziging is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd.

Specifieke voorwaarden:

- De constructies dienen opgericht te worden in de op het verkavelingsplan voorziene zones en volgens de bijgevoegde gewijzigde verkavelingsvoorschriften.

Het advies van de gemeentelijke verkeersdienst dient strikt nageleefd te worden. Deze dienst legt als voorwaarde op dat:

- de garages inpandig georganiseerd dienen te worden. Door deze te voorzien ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens kan er een gemeenschappelijke toegang aangelegd worden van maximum 7 meter. Op die manier worden de conflictpunten met het naastliggende fietspad herleid van 2 naar 1.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden. Deze adviesinstantie legt de volgende voorwaarden op:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-215129.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 657 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1266.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Het advies van de gemeentelijke groendienst dient strikt nageleefd te worden. Deze dienst legt als voorwaarden op:
 - De bomen mogen niet gerooid worden op de betreffende percelen (bij de huidige verkavelingswijziging).
 - Het rooien van de bomen dient aangevraagd te worden bij de aanvraag voor het bouwen van de loten.

Algemeen geïntegreerd advies omgevingsambtenaar:

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

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

- De constructies dienen opgericht te worden in de op het verkavelingsplan voorziene zones en volgens de bijgevoegde gewijzigde verkavelingsvoorschriften.
- Het advies van de gemeentelijke verkeersdienst dient strikt nageleefd te worden. Deze dienst legt als voorwaarde op dat:

- de garages inpandig georganiseerd dienen te worden, door deze te voorzien ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens kan er een gemeenschappelijke toegang aangelegd worden van maximum 7 meter. Op die manier worden de conflictpunten met het naastliggende fietspad herleid van 2 naar 1.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden. Deze adviesinstantie legt de volgende voorwaarden op:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-215129.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 657 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1266.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Het advies van de gemeentelijke groendienst dient strikt nageleefd te worden. Deze dienst legt als voorwaarden op:
 - De bomen mogen niet gerooid worden op de betreffende percelen.
 - Het rooien van de bomen dient aangevraagd te worden bij de aanvraag voor het bebouwen van de loten.

Bijlagen

- Advies_ANB_-_inspraakreactie_OMVC_Mol
- aangepaste_Voorschriften_projectinhoudversie_20231220_100438_0
- Advies_ANB
- Advies_groendienst_20231220_111715_0
- Advies_Fluvius_offerte
- Advies_ruimtelijk_beleid_-_sectie_wegen_20231220_111737_0
- Advies_Pidpa_Riolering
- BV_DVP_1_N_5.0_LMMM
- Advies_kostenraming_proximus_20231220_111805_0
- Advies_Fluvius_voorwaarden_gemeente
- Advies_Wyre
- Advies_verkeersdienst_231026
- Advies_Pidpa

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, het omgevingsvergunningsdecreet, het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid en de uitvoeringsbesluiten.

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

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

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen verleent een omgevingsvergunning aan Jonathan Luyten, Rode Haagjes 3/1, 2288 Grobbendonk voor het bijstellen van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling met referentie 1965/57 voor lot 1 door het herverkavelen van lot 1 in 2 loten die bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing gelegen te Mol, Martelarenstraat 125, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie F nrs. 355L en 355K.

De plannen en dossierstukken van projectinhoudversie V2 maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

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

- De constructies dienen opgericht te worden in de op het verkavelingsplan voorziene zones en volgens de bijgevoegde gewijzigde verkavelingsvoorschriften.
- Het advies van de gemeentelijke verkeersdienst dient strikt nageleefd te worden. Deze dienst legt als voorwaarde op dat:
 - de garages inpandig georganiseerd dienen te worden, door deze te voorzien ter hoogte van de tussenliggende perceelgrens kan er een gemeenschappelijke toegang aangelegd worden van maximum 7 meter. Op die manier worden de conflictpunten met het naastliggende fietspad herleid van 2 naar 1.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden. Deze adviesinstantie legt de volgende voorwaarden op:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-215129.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 657 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1266.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Het advies van de gemeentelijke groendienst dient strikt nageleefd te worden. Deze dienst legt als voorwaarden op:
 - De bomen mogen niet gerooid worden op de betreffende percelen.
 - Het rooien van de bomen dient aangevraagd te worden bij de aanvraag voor het bouwen van de loten.

Bij de vergunning zijn volgende **algemene en bijzondere voorwaarden en lasten** te respecteren:

- De constructies dienen opgericht te worden in de op het verkavelingsplan voorziene zones en volgens de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften.
- Er dient voldaan te worden aan onderstaande adviezen:
 - Het advies van Bert Govaerts
 - Het advies van Ruimtelijk beleid - sectie wegen
 - Het advies van Verkeersdienst
 - Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos
 - Het advies van Pidpa Riolering
 - Het advies van Uitbreiding waterleidingnet
 - Het advies van regio Kempen
 - Het advies van Omgevingsloket Wyre
 - Het advies van SDE-IDO-BND-IDE
- Er dient voldaan te worden aan onderstaande verordeningen en belastingreglementen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, van kracht sinds 1 januari 2014.
 - De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 16 maart 2017.

- Het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013 op het ontbreken, niet aanleggen, of niet behouden van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, van kracht sinds 16 maart 2017.
- Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf, en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de kavels in de zin van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.
- Eventuele onkosten inzake nutsvoorzieningen, (inbegrepen riolering en huisaansluitingen indien straatriolering aanwezig is) en voorzieningen tot het bouwrijp maken van het perceel dienen door de huidige aanvrager/eigenaar(s) te worden gedragen. Voor de uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan. De kandidaat koper dient vóór de verwerving hiervan in kennis te worden gesteld.
- Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor aanduidingen in verband met al dan niet aanwezige nutsleidingen.
- De intercommunale geldende verkavelingsreglementering betreffende elektriciteits-, gas- en T.V. - F.M. distributie moet nageleefd worden.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iveka voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iveka.be.
- De goedgekeurde loten van de verkaveling mogen niet vervreemd of verkocht worden vooraleer er voldaan is aan al de voorwaarden – zowel financieel als de andere – die betrekking hebben op de nutsvoorzieningen, inbegrepen per kavel een rioleringsaansluiting indien straatriolering aanwezig is. Voor de uitvoering van de rioleringsaansluiting dient contact opgenomen te worden met Pidpa-HidroSan.
- Ter bevestiging dat er voldaan is aan de voorwaarden levert het gemeentebestuur aan de instrumenterende ambtenaar, die belast is met de opmaak van de verkavelingsakte, vóór de verkoop of vervreemding van de loten, een attest af waaruit blijkt dat aan de in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden werd voldaan of dat er voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort.
- De verkoper is ertoe verplicht de notaris in de akte te laten opnemen dat bij vervreemding van een lot, de bouwvergunning enkel afgeleverd wordt, nadat de wegeniswerken (met inbegrip van alle nutsvoorzieningen) volledig zijn uitgevoerd.
- Onmiddellijk nadat de verkavelingsakte met bijhorend plan is geregistreerd dient de verkavelaar en/of de opdrachtgever een kopie hiervan over te maken aan het gemeentebestuur.
- De grond gelegen binnen de rooilijnen van de weg(en), moet gratis aan de gemeente Mol afgestaan worden. De notariskosten voor de gratis grondafstand aan de gemeente zijn ten laste van de vergunningsaanvrager. Bouwlijn laten bepalen door de dienst grondgebiedszaken.
- Bomen op het openbaar domein die niet of foutief zijn aangeduid op het plan mogen niet worden gerooid.
- Rekening te houden met het GAS-reglement van 23 november 2009.
- Rekening te houden met het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013, betreffende de inname van het openbaar domein ten behoeve van bouw- of verbouwwerken.
- Er wordt geen garantie gegeven inzake de ingebruikname van het openbaar domein. Aannemer en/of bouwheer dient(en) contact op te nemen met de verkeersdienst teneinde de technische mogelijkheden na te gaan. Bij inname van het openbaar domein moet men voldoen aan de voorwaarden van het retributiereglement 'inname openbaar domein'.
- Rekening te houden met het gemeentereglement van 28 juni 1993 inzake verhuring van woongelegenheden.
- In het bezit te zijn van de vereiste kapmachtiging, zoals bepaald door art. 81 van het bosdecreet van 13 juni 1990.

- Rekening te houden met het gemeentelijk reglement betreffende het maken van opritten en het verlagen van boordstenen langs gemeentelijke wegen – openbaar domein van 8 november 1999.
- Rekening te houden met het gemeentelijk reglement betreffende het overwelven van baangrachten van 15 december 2003.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen, als vergunnende overheid, wijst er uitdrukkelijk op dat het verlenen van de omgevingsvergunning enkel gebaseerd is op een stedenbouwkundige beoordeling. Bijgevolg kan deze vergunning onder geen enkel beding ingeroepen of aangehaald worden op burgerrechtelijk en/of zakenrechtelijk vlak. De vergunde werken of werkzaamheden kunnen dan ook maar uitgevoerd worden mits akkoord en instemming van alle betrokken eigenaars en/of houders van zakelijke rechten van het betreffende onroerend goed. Het college van burgemeester en schepenen kan in geen enkele mate aangesproken worden of aansprakelijk gesteld worden indien de vergunninghouder het laatste vermelde burgerrechtelijk en/of zakenrechtelijk akkoord zou miskennen.

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.

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest

heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

-1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
-2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
-3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.
De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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, 4 januari 2024

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Stefan Hendrix
algemeen directeur

Wim Caeyers
burgemeester

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