

Gemeente Mol College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

burgemeester

schepenen

algemeen directeur

Verontschuldigd:

schepenen

Wim Caeyers

Wendy Soeffers, Andreas Verbeke, Lieve Heurckmans, Hilde Valgaeren, Lotte Vreys, Frederik Loy

Stefan Hendrix

Hans De Groof

In zitting van	01-09-2022
Betreft	Verkaveling Hannesblok - omgevingsvergunning verkaveling 2021/25 - vergunning
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door GINF BVBA gevestigd te De Rooy 136, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 24 december 2021 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 24 maart 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, St.-Theresiastraat 41, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nrs. 176D, 177B, 178A2 en 178B2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van percelen in 28 kavels waarbij 20 kavels bestemd zijn voor open bebouwing en 8 kavels bestemd zijn voor halfopen bebouwing en waarbij nieuwe wegenis aangelegd wordt.

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden
- 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.

De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Historiek

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De verkavelingsaanvraag situeert zich in het gehucht Achterbos tussen Hannesblok, De St.-Theresiastraat, en de Rollekens. In het zuiden sluit het aan bij de groene rug die loopt van Galbergen over 15 Kapellekens naar De Rooy en verder door naar de bosgebieden van SCK en VITO.

Het gebied ligt op ongeveer een halve kilometer van het centrum van Achterbos met enkele lokale voorzieningen zoals een bakker, een slager, een bank, een parochiezaal en horeca. Er zijn twee basisscholen in Achterbos die zich op ongeveer 900 m en 500 m van de verkavelingsaanvraag bevinden.

Het multimodale vervoersknooppunt rond het station bevindt zich op minder dan 1,5 km van de aanvraag. Een halteplaats van De Lijn bevindt zich op 350 m van de aanvraag.

De Turnhoutsebaan met o.a. een grootwarenhuis en apotheek bevindt zich op iets minder dan een km van de verkavelingsaanvraag.

De centrumkern met een waaier aan voorzieningen zoals secundaire scholen, ziekenhuis, gemeentehuis, handelskern, markten, horeca en cultuurcentra bevindt zich op ongeveer 1,5 km van de aanvraag.

Langsheen Hannesblok staan een tiental grote eiken. Vanuit de Rollekens vertrekt een houtwal met hoogstammige bomen noordwaarts en eindigt op het zuidelijkste deel van de verkaveling. Hier takt de houtwal aan op de groene rug van Galbergen over 15 Kapellekens naar De Rooy en verder door naar de bosgebieden van SCK en VITO.

Aan de westkant van de verkaveling bevindt zich de sociale wijk Egelsvennen, gekenmerkt door aaneengesloten woningen van één bouwlaag in een groene omgeving. Langs Hannesblok bevinden zich eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing van één of twee bouwlagen met een hellend of plat dak. Ter hoogte van de verkaveling bevinden zich in de St.-Theresiastraat halfopen eengezinswoningen en twee meergezinswoningen van twee bouwlagen met een hellend dak. Aan de kant van Rollekens bevinden zich ter hoogte van de verkaveling eengezinswoningen van één of twee bouwlagen in open bebouwing.

Uitgeruste weg

De ontsluitingsweg van de verkaveling sluit aan op de St.-Theresiastraat die 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

De aanvraag omvat het verkavelen van percelen (oppervlakte $\pm 2,37$ ha) in 28 kavels waarvan 20 kavels besteld zijn voor eengezinswoningen in open bebouwing en 8 kavels bestemd zijn voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Voor het aanleggen van de wegenis en het bouwen van woningen dienen bomen geroid te worden en wordt de woning op St.-Theresiastraat 41 gesloopt.

De aanvraag omvat eveneens de aanleg van nieuwe wegen en een plein met een gezamenlijke oppervlakte van 51,68 are, die gratis overgedragen wordt aan de gemeente.

De woningen bestaan uit verschillende types:

- Lot 1,6-12, 19-24, 28: open bebouwing met schakelelement en verplichte bouwrijpe zijtuinstrook
- Lot 13,18,25-27: open bebouwing met een inpandige garage/carport met verplichte bouwrijpe zijtuinstroken
- Lot 2-5: halfopen bebouwing met schakelelement
- Lot 14-17: halfopen bebouwing met een inpandige garage/carport en verplichte bouwrijpe zijtuinstrook

De kavels variëren van 330 m² tot 1000 m². De woningdichtheid van het project bedraagt 11,79 woning per ha.

De bouwlijn van de woningen ligt op 5 tot 6 m achter de rooilijn.

De maximale gevelbreedtes variëren van 7 tot 9 m voor de halfopen woningen en van 9 tot 14,81 m voor de vrijstaande woningen.

De maximale kroonlijsthoogte van de gebouwen bedraagt 6,50 m, de maximale nokhoogte bedraagt 12,50 m. De dakhelling is vrij te kiezen voor de vrijstaande woningen. Voor de halfopen woningen bepaalt de eerst bouwende de dakhelling.

De bouwdieptes variëren naargelang de diepte van de kavels en gaan van 9,60 tot 17 m.

De schakelelementen zijn minimaal 3 m breed en 9 m diep. De kroonlijsthoogte is vrij te kiezen voor de vrijstaande woningen. Voor de halfopen woningen bepaalt de eerst bouwende de kroonlijsthoogte. De bijgebouwen variëren in oppervlakte naargelang de oppervlakte van de kavel. De oppervlaktes van de bijgebouwen gaan van maximaal 10 m² tot 50 m². Voor de loten 7 t.e.m. 12, gelegen aan de kant van de houtwal, worden geen bijgebouwen voorzien teneinde de bomen te bewaren.

Noodzakelijke voorzieningen voor toegangen en opritten mogen verhard worden alsmede terras en tuinpaden. De inritten naar de garages/carports dienen voorzien te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De inritten hebben een maximale breedte van 3,00m. Alle verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte verharding is enkel toegelaten voor het verharden van het terras mits ze afwateren naar de tuin. De oppervlakte van het terras bedraagt maximaal 6% van de oppervlakte van de kavel en bijkomend beperkt tot een maximale oppervlakte van 30,00m² onafhankelijk van de grootte van de kavel.

Aanleg van niet overdekte constructies (openluchtwembaden, zwembijvers, siervijvers, terras, parkeer- plaatsen, ...) zijn toegestaan volgens de geldende bepalingen voor het uitvoeren van dergelijke werken waarvoor een vrijstelling van vergunning geldt.

Dichte afsluitingen in de vorm van metselwerk, houten panelen enz. met een maximum hoogte van 2 m worden op de zijdelingse perceelsgrens toegestaan. Deze mogen echter enkel voorzien worden vanaf de voorgevellijn tot op 10 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

De woningen in het binnengebied worden ontsloten door een ontsluitingsweg in asfalt op de St.-Theresiastraat. Deze ontsluitingsweg is 4,5 m breed en geeft uit op een publiek plein. Op het plein wordt een keulus aangelegd. Via het plein loopt een trage verbinding naar Hannesblok, die uitgaat op enkele meters van het kruispunt van Hannesblok met Koekenberg.

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

Er wordt een oppervlakte van 9.442 m² ontbost. Hierin vervat zit eveneens de oppervlakte van de houtwal, waar de bomen niet gekapt mogen worden. Gezien de ligging van de houtwal in de achtertuinen van de private kavels vreest ANB dat de onderbegroeiing zal verdwijnen, staat dit gelijk met ontbossen. De bomen langs Hannesblok worden eveneens bewaard.

De woning op St.-Theresiastraat 41 wordt gesloopt.

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 mogelijk of effectief 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>
Groendienst	24 maart 2022	6 april 2022	ongunstig
Ruimtelijk beleid - sectie wegen	24 maart 2022	31 maart 2022	voorwaardelijk gunstig
Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium	24 maart 2022	25 april 2022	gunstig
Verkeersdienst	24 maart 2022	8 juni 2022	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 Natuur en Bos	25 augustus 2022	26 augustus 2022	voorwaardelijk gunstig
Agentschap Natuur en Bos	25 maart 2022	27 mei 2022	ongunstig
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	25 maart 2022	14 april 2022	geen bezwaar
Hoogspanningsnet ELIA	25 maart 2022	8 april 2022	voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel)	25 maart 2022	17 mei 2022	voorwaardelijk gunstig
Kostenraming-Pidpa	25 maart 2022	29 maart 2022	voorwaardelijk gunstig
Pidpa	25 maart 2022	29 maart 2022	voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator	25 maart 2022		
Kostenraming Telenet - Netaanleg Oost	25 maart 2022	27 april 2022	voorwaardelijk gunstig
Kostenraming-Proximus	25 maart 2022		

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 woongebieden.

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 hemelwater*
De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.
- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*
De omgevingsaanvraag 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 omgevingsaanvraag voor het bouwen van de woningen 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 1 april 2022 tot en met 30 april 2022.

Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

- *Samenvatting van de bezwaren*

Er zijn twee identieke bezwaren van dezelfde bezwaarindiener en een derde bezwaar.

Bezwaren 1 en 2 (identiek)

Bezwaarindiener is zonder meer 'tegen de verkaveling'.

Bezwaar 3

Er dient 5771 m² bos gerooid te worden. Dit is onverantwoord omwille van bosschaarste. De boscompensatie compenseert niet de lokale fauna en flora en de luchtkwaliteit.

De inwoners van Achterbos zien bos verdwijnen.

De houtwal dient maximaal behouden te blijven. Gezien de houtwal terecht komt in eigendom van de tuinen van private eigenaars, is hier geen garantie voor. De houtwal moet apart bewaard blijven.

Er blijft regelmatig water op het terrein staan. Door verhardingen zal dit verergeren en zal er meer regenwater verloren gaan.

Hannesblok is met de Koekenberg en het Bruggeske aan de ene kant en de Egelsvennen en de Beukenbosstraat aan de andere kant een belangrijke verkeersluwe doorgang van en naar beide scholen in Achterbos. Deze verkeersluwe as wordt drukker en onveiliger.

De aansluiting op St.-Theresiastraat is verre van ideaal omdat daar geen aparte voetpaden zijn (combinatie voetpad-fietspad). Sommige fietsers rijden op de weg gezien de staat van het fiets/voetpad. Een bijkomende aansluiting zal leiden tot meer verkeersonveiligheid.

- *Beoordeling van de bezwaren*

Er zijn twee identieke bezwaren van dezelfde bezwaarindiener en een derde bezwaar.

De bezwaren worden niet aanvaard.

Bezwaren 1 en 2 (identiek)

Bezwaarindiener geeft geen argumenten voor tegenkanting tegen de verkaveling.

Bezwaar 3

De opgelegde boscompensatie wordt betaald, ook voor het deel van de houtwal die in de private tuinen valt. Het bezwaar wordt bijgetreden in die mate dat de rij woningen tegen de houtwal in westelijke richting (van de houtwal weg) dient op te schuiven zodat er voldoende ruimte is voor tuin tussen de achtergevel en de houtwal.

Op gebied van groen worden door de gemeente onderstaande zaken opgelegd:

- Het deel openbaar domein aan de zuidkant, links van de insteekweg en aansluitend tegen bestaand bos, dient omgevormd te worden naar heidevegetatie conform de nota 'Voorschriften natuur' van studiebureau Landmax.
- De bomen langsheen Hannesblok blijven bewaard. De opritten zijn zo gekozen dat dit mogelijk is. Er zal opgelegd worden dat tijdens de werffase de verkavelaar moet werken met een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) teneinde de bomen te beschermen.
- Per kavel dient minstens één hoogstammige loofboom aangeplant te worden. Dit werd reeds opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.
Het gebied is volgens de overstromingskaarten niet gelegen in watergevoelig gebied. Alle hemelwater dient op de verkaveling opgevangen en geïnfilteerd te worden conform de gewestelijke hemelwaterverordening. De dienst Pidpa-Riolering gaf een voorwaardelijk gunstig advies.
De verkeersdienst gaf een gunstig advies op vlak van mobiliteit. Op Hannesblok komt enkel een trage verbinding uit. Het verkeer dat vanwege de verkaveling bijkomend door Hannesblok zal komen, is zeer beperkt. Hannesblok is een verkeersluwe straat en geenszins een link in de hoofdverbinding naar de basisscholen. St.-Theresiastraat is een verbindingstraat van Achterbos richting centrum en omgekeerd. De straat is niet druk en kan het bijkomende verkeer van de verkaveling makkelijk slikken. Er is voldoende zicht van en naar de aansluitingsweg van de verkaveling op de St.-Theresiastraat gezien de woningen ver genoeg naar achter geplaatst zijn ten opzichte van de straat.

Zaak van de wegen

Artikel 31 van het decreet betreffende omgevingsvergunning stelt dat als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.

Als dat nodig is, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie respectievelijk de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.

Op 27 juni 2022 keurde de gemeenteraad de zaak van de wegen. De gemeenteraad keurt de zaak van de wegen goed mits aan de voorwaarden voldaan wordt.

Rooilijn en reservatiestrook

De gemeenteraad nam op 27/06/2022 een gunstig besluit over de zaak van de wegen met gratis grondafstand van 51 a 68 ca.

Bespreking boscompensatievoorstel

Gezien de aanpassing van het plan en de voorschriften om tegemoet te komen aan het advies van ANB werd aan ANB een nieuw boscompensatievoorstel voorgelegd. Het nieuwe voorstel werd door ANB goedgekeurd.

Archeologie

Op 1 juni 2016 trad het archeologieluik van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 volledig in werking. Voor de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning betekent dit dat hij verplicht wordt om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Bij deze omgevingsvergunningsaanvraag was de opmaak van een archeologienota verplicht. De nota werd opgemaakt door Group Van Vooren. Agentschap Onroerend Erfgoed nam akte van de archeologienota op 01/10/2021 (ID OE/ERK/Archeoloog/2020/00014).

Het ingediende omgevingsvergunningsproject verschilt qua programma en contour niet van het project waar de bekrachtigde archeologienota zich op heeft gebaseerd. Bijgevolg dient de

bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet nageleefd te worden en geldt als voorwaarde om voor vergunning in aanmerking te kunnen komen.

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 en vrijstaande eengezinswoningen passen binnen de omgeving.
Nevenfuncties worden enkel toegelaten voor diensten en vrije beroepen met de voorwaarden zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften (wonen blijft hoofdfunctie, max. 100 m² in oppervlakte, de uitvoerder van de nevenactiviteit is de bewoner van de woning).
Horeca of handel wordt niet toegelaten.
De aanvraag wordt als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*
De gemeentelijke verkeersdienst gaf een voorwaardelijk gunstig advies.
Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) heeft geen opmerkingen.
De mobiscore voor de verkaveling (aan de ontsluitingsweg op St.-Theresiastraat) ligt vrij hoog met 8/10.
De uiteindelijke bouwaanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstapplaatsen bij bouwwerken. Er mag maar één oprit per perceel voorzien worden.
De keerlus moet bij een eventuele aanpassing van het plan (verschuiving van de woningen aan de kant van de houtwal) 17,5 m op 15,5 m exclusief goten en boordstenen bedragen.
In de bijgebouwen in de achtertuinzone los van het hoofdgebouw mogen geen carports, garages of parkeerplaatsen opgericht worden.
- *Schaal*
De schaal en de grootte van de nieuw te bouwen woningen is vergelijkbaar met de schaal van de woningen, die in de omgeving voorkomen.
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*
De aanvraag past in het streven naar kwalitatieve verdichting in woongebieden binnen het kleinstedelijk gebied in de nabijheid van een bestaande kern.
Om het behoud van de houtwal te verzekeren dienen de woningen op de loten 7 t.e.m. 12 van de houtwal weg verschoven worden zodat er een tuinzone van ongeveer 7 m diep is tot tegen de houtwal. De woningen kunnen tot 3 m van de rooilijn verschoven worden zolang er twee wagens op het terrein kunnen gestald worden. Met deze verschuiving is er algemeen in de verkaveling een goede verhouding tussen open ruimte en bebouwde ruimte.
Een openbaar plein wordt voorzien. Het deel ten zuiden van de insteekweg dient naar heidevegetatie omgevormd te worden en het deel ten noorden van de insteekweg wordt een grasplein (speelplein) met enkele solitaire bomen en een wadi.
- *Visueel-vormelijke elementen*
De bomen aan de kant van Hannesblok vormen een herkenningspunt in de omgeving. Ze worden behouden.
De houtwal in het oosten van de verkaveling wordt als landschapskenmerk bewaard.
Er dient een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden om de bomen te beschermen tijdens de werffase voor de loten langs Hannesblok en voor de loten gelegen tegen de houtwal.
Als aansluiting met het bestaande bos dient het deel van het openbaar plein ten zuiden van de ontsluitingsweg naar heidevegetatie omgevormd te worden. Het heidelandschap is een stapsteen in de 'groene rug' van de gemeente, die gevormd wordt door het boslint tussen Galbergen-15 Kapellekens-De Rooy en verder door naar de bossen van SCK en VITO.
De woningen hebben maximaal twee bouwlagen met een hellend dak, wat overeenkomt met de woningen in de directe omgeving.
De halfopen woningen dienen een verplichte kroonlijsthoogte van 6,50 m en een hellend dak van 45° te hebben teneinde als een harmonisch geheel over te komen.

De schakelementen dienen een verplichte hoogte van 3,50 m te hebben teneinde als een harmonisch geheel over te komen.

Bijgebouwen op de zijdelingse of achterste perceelsgrens dienen een verplichte hoogte te hebben van 3,50 m teneinde als een harmonisch geheel over te komen.

- *Cultuurhistorische aspecten*
Niet van toepassing.
- *Bodemreliëf*
In de aanvraag worden geen belangrijke reliëfwijzigingen voorzien buiten de aanleg van een wadi.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
Voorliggende aanvraag zal geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen veroorzaken op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Algemeen geïntegreerd advies omgevingsambtenaar:

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

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

- Aangaande de houtwal t.h.v. loten 7 t.e.m. 12 en 28:
 - Om het beheer van de houtwal op een goede en gecoördineerde manier mogelijk te maken dient een natuurbeheerplan opgemaakt te worden voor een periode van 24 jaar. Dit is een voorwaarde alvorens een verkavelingsattest kan afgeleverd worden. De periode van 24 jaar is verplicht te verlengen na elke periode van 24 jaar.
 - De bestaande houtwal dient duidelijk en ondubbelzinnig op het verkavelingsplan aangeduid te worden.
 - De woningen op de loten 7 t.e.m. 12 dienen weg van de houtwal verschoven te worden zodat er ongeveer 7 m of meer tuinzone is tussen de achtergevelbouwlijn en de houtwal. De woningen op de loten 7 t.e.m. 12 m mogen tot 3 m (i.p.v. 5 m) van de rooilijn verschoven worden, zolang er twee wagens op het terrein kunnen gestald worden (met één oprit van maximaal 4,5 m breed).
 - Er dient in de voorschriften uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de houtwal met bijhorende ondergroei moet behouden blijven (zie nota 'Voorschriften natuur', opgemaakt door Landmax bv en met referentie 2022_WT_000111)
 - Voor de bouw van de woningen op de loten 7 t.e.m. 12 dient een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden.
- Andere voorschriften aangaande natuur:
 - De nota 'Voorschriften natuur', opgemaakt door Landmax bv en met referentie 2022_WT_000111 dient strikt opgevolgd te worden.
 - Voor de bouw van de woningen op de loten 24 t.e.m. 28 dient een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden.
- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden:

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: 22-205585.

 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 6232 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De resterende bosoppervlakte 3029 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

 - De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 3029 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de

strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

• De bosbehoudsbijdrage van € 21780,36 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.

- **Hoofdgebouwen:**
 - Horeca of handel wordt niet als nevenbestemming in het hoofdgebouw of bijgebouw toegelaten.
 - De halfopen woningen hebben een verplichte kroonlijsthoogte van 6,50 m en een verplichte dakhelling van 45 °.
 - De maximale nokhoogte van de woningen bedraagt 11,50 m.
- **Bijgebouwen:**
 - In de bijgebouwen in de achtertuinzone los van het hoofdgebouw mogen geen carports, garages of parkeerplaatsen opgericht worden.
 - Bijgebouwen op de perceelsgrenzen hebben een verplichte hoogte van 3,50 m met een plat dak.
 - De schakelementen hebben een verplichte hoogte van 3,50 m met een plat dak.
- **Afsluitingen:**
 - Dichte afsluitingen in de vorm van metselwerken, houten panelen of dergelijke kunnen op de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst worden tot op maximaal 3 m achter de achtergevellijn van de woning.

Bijlagen

- Verkavelingsplan aangepast (behoud houtwal)
- Verkavelingsplan met infrastructuur aangepast (behoud houtwal)
- Verkavelingsvoorschriften aangepast
- Plan te ontbossen bos - te behouden bos
- Nota 'Voorschriften natuur'
- Beslissing gemeenteraad zaak van de wegen
- Adviezen:
 - Interne adviezen:
 - Advies Groendienst
 - Advies Sectie Wegen
 - Advies Patrimonium
 - Advies Verkeersdienst
 - Externe adviezen:
 - Advies Agentschap Natuur en Boscompensatie
 - Advies Departement Mobiliteit en Openbare Werken
 - Advies Hoogspanningsnet ELIA + plan
 - Advies Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel)
 - Advies Kostenraming-Pidpa
 - Advies Pidpa
 - Advies Kostenraming Telenet - Netaanleg Oost
- 3 Bezwaarschriften (2 identiek)
- MOBER
- Toelichtingsnota infrastructuurwerken

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 GINF BVBA gevestigd te De Rooy 136, 2400 Mol voor het verkavelen van percelen in 28 kavels waarbij 20 kavels bestemd zijn voor open bebouwing en 8 kavels bestemd zijn voor halfopen bebouwing en waarbij nieuwe wegenis aangelegd wordt gelegen te Mol, St.-Theresiastraat 41, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie C nrs. 176D, 177B, 178A2 en 178B2.

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

- Aangaande de houtwal t.h.v. loten 7 t.e.m. 12 en 28:
 - Om het beheer van de houtwal op een goede en gecoördineerde manier mogelijk te maken dient een natuurbeheerplan opgemaakt te worden voor een periode van 24 jaar. Dit is een voorwaarde alvorens een verkavelingsattest kan afgeleverd worden. De periode van 24 jaar is verplicht te verlengen na elke periode van 24 jaar.
 - De bestaande houtwal dient duidelijk en ondubbelzinnig op het verkavelingsplan aangeduid te worden.
 - De woningen op de loten 7 t.e.m. 12 dienen weg van de houtwal verschoven te worden zodat er ongeveer 7 m of meer tuinzone is tussen de achtergevelbouwlijn en de houtwal. De woningen op de loten 7 t.e.m. 12 m mogen tot 3 m (i.p.v. 5 m) van de rooilijn verschoven worden, zolang er twee wagens op het terrein kunnen gestald worden (met één oprit van maximaal 4,5 m breed).
 - Er dient in de voorschriften uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de houtwal met bijhorende ondergroei moet behouden blijven (zie nota 'Voorschriften natuur', opgemaakt door Landmax bv en met referentie 2022_WT_000111)
 - Voor de bouw van de woningen op de loten 7 t.e.m. 12 dient een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden.
- Andere voorschriften aangaande natuur:
 - De nota 'Voorschriften natuur', opgemaakt door Landmax bv en met referentie 2022_WT_000111 dient strikt opgevolgd te worden.
 - Voor de bouw van de woningen op de loten 24 t.e.m. 28 dient een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden.
- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden:

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: 22-205585.

 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 6232 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De resterende bosoppervlakte 3029 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

 - De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 3029 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de

strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

- De bosbehoudsbijdrage van € 21780,36 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.

- Hoofdgebouwen:
 - Horeca of handel wordt niet als nevenbestemming in het hoofdgebouw of bijgebouw toegelaten.
 - De halfopen woningen hebben een verplichte kroonlijsthoogte van 6,50 m en een verplichte dakhelling van 45 °.
 - De maximale nokhoogte van de woningen bedraagt 11,50 m.
- Bijgebouwen:
 - In de bijgebouwen in de achtertuinzone los van het hoofdgebouw mogen geen carports, garages of parkeerplaatsen opgericht worden.
 - Bijgebouwen op de perceelsgrenzen hebben een verplichte hoogte van 3,50 m met een plat dak.
 - De schakelelementen hebben een verplichte hoogte van 3,50 m met een plat dak.
- Afsluitingen:
 - Dichte afsluitingen in de vorm van metselwerken, houten panelen of dergelijke kunnen op de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst worden tot op maximaal 3 m achter de achtergevellijn van de woning.

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 Groendienst
 - Het advies van Ruimtelijk beleid - sectie wegen
 - Het advies van Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium
 - Het advies van Verkeersdienst
 - Het advies van Agentschap Natuur en Bos
 - Het advies van Agentschap Natuur en Bos
 - Het advies van Departement Mobiliteit en Openbare Werken
 - Het advies van Hoogspanningsnet ELIA
 - Het advies van Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel)
 - Het advies van Kostenraming-Pidpa
 - Het advies van Pidpa
 - Het advies van Kostenraming Telenet - Netaanleg Oost
- 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. Bouwlijnen 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 verbouwingswerken.
- Er wordt geen garantie gegeven inzake de ingebruikname van het openbaar domein. Aannemer en/of bouwheer dient(en) contact op te nemen met de verkeersdienst teneinde de technische mogelijkheden na te gaan. Bij inname van het openbaar domein moet men voldoen aan de voorwaarden van het retributiereglement 'inname openbaar domein'.
- Rekening te houden met het gemeentereglement van 28 juni 1993 inzake verhuur 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.

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;

BLAD ...i.....

- 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

BLAD ...8.....

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, 1 september 2022

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Getekend door: Stefan Hendrix (Signature)
Getekend op: 2022-09-02 09:33:59 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Stefan Hendrix
algemeen directeur

Getekend door: Wim Caeyers (Signature)
Getekend op: 2022-09-02 11:13:04 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Wim Caeyers
burgemeester

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkvavel het toelaten zijn voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de nevenfunctie mag max 100 m ² in beslag nemen; 3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn. Horecafuncties en handel zijn niet toegelaten

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet in een specifieke strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p>	<p>Enkel functies complementair aan het wonen en in functie van bergen zijn mogelijk. Een zuivere woonbestemming of nevenbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen: enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, ... Garages en carports enkel toegelaten in de schakelementen.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niet bebouwd gedeelte werd in groen aangeduid op het verkavelingsontwerp.</p> <p>De zone rondom hoofdgebouw dient als tuin te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd.</p>	<p>Privétuin: iedere woongelegenheden beschikt aansluitend op een leefruimte (woonkamer, keuken,...) over een private buitenruimte onder de vorm van een tuin.</p> <p>Aanleg van niet overdekte constructies (openluchtwembaden, zwembad, siervijvers, terras, parkeerplaatsen, ...) toegestaan volgens het vrijstellingsbesluit.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de oprichting van een open- en halfopen eengezinswoningen.	Open-/halfopen- en gesloten bebouwing binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Lot 1,6-12, 19-24, 28</u> : open bebouwing met schakelement en verplichte bouwvrije zijtuinstrook <u>Lot 13,18,25-27</u> : open bebouwing met een inpandige garage/ carport met verplichte bouwvrije zijtuinstroken <u>Lot 2-5</u> : halfopen bebouwing met schakelement <u>Lot 14-17</u> : halfopen bebouwing met een inpandige garage/ carport en verplichte bouwvrije zijtuinstrook

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woningen dient te geschieden binnen de zone voor hoofdgebouwen. Bij de inplanting van de gebouwen moet zo veel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de ruimtelijke structuur.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen gearceerd weergegeven, de schakelementen/strook voor garage/carport is weergegeven in een gekruiste lijn en vastgesteld als volgt: <u>Lot 1,6-12 open bebouwing met schakelement</u> HOOFDGEBOUW - Voorgevelbouwlijn <ul style="list-style-type: none">• Loten 1 en 6 op 5,00m uit rooilijn• Loten 7-12 op 3,00m uit de rooilijn - bouwdiepte : max 15,00m - breedte : <ul style="list-style-type: none">• lot 1: voorgevel max. 9,00m – achtergevel max. 14,81m• lot 6: max. 9,00m• lot 7-11: max. 11,00m• lot 12: voorgevel max. 9,00m – achtergevel max. 16,67m

<p>Het schakelement kan dienst doen als auto- en fietsstalplaats, als bergruimte, ... een functie complementair aan het wonen.</p>	<p>SCHAKELEMENT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorgevel: zoals weergegeven op grafisch plan op 6,00m achter de voorbouwlijn - min. 3,00m breed - bouwdiepte: max 9,00m - bouwrijze zijtuinstrook bedraagt: min. 3,00m
<p>Bij de inplanting van de woningen wordt er rekening gehouden met het wegtracé van de Hannesblok. De inplanting van de woningen is evenwijdig aan de zijdelings perceelsgrenzen, de voorgevel wordt ingepland loodrecht op deze zijdelingse perceelsgrenzen met de hoek het dichtste bij de rooilijn op 6,00m evenwijdig gemeten met de rooilijn.</p>	<p><u>Lot 19-24, 28: open bebouwing met schakelement (Hannesblok)</u></p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorgevelbouwlijn op min. 6,00m uit de rooilijn (cfr. grafisch plan) - bouwdiepte : max 17,00m - bouwbreedte : <ul style="list-style-type: none"> • lot 19: max. 11,00m • lot 20-23: max. 10,00m • lot 24: max 10,45 • lot 28: max. 9,50m
<p>De schakelementen worden op elkaar afgestemd, de voorgevel van de aanpalende elementen ligt steeds met de respectievelijke voorgevel van het schakelement gelijk. De schakelementen vormen een vormelijk, architecturaal geheel.</p>	<p>SCHAKELEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorgevel: zoals weergegeven op grafisch plan - min. 3,00m breed, bouwdiepte: max. 9,00m - lot 19,21,23,24 en 28: schakelement 8,00m achter de voorbouwlijn - lot 20: schakelement 3,26m achter de voorbouwlijn, voorgevel schakelement gelijk met voorgevel schakelement van lot 19 - lot 22: schakelement op 6,00m achter voorgevellijn - bouwrijze zijtuinstrook bedraagt: min. 3,00m
<p>De carport en/of garage van lot 13, 18 en loten 25 tot en met 27 dient voorzien te worden binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen, de zijtuinstroken blijven volledig vrij van bebouwing. Deze carport/garage kan uitgevoerd worden als inpandig maar ook voor of langs de woning geplaatst worden, zolang de bouwrijze zijtuinstroken gerespecteerd worden.</p>	<p><u>Lot 13,18,25-27: open bebouwing met een inpandige garage/carport met verplichte bouwrijze zijtuinstroken</u></p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - lot 13 en 18: Voorgevelbouwlijn op 5,00m uit de rooilijn - lot 25-27: voorgevelbouwlijn op 6,00m uit de rooilijn - bouwdiepte : max 17,00m - bouwbreedte : <ul style="list-style-type: none"> • lot 13: max. 14,00m • lot 18: max. 12,50m • lot 25-27: max. 9,60m
<p>Voor deze carport/garage dient een zone ten opzichte van de rooilijn gerespecteerd te worden zodat een auto voor de woning gestald kan worden. De bouwzone is voldoende ruim om dit binnen de bebouwbare zone te voorzien.</p>	<p>GARAGE / CARPORT</p> <ul style="list-style-type: none"> - lot 13,18 binnen bouwzone voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het grafische plan –met de mogelijkheid om inpandig een dubbele garage/ carport te voorzien - lot 25-27 binnen bouwzone voor hoofdgebouwen (zoals aangeduid op grafisch plan verkaveling)
<p>Het schakelement kan dienst doen als auto- en fietsstalplaats, als bergruimte, ... een functie complementair aan het wonen.</p>	<p><u>Lot 2-5: halfopen bebouwing met schakelement</u></p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorgevelbouwlijn op min. 5,00m uit rooilijn - bouwdiepte : max 15,00m - bouwbreedte: max. 7,00m
<p>De carport en/of garage van de loten 14 tot en met 17 dient voorzien te worden binnen de</p>	<p>SCHAKELEMENT</p>

bouwzone voor hoofdgebouwen de respectievelijke zijtuinstrook blijft volledig vrij van bebouwing. Deze carport/garage dient verplicht uitgevoerd te worden als inpandig.

- voorgevelbouwlijn: zoals weergegeven op grafisch plan op 6,00m achter de voorbouwlijn – min. 3,00m breed bouwdiepte: max 9,00m

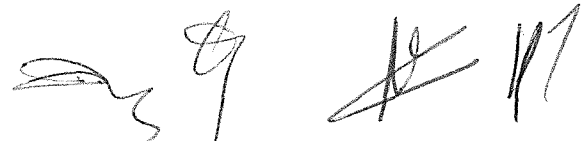
Lot 14-17: halfopen bebouwing met een inpandige garage/carport en verplichte bouwvrije zijtuinstrook

HOOFDGEBOUW

- Voorgevelbouwlijn op 5,00m uit rooilijn
- Bouwdiepte : max 17,00m
- bouwbreedte :
 - lot 14-15: max. 8,00m
 - lot 16-17: max. 9,00m

GARAGE / CARPORT

- binnen bouwzone voor hoofdgebouwen



2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor hoofdgebouw is als gearceerd aangeduid op verkavelingsontwerp.</p> <p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier der ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze,... niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar dient er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met de andere woningen van de verkaveling, meer bepaald in het geval van geschakelde bouwvormen dienen beide woningen een architecturaal geheel te vormen.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de schakelementen dienen verplicht aansluitend te zijn, de aansluiting van de schakelementen dient kwaliteitsvol te gebeuren.</p>	<p>BOUWDIEPTE: Gelijkvloers: max. 15,00m of 17,00m (zoals aangeduid op grafisch plan) Verdieping: max. 15,00m of 17,00m vanaf de voorgevellijn (zoals aangeduid op grafisch plan) Dakbasis van het hellende dak: max. 12,00m vanaf de voorgevellijn</p> <p>BOUWHOOGTE Bouwhoogte gemeten vanaf het vloerpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 6,50m bovenkant kroonlijst voor woningen in open bebouwing met zadeldak - verplicht 6,50m bovenkant kroonlijst voor woningen in halfopen bebouwing met verplichte dakhelling van 45° - nokhoogte max 11,50m - max 7,00m voor vrijstaande woningen met plat dak - schakelement: plat dak met kroonlijst verplicht 3,50m <p>De dakhelling is vrij te bepalen in het geval van open bebouwing. Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerstbouwende de dakhelling, indien met hellend dak dienen beide kroonlijsten op elkaar aan te sluiten met de nok evenwijdig met de voorliggende weg. In het geval van twijfel/discussie wordt er gebouwd met een hellend dak van 45° en een kroonlijsthoogte van 6,50m.</p> <p>Idem voor de schakelementen. De kroonlijsthoogte is vrij te bepalen, de eerstbouwende bepaalt de hoogte van het schakelement. In het geval van twijfel/discussie wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 3,50m.</p> <p>VLOERPEIL Peil van de woning ligt op 0,30m boven de kruin van de weg. De hoogtes worden gemeten tussen kroonlijst en maaiveld dat 30cm boven de weg mag liggen.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>Er wordt binnen het concept van de verkaveling er veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat het creëren van hedendaagse kwaliteitsvolle architectuur de drijfveer zal zijn om van deze verkaveling tot een aangename woonomgeving te laten worden.</p> <p>In het geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden in overleg met de aanpalende.</p>	<p>De gevelmaterialen mogen vrij bepaald worden i.f.v. de architecturale vormgeving van de woning. Bij voorkeur sluit het materiaalgebruik aan bij de kleuren en texturen van de woningen in de omgeving.</p> <p>De dakvorm van de vrijstaandewoningen is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume</p> <p>De dakbedekking is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume</p> <p>Er moeten steeds degelijke en duurzame materialen gebruikt worden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet in een specifieke strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De inplanting dient zo gekozen te worden dat er een maximaal bruikbare tuinzone, aansluitend op de woning beschikbaar blijft.</p> <p>De bijgebouwen doen dienst als tuinberging, deze dienen bij voorkeur maximaal gekoppeld te worden aan het bijgebouw van de buur conform het principe zoals aangegeven op het grafische plan.</p> <p>De waardevolle hoogstammige bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden. Deze vormen ruimtelijk een essentieel onderdeel van deze omgeving.</p> <p>Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen binnen de hiervoor voorziene zone van de achtertuin zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de totaal oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt <ul style="list-style-type: none"> • lot 1-4: maximaal 10,00m² • lot 5-6: maximaal 20,00m² • lot 13: maximaal 50m² • lot 14-28: maximaal 40m² - eventueel vrijstaande gevels hetzij op minimaal 1,00m van de perceelsgrens, hetzij tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel. - bijgebouw is verplicht te bouwen met een plat dak - bij inplanting tegen de perceelsgrens is een akkoord vereist van de buur, indien mogelijk dienen de bijgebouwen tegen de perceelsgrens gekoppeld worden, dit om de openheid van de verkaveling te vrijwaren. - voor lot 7-12 en 28 is er geen specifieke zone voorzien voor bijgebouwen. Voor deze loten geldt het maximaal behouden van de waardevolle hoogstammige bomen. <p>In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De min- en max afmetingen voor het bijgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.</p>	<p>Gemeten vanaf het maaiveld van de woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BOUWHOOGTE: max. 3,50m - platdak - Indien de bijgebouwen gekoppeld worden of tegen elkaar gebouwd worden, zullen deze met een zelfde kroonlijsthoogte van 3,50 m uitgevoerd dienen te worden. - De eerst bouwende bepaalt de hoogte van het bijgebouw. In het geval van twijfel/discussie wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 3,50m

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Alle constructies zowel hoofd- als bijgebouwen moeten worden opgetrokken te worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze dienen harmonisch te passen in de omgeving en dienen binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.</p> <p>In het geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden in overleg met de aanpalende.</p>	<p>De gevelmaterialen mogen vrij bepaald worden i.f.v. de architecturale vormgeving van het hoofdgebouw. Bij voorkeur sluit het materiaalgebruik aan bij de kleuren en texturen van de woningen en bijgebouwen in de omgeving.</p> <p>De dakvormen en de dakbedekking is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De bijgebouwen hebben een plat dak.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Er moeten steeds degelijke en duurzame materialen gebruikt worden.</p>



3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het gaat om een vlak terrein, reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inritten voor garages dienen tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte als in de breedte. Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Behoudens de noodzakelijke verhardingen dienen de voor- en achtertuinen alsook de bouwvrije zijtuinstrook met groen aangelegd te worden.	Noodzakelijke voorzieningen voor toegangen en opritten mogen voorzien worden alsmede terras en tuinpaden. De inritten naar de garages/carports dienen voorzien te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De inritten hebben een maximale breedte van 3,00m. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terras en toegangen mogen voorzien worden. Alle verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte verharding is enkel toegelaten voor het verharding van het terras mits ze afwateren naar de tuin. De oppervlakte van het terras bedraagt maximaal 6% van de oppervlakte van de kavel en bijkomend beperkt tot een maximale oppervlakte van 30,00m ² onafhankelijk van de grootte van de kavel.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone rondom het hoofdgebouw dient als tuin te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok,... kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw worden toegestaan op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam afgewerkt geheel vormen.	Aanleg van niet overdekte constructies (openlucht-zwembaden, zwembijvers, siervijvers, terras, parkeer- plaatsen, ...) toegestaan volgens de geldende gemeentelijke bepalingen voor het uitvoeren van dergelijke werken waarvoor een vrijstelling van vergunning geldt, het vrijstellingenbesluit. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan uitgezonderd lichtere constructies.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.</p> <p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke en landschappelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake de keuze voor de afsluitingen een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	<p>AARD Op de perceelsgrenzen mogen afsluitingen of hekwerken en groene scheidingen aangebracht worden (hagen, ...) indien beide burens akkoord zijn.</p> <p>AFMETINGEN Afsluitingen, hagen en hekwerken: maximale hoogte 2 meter.</p> <p>Om privacyredenen worden dichte afsluitingen in de vorm van metselwerk, houten panelen enz. met een maximum hoogte van 2 m toegestaan op de zijdelingse perceelsgrens. Deze mogen echter enkel voorzien worden vanaf de voorgevellijn tot op 3 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.</p>
<p>De voorgestelde werken dienen dan ook zo landschappelijk mogelijk ingepast te worden. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren, wordt er geopteerd om de afsluitingen uit te voeren met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. De schoonheidswaarde van het landschap maar ook van de stedelijke omgeving wordt hierdoor versterkt.</p>	<p>De overige afsluitingen moeten uitgevoerd worden als een groenaanplanting in de vorm van een haag of als draad met klimop of andere begroeiing met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>In de voortuin dienen de afsluitingen van de zijdelingse perceelsgrenzen uitgevoerd te worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 (en eventuele latere wijzigingen), wat wil zeggen dat er open afsluitingen kunnen geplaatst worden met een maximale hoogte van 2 m en gesloten met een max. hoogte van 1 m.</p> <p>Vanaf de voorgevel naar de straat toe dient er omwille van verkeersveiligheid een afbouw in hoogte te gebeuren zodat op 3 m voor de rooilijn een hoogte van maximum 50 cm bereikt wordt. De eventuele afsluitingen op de rooilijn hebben een hoogte van maximum 50 cm.</p>

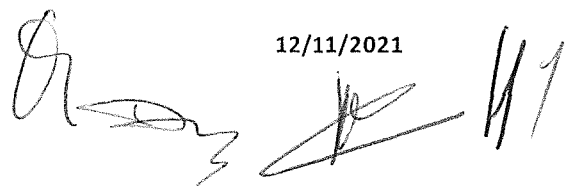
Handwritten signatures and initials, including a large 'V' and 'J'.

3.5. LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.</p> <p>Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.</p> <p>Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.</p> <p>Bestaande maximaal te behouden bomen:</p> <p>Maatregelen om het maximaal behoud van de bomen te garanderen zijn onder andere dat het worteloppervlak van de boom wordt vrijgehouden, dat stam, wortels en kruin beschermd worden tegen beschadigingen, dat grondwaterverlaging enkel kan mits aangepaste maatregelen en dat grondophogingen vermeden worden.</p> <p>De aanwezige bomen in de achtertuintzone en de zone voor bijgebouwen dienen maximaal behouden te blijven. In het bijzonder de aanwezige houtwal ter hoogte van de loten 7 t.e.m. 12 en lot 28 dient maximaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Toe te voegen landschapselementen:</p> <p>In het kader van de klimatologische uitdagingen en om het groene karakter van de verkaveling naar de toekomst te verzekeren, dient er per perceel voorzien te worden in de aanplant van een hoogstammige boom in de tuinzone, op de ruimere percelen is dit een boom van eerste grootteorde en op de kleinere percelen een boom van derde grootteorde.</p> <p>Voor de percelen die reeds beschikken over een hoogstammige boom geldt deze maatregel niet.</p>	<p>Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- siergewassen is er niet toegelaten.</p> <p>Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.</p> <p>Bestaande maximaal te behouden bomen:</p> <p>Bestaande hoogstammige bomen worden geïntegreerd in zowel het ontwerp van de verkaveling (ten opzichte van de inplanting van de gebouwen) als van de niet-bebouwde ruimte.</p> <p>Alle maatregelen dienen getroffen te worden voor het onderhoud en de optimale bescherming van deze beplanting.</p> <p>Indien de boom door overmacht gerooid dient te worden, dient er een vergunning aangevraagd te worden en moet deze vervangen worden door een nieuwe streekeigen hoogstamboom.</p> <p>Om het behoud van bomen langs Hannesblok en in de houtwal te beschermen, dient bij het bouwen van de woning een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden. Dit geldt voor de loten 7 t.e.m. 12 en voor de loten 24 t.e.m. 28.</p> <p>Toe te voegen landschapselementen:</p> <p>Per perceel dient er één boom aangeplant te worden in de tuin, indien er nog geen hoogstammige boom op het perceel staat.</p> <p>De grootteorde van de bomen verwijst naar de maximale toekomstige hoogtegroei:</p> <p>Loten > 500m²: bomen van 1e grootteorde: grote bomen die een maximale groeihoogte kunnen bereiken van meer dan 20 m</p> <p>Loten < 500m²: bomen van 3e grootteorde (laagstammige bomen): kleine bomen waarvan de maximale groeihoogte kleiner zal zijn dan 10 m</p>

4. voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p> <p>In kader van de duurzaamheid zijn fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak toegelaten, op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld ontstaat en geen hinder naar de omliggende percelen (bvb. in functie van schaduwwerking).</p>	<p>Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Elke woning dient voorzien te worden van een septischeput. Het huishoudelijk afvalwater moet verplicht aangesloten worden op een septische put vooraleer het mag geloosd worden in de gemengde riolering. De septische put dient in principe te voldoen aan de hiervoor vermelde definitie en aan de bepalingen van de "code van goede praktijk" en maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>



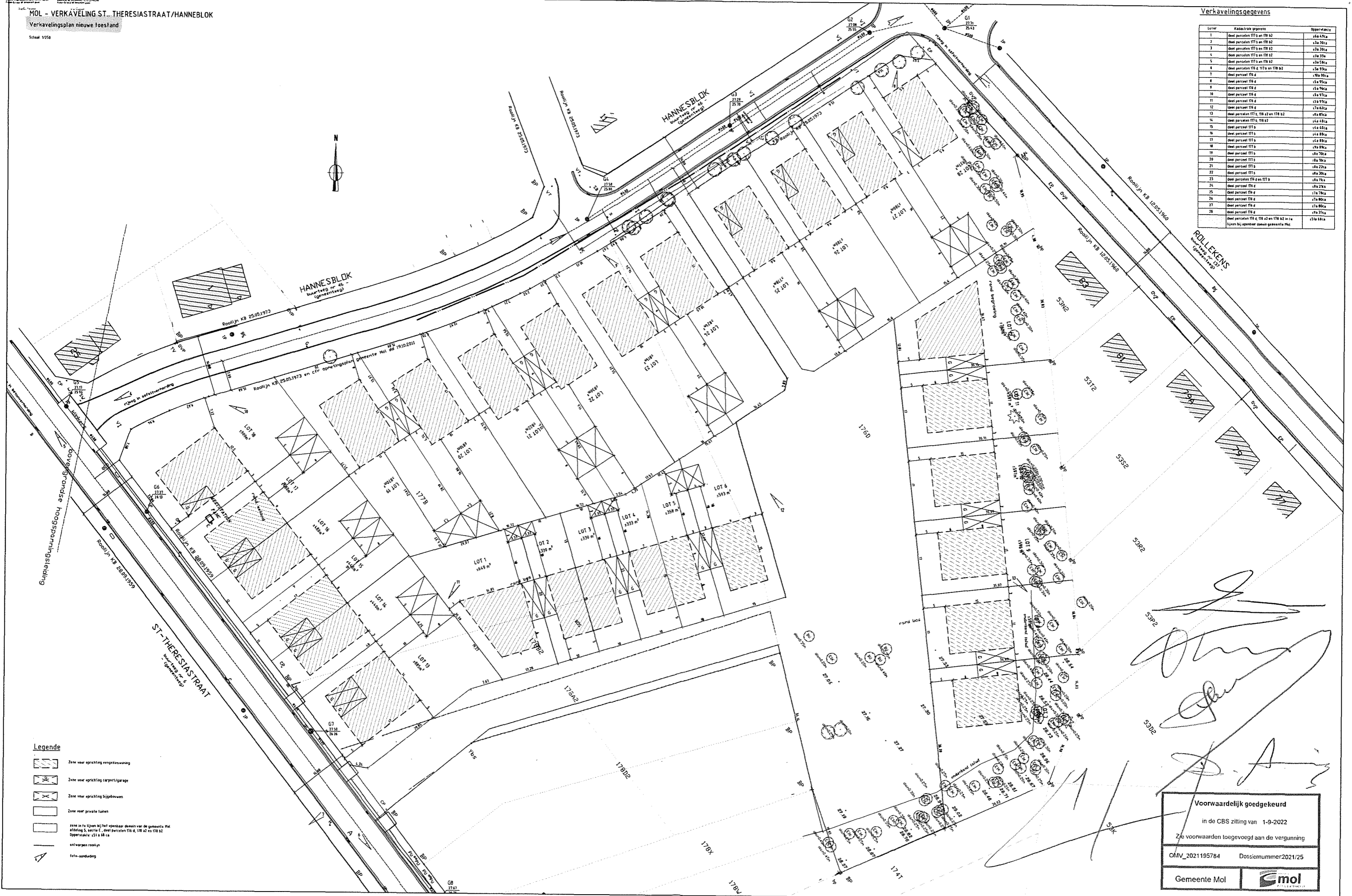
NIETIGE BLADZIJDE

MOL - VERKAVELING ST. THERESIASTRAAT/HANNEBLOK
Verkavelingsplan nieuwe toestand

Schaal 1:250

Verkavelingsgegevens

Lotnr	Kadastrale gegevens	Oppervlakte
1	Deel perceel 173 en 178 b2	284 49ca
2	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
3	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
4	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
5	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
6	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
7	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
8	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
9	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
10	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
11	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
12	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
13	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
14	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
15	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
16	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
17	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
18	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
19	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
20	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
21	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
22	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
23	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
24	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
25	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
26	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
27	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
28	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
29	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca
30	Deel perceel 173 en 178 b2	23a 30ca



- Legende**
- Zone voor oprichting woonschikking
 - Zone voor oprichting parkeerplaats
 - Zone voor oprichting gebouwen
 - Zone voor private tuinen
 - zone in te lijnen bij het openbaar domein van de gemeente Mol
 - ontworpen rooiplan
 - foto-aanduiding

[Handwritten signatures and notes]

Voorwaardelijk goedgekeurd
in de CBS zitting van 1-9-2022
Zie voorwaarden toegevoegd aan de vergunning
OMV_2021195784 Dossiernummer 2021/25
Gemeente Mol

NIETIGE BLADZIJDE