



LSG
Dr.-Van de Perrestraat 315
2440 Geel

uw kenmerk

ons kenmerk

telefoon

datum

contactpersoon
Liesbeth Janssens

dienst
ruimtelijke ordening

014 27 24 19

13/07/2023

e-mail
ro@gemeentemol.be

Stedenbouwkundig attest

Beste

Het college van burgemeester en schepenen verleent je een gunstig stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een ééngezinswoning en het kappen van bomen in de Schoolstraat ZN, (afd. 3) sectie E 1395 M. Het college nam deze beslissing in de zitting van 13 juli 2023.

In de bijlage vind je het stedenbouwkundig attest. Lees dit attest grondig door, zodat je weet welke voorwaarden gelden.

Kosten voor jouw dossier

In de bijlage vind je een factuur met de dossierkosten. Dit bedrag betaal je via overschrijving.

Met vriendelijke groeten

Erwin Vandenberghe
algemeen directeur wnd.

Wim Caeyers
burgemeester

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

burgemeester Wim Caeyers
 schepenen Lieve Heurckmans, Hilde Valgaeren, Frederik Loy, Lotte Vreys
 wnd algemeen Erwin Vandenbergh
 directeur

Verontschuldigd:

schepenen Hans De Groof, Anneleen Dom, Wendy Soeffers
 algemeen directeur Stefan Hendrix

In zitting van	13-07-2023
Betreft	Schoolstraat ZN - stedenbouwkundig attest 2022/20 - voorwaardelijk gunstig advies
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / feiten en context

Aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door LSG BV, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel.

Ligging van het perceel: Mol, Schoolstraat ZN.

Kadastrale omschrijving: Mol, (afd. 3) sectie E 1395 M.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 29 november 2022.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een ééngezinswoning en het kappen van bomen.

Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en meer specifiek hoofdstuk II (artikel 4.2.1 tot en met 4.7.26/1) dat handelt over de vergunningsplicht en hoofdstuk III (artikel 5.3.1) dat handelt over de stedenbouwkundige attesten.
- Besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.
- Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 22 april 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2013 op het ontbreken van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, van kracht sinds 22 april 2017.

Inspraak en advies

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar van 30 juni 2023 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning en het kappen van bomen.

Het goed ligt volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in een woongebieden. Het eigendom paalt aan de Schoolstraat, een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag 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 eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg zullen de gewestplanvoorschriften bepalend zijn bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning en het kappen van bomen op een perceel dat gelegen is aan de Schoolstraat, (afd. 3) sectie E 1395 M.

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning op een perceel gelegen in het woongebied. Achteraan op het perceel staan verschillende hoogstammige bomen waarvoor een ontbossing wordt aangevraagd tot en met de zone voor bijgebouwen.

Het ontwerp voorziet een woning met twee bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijst wordt voorzien op 6,5 m en de nokhoogte op 11 m.

De woning heeft een breedte van 8,25 m zodat de minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gerespecteerd. De woning heeft een maximale bouwdiepte van 17 m, achter deze bouwlijn is een bouwvrije strook van 10 m. Er is in de achtertuin een strook voor bijgebouwen voorzien.

Adviezen

Conform artikel 4.7.16 § van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden door de Vlaamse regering de instanties aangeduid die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen. In het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 worden de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

Voor de aanvraag in kwestie dienden geen adviezen te worden ingewonnen.

Watertoets

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient de aanvraag onderworpen te worden 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. Daarnaast dient de aanvraag eveneens te voldoen aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- *Gewestplan*

Het goed ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in een 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.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 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*

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en het kappen van bomen op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan). De aanvraag wordt als functioneel inpasbaar beschouwd.

- Mobiliteitsimpact

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012.

Parkeren gebeurt bij voorkeur inpandig of in de zijtuinstrook.

- Schaal

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning op een perceel dat 14,28 m breed is op de rooilijn, links 69,46 m diep en rechts 91,78 m diep.

Er wordt een bouwvlak voorzien van 8,25 m X 17 m. De woning kan afgewerkt worden met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 6,5 m en een nokhoogte van 11 m.

Het linker perceel is zeer smal en bebouwd met een halfopen eengezinswoning.

De schaal is aanvaardbaar.

- Visueel-vormelijke elementen

Het bouwen van een woning met twee bouwlagen en een hellend dak is aanvaardbaar omdat er in de buurt een mix aan volumes en bouwstijlen voorkomen. Een plat dak met kroonlijsthoogte van 7 m is eveneens aanvaardbaar op deze plaats. Op het perceel van de aanvraag staan hoogstammige bomen vooraan en achteraan op het perceel.

De aanvraag voorziet in het ontbossen van een gedeelte van het perceel. **Het betreft hierbij énkél het onttrekken van die zone uit het bosdecreet en de omvorming ervan naar tuinzone. Het betreft bijgevolg niet het rooien van het volledige perceel.** Het is de vergunningverlenende overheid die bepaalt welke bomen behouden moeten blijven. Alle hoogstammige bomen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Het ontwerp dient hiermee rekening te houden. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moeten alle bomen ingetekend worden op het inplantingsplan met aanduiding welke waardevolle bomen behouden blijven en welke worden gekapt.

- Cultuurhistorische aspecten

Het goed van de aanvraag is gelegen tussen de gemeenteschool van Ezaart en de oude onderwijzerswoning. De onderwijzerswoning is gebouwd op het perceel rechts van de aanvraag. Het betreft een vrijstaand burgerhuis met combinatie van lijstgevel en uitspringende tuitgevel links. De onderwijzerswoning is ontworpen in samenhang met het ontwerp van het oude gedeelte van de gemeenteschool. Bij de school is een vrijstaand schoolgebouw opgericht met een hedendaagse architectuur.

- Het bodemreliëf

Het terrein van de aanvraag is nagenoeg vlak, er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen aangevraagd.

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

Achteraan op het perceel is een strook die de aanvrager wenst te ontbossen. Ontbossen betekent niet dat de aanwezige bomen mogen gekapt worden. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zullen alle bomen moeten opgetekend worden op het inplantingsplan; er wordt gestreefd naar maximaal behoud van waardevolle bomen.

De aanvraag wordt als niet hinderlijk ervaren indien rekening wordt gehouden met de opgelegde voorwaarden.

Algemene conclusie

De aanvraag voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en het ontbossen van de achtertuin is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, mits rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden.

Voorwaarden

- Bij het indienen van een omgevingsvergunning dienen alle bomen opgetekend te worden op het inplantingsplan BT. Een eventuele goedkeuring tot ontbossing door het Agentschap Natuur en Bos betreft louter het onttrekken van die aangeduide zone uit het bosdecreet en het omvormen er tot tuinzone. Het betreft niet het rooien van bomen. Hoogstammige bomen moeten maximaal behouden blijven. Het ontwerp dient hiermee rekening te houden. De te behouden en eventueel te rooien bomen moeten duidelijk ingetekend worden op het inplantingsplan NT.
- Parkeren dient bij voorkeur inpandig in het hoofdgebouw te gebeuren, of in de zijtuinstrook.
- Er kan in één van de zijtuinstroken één schakelement van max. 3,50m hoogte en plat dak toegestaan worden i.f.v. carport/garage op minstens 5m terugspringend t.o.v. de voorgevelbouwlijn. De andere zijtuinstrook dient bouwvrij te blijven.
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden als berging of poolhouse. Een garage in de tuinzone is niet toegestaan. De totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en schakelement samen mag maximaal 75 m² bedragen.
- De bijgebouwen dienen afgewerkt te worden met een plat dak met een maximale kroonlijst van 3,50 m. Muren op de perceelsgrens moeten volwaardig afgewerkt worden in dezelfde materialen als de voorgevel van het bijgebouw en/of schakelement.
- Het bijgebouw kan op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar, zoniet dient het ingeplant te worden op minstens 1m afstand.
- De woning heeft een kroonlijsthoogte van maximum 7 m indien afgewerkt met plat dak. Max. 6,50 m bij een hellend dak en een nokhoogte van max. 11,50 m.
- Er is slechts 1 inrit voor het geheel toegestaan met een maximale breedte van 4,50m.
- De verhardingen moeten maximaal beperkt worden.
- Bij de eerste akte van vervreemding dient lot 1 gratis afgestaan te worden aan de gemeente ter realisatie van de rooilijn. De gemeentelijke contactgegevens voor de afhandeling van dit dossier zijn landmeter@gemeentemol.be.

MOTIVERING

Argumentatie

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

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT

Enig artikel

Op basis van voormelde motivering beslist het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig attest met een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren voor het bouwen van een ééngezinswoning en het kappen van bomen op een perceel te Mol, Schoolstraat ZN, kadastraal gekend als

(afd. 3) sectie E 1395 M.

Voorwaarden:

- Bij het indienen van een omgevingsvergunning dienen alle bomen opgetekend te worden op het inplantingsplan BT. Een eventuele goedkeuring tot ontbossing door het Agentschap Natuur en Bos betreft louter het onttrekken van die aangeduide zone uit het bosdecreet en het omvormen er tot tuinzone. Het betreft niet het rooien van bomen. Hoogstammige bomen moeten maximaal behouden blijven. Het ontwerp dient hiermee rekening te houden. De te behouden en eventueel te rooien bomen moeten duidelijk ingetekend worden op het inplantingsplan NT.
- Parkeren dient bij voorkeur inpandig in het hoofdgebouw te gebeuren, of in de zijtuinstrook.

- Er kan in één van de zijtuinstroken één schakelelement van max. 3,50m hoogte en plat dak toegestaan worden i.f.v. carport/garage op minstens 5m terugspringend t.o.v. de voorgevelbouwlijn. De andere zijtuinstrook dient bouwvrij te blijven.
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden als berging of poolhouse. Een garage in de tuinzone is niet toegestaan. De totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en schakelelement samen mag maximaal 75 m² bedragen.
- De bijgebouwen dienen afgewerkt te worden met een plat dak met een maximale kroonlijst van 3,50 m. Muren op de perceelsgrens moeten volwaardig afgewerkt worden in dezelfde materialen als de voorgevel van het bijgebouw en/of schakelelement.
- Het bijgebouw kan op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar, zoniet dient het ingeplant te worden op minstens 1m afstand.
- De woning heeft een kroonlijsthoogte van maximum 7 m indien afgewerkt met plat dak. Max. 6,50 m bij een hellend dak en een nokhoogte van max. 11,50 m.
- Er is slechts 1 inrit voor het geheel toegestaan met een maximale breedte van 4,50m.
- De verhardingen moeten maximaal beperkt worden.
- Bij de eerste akte van vervreemding dient lot 1 gratis afgestaan te worden aan de gemeente ter realisatie van de rooilijn. De gemeentelijke contactgegevens voor de afhandeling van dit dossier zijn landmeter@gemeentemol.be.

Beroepsmogelijkheden

Opmerkingen

De bovenstaande adviezen worden louter ter inlichting gegeven.

Ze gelden zolang de voorschriften inzake ruimtelijke ordening niet worden gewijzigd. De voorschriften van goedgekeurde ruimtelijke plannen of toegestane verkavelingen, alsook van rooilijnplannen of gemeentelijke verordeningen, zijn maar geldig zolang de verordende bepalingen waaruit ze voortvloeien, hun bindende kracht behouden.

Door dit attest is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zoals vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zoals vermeld in artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Sommige van de aanvragen tot omgevingsvergunning moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek, zoals bepaald in het decreet betreffende de omgevingsvergunning en het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De voor het opmaken van dit attest gebruikte elementen evolueren snel zodat het aangeraden is na twee jaar, te rekenen van de afgifte van dit attest, een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen alvorens een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Dit stedenbouwkundig attest is immers maar 2 jaar geldig.

Mol, 13 juli 2023

Namens het college van burgemeester en schepenen,



Erwin Vandenberghe
waarnemend algemeen directeur



Wim Caeyers
burgemeester

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