

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

waarnemend burgemeester Greet Van Tiggelen
schepenen Lotte Vreys, Hilde Valgaeren, Lieve Heurckmans, Hans De Groof, Wendy Soeffers
algemeen directeur Laurens Moubax

Verontschuldigd:

schepen Frederik Loy
Verontschuldigd wegens belangenconflict:
burgemeester Wim Caeyers

In zitting van	11-03-2026
Betreft	Peperstraat ZN - stedenbouwkundig attest 2025/9 - gunstig advies
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN

Voorgeschiedenis / feiten en context

Aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door LRD LANDMETING BV, Holven 162, 2440 Geel.
Ligging van het perceel: Mol, Peperstraat ZN.
Kadastrale omschrijving: Mol, (afd. 5) sectie C 498 E.
Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 28 november 2025.
Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een gekoppelde ééngezinswoning/zorgwoning.

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

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. Bijgevolg is ook het college van burgemeester en schepenen bevoegd om de aanvraag tot stedenbouwkundig attest hieromtrent af te leveren.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het goed ligt volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in een woongebied met landelijk karakter.

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.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in 'perifere woonwijken en linten'. Perifere woonwijken en linten zijn woonzones zonder dagelijkse voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid, gelegen in of op de rand met de open ruimte. In Mol gaat het over een aantal woonparken en villawijken die niet op een kern aansluiten, naast de uitlopers van de kern in de open ruimte, langs verbindingswegen of oude landbouwwegen, 'vaak maar één laag woningen' diep. Deze laatste zijn in het gewestplan meestal al aangeduid als 'woongebied met landelijk karakter'. Het woongebied heeft hier een zeer lage dichtheid, de open ruimte is op sommige plaatsen nog voelbaar aanwezig.

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Achterbos. Het perceel is gelegen in een uitloper van het residentiële gebied.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een uitgesproken landelijk woonlint, gevormd door verspreide ééngezinswoningen in open verband langs de Peperstraat en de Goormansdijk. De woonpercelen liggen in een smalle band tussen twee grotere openruimtestructuren: enerzijds agrarische percelen en weilanden, anderzijds bosranden en kleinschalige landschapselementen.

Uitgeruste weg

Het eigendom paalt aan de Peperstraat, een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een woning in halfopen bebouwing.

De woning wordt op de linker perceelsgrens gebouwd in halfopen verband en behoudt een afstand van 13 m uit de as van de weg. De woning telt 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. De voorgevelbreedte bedraagt maximum 8,06 m, de breedte van de achtergevel is maximum 10,86 m. Er worden 2 bouwprofielen aangevraagd:

1. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt 17 m. Op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 13 m en de dakbasis is 9 m.
OF
2. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 15 m. De dakbasis is 9 m.

Op 10 m afstand ten opzichte van de achtergevel van de woning wordt een zone 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.

Beoordeling interne adviezen

- Ruimtelijk beleid – sectie patrimonium gaf dd. 2 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd te worden.

"De ontworpen rooilijn bevindt zich op 7 meter uit de wegas.

Het perceel dient opgedeeld te worden in 2 loten waarvan het lot gelegen voor de ontworpen rooilijn gratis ingelijfd dient te worden in de gemeentelijke openbare wegenis.

Deze voorwaarde van gratis grondafstand zal opgelegd worden in de eerstvolgende omgevingsvergunning voor dit perceel.

De kosten voor de landmeter, prekadastratie en de ev. hypotheeklichting zijn ten laste van de eigenaar. De andere notariskosten zijn ten laste van de gemeente. De akte gratis grondafstand dient verleden te zijn VOOR de aanvang van de nieuwbouw."

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

Watertoets

Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient deze 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.

Project MER screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient er voor de aanvraag geen project MER-screening te gebeuren.

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

Zorgplicht natuurdecreet

Het voorliggend project brengt geen schade aan de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving. Er is voldaan aan de zorgplicht. Alle maatregelen worden genomen om vernietiging of schade aan de omliggende natuurelementen te voorkomen / beperken / herstellen.

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

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

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.

In artikel 6 van het hiervoor genoemde Koninklijk Besluit wordt bijkomend gesteld dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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

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 (zie Watertoets).

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

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

- *Verordening versterken woonkwaliteit*

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

Rooilijn en reservatiestrook

De ontworpen rooilijn wordt bepaald door het rooilijnplan Peperstraat gevestigd bij KB van 17-05-1972. Deze is voor dit perceel nog niet gerealiseerd.

De ontworpen rooilijn bevindt zich op 7 meter uit de weg.

Het perceel dient opgedeeld te worden in 2 loten waarvan het lot gelegen voor de ontworpen rooilijn gratis ingelijfd dient te worden in de gemeentelijke openbare wege (zie advies openbaar domein - sectie patrimonium).

Beoordeling van de goede 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 cultureel, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid*

Het perceel ligt volgens het gewestplan in woongebied met landelijk karakter, een bestemmingszone waar traditioneel wordt gestreefd naar een uitgesproken open bebouwingsstructuur die het landelijke karakter en de lage bebouwingsdichtheid ondersteunt. Deze ruimtelijke uitgangspunten worden bevestigd in de dichtheidsvisie, waarin dit gebied wordt aangeduid als "linten en perifere woonwijken", waar uitsluitend open bebouwing is toegestaan en waarin vermeld wordt dat verkaveling of herverkaveling slechts kan wanneer percelen minimaal 20 m breed zijn. Het bestaande straatbeeld weerspiegelt dit duidelijk: aan deze zijde van de straat bestaat de bebouwing volledig uit vrijstaande eengezinswoningen. Een halfopen bebouwing past functioneel niet binnen de ruimtelijke structuur van deze zone, omdat zij zowel het open karakter doorbreekt als een verdichtingsdruk introduceert die strijdig is met de beleidsmatige visie voor deze zone. De aanwezigheid van halfopen woningen aan de overzijde van de straat, gelegen in gewoon woongebied, doet hier geen afbreuk aan, aangezien die zone andere ruimtelijke uitgangspunten en een hogere toegelaten dichtheid kent. De verschillende bestemmingen langs beide straatzijden bepalen dus de functionele mogelijkheden en kunnen niet door elkaar worden geïnterpreteerd. Op basis van deze ruimtelijke en beleidsmatige overwegingen wordt geconcludeerd dat de voorziene halfopen bebouwing niet functioneel inpasbaar is binnen het woongebied met landelijk karakter.

- *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.

I.f.v. de verkeersveiligheid kan slechts 1 oprit met maximale breedte van 4,50 m t.h.v. de rooilijn toegestaan worden.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning in halfopen verband met een voorgevelbreedte van max. 8,06 m en een bouwdiepte van max. 17,00 m.

Het perceel van aanvraag vormt één eigendom met het perceel gelegen te Peperstraat 13. Aangezien het perceel te Peperstraat 13 deel uitmaakt van een niet-vervallen verkaveling, dient het perceel van aanvraag niet verkaveld te worden om voor woningbouw in aanmerking te komen.

Het linker naastgelegen perceel met kadastrale nummer C 498F, vormt één goed met het eigendom horend bij Goorstraat 14 en maakt geen deel uit van een verkaveling. Voor perceel C 498F is een verkavelingsaanvraag wél noodzakelijk wanneer er intenties zijn voor woningbouw.

Volgens de dichtheidsvisie is het perceel gelegen in 'linten en perifere woonwijken'. Deze vermelden dat alleen open bebouwing is toegestaan. Enkel als er een wachtgevel aanwezig is, dient hier tegenaan gebouwd te worden. De minimale perceelsbreedte dient 20 m te bedragen. Alsook is verkavelen of herverkavelen niet toegelaten, tenzij de resulterende percelen min. 20 m breed zijn.

Als er toch zou worden afgeweken van de dichtheidsvisie en een halfopen bebouwing zou worden toegelaten, ontstaat bovendien een bijkomend ruimtelijk probleem. Door het realiseren van een halfopen bouwvorm ontstaat immers een wachtgevel op de perceelsgrens, die enkel op een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden afgewerkt wanneer ook op het naastgelegen perceel een aansluitende bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Dit vereist op zijn beurt de goedkeuring van een verkavelingsaanvraag op dat perceel, terwijl verkavelen in deze zone net in strijd is met de dichtheidsvisie omdat de resulterende perceelsbreedtes niet aan de minimale norm voldoen. Het toelaten van een halfopen bebouwing zou dus automatisch leiden tot bijkomende ruimtelijke ingrepen die niet verenigbaar zijn met het vastgelegde beleid, waardoor dit scenario niet als ruimtelijk verantwoord kan worden beschouwd.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewenste schaal, het ruimtegebruik en de toegelaten bouwdichtheid binnen het woongebied met landelijk karakter en de richtlijnen van de dichtheidsvisie.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er enkel een eengezinswoning voorzien kan worden indien de perceelsbreedte minimaal 20 m bedraagt. Dit is enkel mogelijk indien er samengewerkt wordt met één van de aanpalende percelen.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Er dient te worden geopteerd voor eigentijdse, esthetische en duurzame materialen die eigen zijn aan woningbouw en courant aanwezig zijn in de omgeving. Sandwichpanelen alsook golfplaten zijn niet toegestaan.

Indien het ontwerp rekening houdt met de opgelegde voorwaarden is het visueel-vormelijk niet hinderlijk.

- *Cultuurhistorische aspecten*

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

- *Het bodemreliëf*

Er zijn geen aanzienlijke bodemreliëfwijzigingen toegelaten.

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

Op 10 m achter de zone voor hoofdgebouwen is een zone voor bijgebouwen voorzien die zich uitstrekt over de ganse breedte van het perceel. Deze zone heeft een zeer geringe diepte van ca. 2 m, waardoor de functionele mogelijkheden sterk worden ingeperkt. Deze beperkte ruimte laat niet toe om bijgebouwen op een kwalitatieve manier te realiseren, wat een negatieve invloed heeft op het gebruiksenot en het algemeen wooncomfort.

Bespreking boscompensatievoorstel

Niet van toepassing

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag wordt **ongunstig** beoordeeld o.w.v.:

- Het perceel is volgens de dichtheidsvisie gelegen in 'linten en perifere woonwijken'. De aanvraag voldoet niet aan deze richtlijnen.
- De dichtheidsvisie laat enkel open bebouwing toe en stelt dat voor nieuwe percelen een minimum perceelsbreedte van 20 m noodzakelijk is.
- Een halfopen woning creëert een wachtgevel die enkel kwalitatief kan worden afgewerkt indien op het naastgelegen perceel eveneens bebouwing wordt toegelaten, wat op diens beurt een verkavelingsaanvraag vereist. Aangezien een verkaveling hier niet is toegelaten, is ook dit stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

- De zone voor bijgebouwen achteraan het perceel heeft een zeer beperkte diepte van ca. 2 m, waardoor bijgebouwen niet op een functionele en kwalitatieve manier kunnen worden ingeplant.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er enkel een eengezinswoning voorzien kan worden indien de perceelsbreedte minimaal 20 m bedraagt. Dit is enkel mogelijk indien er samengewerkt wordt met één van de aanpalende percelen.

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 niet aan bij het geïntegreerd advies van de omgevingsambtenaar.
Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

In de zeer nabije omgeving, met name aan de overzijde van de straat, Peperstraat 2-4-6-8-10-12, werd in 2019 een verkaveling vergund met o.a. 6 loten voor halfopen bebouwing. Hier werd ondertussen reeds een tweewoonst vergund en opgericht (Peperstraat 10-12) en werden 2 tweewoonsten vergund dewelke momenteel in opbouw zijn (Peperstraat 2-4 en 6-8).

Er is onzekerheid over de eigendomssituatie met betrekking tot het naastliggende perceel, Peperstraat 13.

Daarom wordt bij uitzondering een halfopen bebouwing toegelaten op het perceel gelegen te Peperstraat zn, kadastraal gekend als (afd. 5) sectie C 498 E en dit onder de volgende voorwaarden.

Er wordt geen standpunt ingenomen over het linker naastgelegen perceel. Er kunnen geen rechten geput worden met betrekking tot het linker aanpalende perceel op basis van dit stedenbouwkundig attest.

Voorwaarden:

- Voorwaarden advies ruimtelijk beleid – sectie patrimonium dd. 2 februari 2026:
*"De ontworpen rooilijn bevindt zich op 7 meter uit de wegas.
Het perceel dient opgedeeld te worden in 2 loten waarvan het lot gelegen voor de ontworpen rooilijn gratis ingelijfd dient te worden in de gemeentelijke openbare wegenis.
Deze voorwaarde van gratis grondafstand zal opgelegd worden in de eerstvolgende omgevingsvergunning voor dit perceel.
De kosten voor de landmeter, prekadastratie en de ev. hypotheeklichting zijn ten laste van de eigenaar. De andere notariskosten zijn ten laste van de gemeente. De akte gratis grondafstand dient verleden te zijn VOOR de aanvang van de nieuwbouw."*
- Watertoets
Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient deze 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 hemelwater.
Omwille van de watergevoeligheid (achterste deel van het perceel) dient de oppervlakte van het bijgebouw beperkt te worden tot max. 20m². Ook de verharding dient beperkt te worden. Terreinophogingen zijn niet toegestaan.
- Parkeerverordening
De aanvraag 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 aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.

- **Bestemming en bouwkader**
Maximaal 1 eengezinswoning met inbegrip van zorgwonen. Nevenactiviteiten zijn niet toegestaan.
Bouwprofiel: 15-15-9. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 15 m. De dakbasis is 9m. Verplicht hellend dak, 45°. Kroonlijsthoogte max. 6,5 m en nokhoogte max. 11,5 m.
10 m bouwvrije achtertuin en zone voor bijgebouwen (oppervlakte bijgebouwen max. 20 m²). De oppervlakte van het bijgebouw: max. 20 m². Verharding dient beperkt te worden tot 20 m² (niet-waterdoorlatend).
Bijgebouw: max. 3,5 m hoogte, dakvorm vrij. Indien tegen perceelsgrens (mits akkoord van de buur): verplicht plat dak. Indien geen akkoord min. 1m afstand tot de perceelsgrens aan te houden.
De voortuin dient groen ingericht te worden. Enkel 1 inrit van 4,5m breedte en een pad van 1m breed naar de voordeur zijn aanvaardbaar.
De zijtuinstrook dient bouwvrij te blijven. Het parkeren van min. 1 wagen dient binnen het bouwkader van de woning voorzien te worden. Dit wil zeggen dat een inpandige garage dient voorzien te worden of een stalplaats in de zone voor het hoofdgebouw.
- **Inplanting en afwerking gevel tegen perceelsgrens links**
Bouwen tegen de perceelsgrens is enkel aanvaardbaar mits akkoord van de buur.
De gevel ingeplant tegen de perceelsgrens dient als een volwaardige gevel met gevelsteen afgewerkt te worden.
- **Materiaalgebruik**
Er dient te worden geopteerd voor eigentijdse, esthetische en duurzame materialen die eigen zijn aan woningbouw en courant aanwezig zijn in de omgeving. Sandwichpanelen alsook golfplaten zijn niet toegestaan.

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 **positief** advies af te leveren aan LRD LANDMETING BV, Holven 162, 2440 Geel voor het bouwen van een ééngesinswoning gelegen te Peperstraat zn, kadastraal gekend als (afd. 5) sectie C 498 E onder de volgende voorwaarden:

- Voorwaarden advies ruimtelijk beleid – sectie patrimonium dd. 2 februari 2026:
*"De ontworpen rooilijn bevindt zich op 7 meter uit de wegas.
Het perceel dient opgedeeld te worden in 2 loten waarvan het lot gelegen voor de ontworpen rooilijn gratis ingelijfd dient te worden in de gemeentelijke openbare wegenis.
Deze voorwaarde van gratis grondafstand zal opgelegd worden in de eerstvolgende omgevingsvergunning voor dit perceel.
De kosten voor de landmeter, prekadastratie en de ev. hypotheeklichting zijn ten laste van de eigenaar. De andere notariskosten zijn ten laste van de gemeente. De akte gratis grondafstand dient verleden te zijn VOOR de aanvang van de nieuwbouw."*
- **Watertoets**
Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient deze 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 hemelwater. Omwille van de watergevoeligheid (achterste deel van het perceel) dient de oppervlakte van het bijgebouw beperkt te worden tot max. 20m². Ook de verharding dient beperkt te worden. Terreinophogingen zijn niet toegestaan.

- Parkeerverordening
De aanvraag 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 aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 2017.
- Bestemming en bouwkader
Maximaal 1 eengezinswoning met inbegrip van zorgwonen. Nevenactiviteiten zijn niet toegestaan.
Bouwprofiel: 15-15-9. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 15 m. De dakbasis is 9 m. Verplicht hellend dak, 45°. Kroonlijsthoogte max. 6,5 m en nokhoogte max. 11,5 m.
10m bouwvrije achtertuin en zone voor bijgebouwen (oppervlakte bijgebouwen max. 20 m²). De oppervlakte van het bijgebouw: max. 20 m². Verharding dient beperkt te worden tot 20 m² (niet-waterdoorlatend).
Bijgebouw: max. 3,5 m hoogte, dakvorm vrij. Indien tegen perceelsgrens (mits akkoord van de buur): verplicht plat dak. Indien geen akkoord min. 1m afstand tot de perceelsgrens aan te houden.
De voortuin dient groen ingericht te worden. Enkel 1 inrit van 4,5 m breedte en een pad van 1m breed naar de voordeur zijn aanvaardbaar.
De zijtuinstrook dient bouwvrij te blijven. Het parkeren van min. 1 wagen dient binnen het bouwkader van de woning voorzien te worden. Dit wil zeggen dat een inpandige garage dient voorzien te worden of een stalplaats in de zone voor het hoofdgebouw.
- Inplanting en afwerking gevel tegen perceelsgrens links.
Bouwen tegen de perceelsgrens is enkel aanvaardbaar mits akkoord van de buur.
De gevel ingeplant tegen de perceelsgrens dient als een volwaardige gevel met gevelsteen afgewerkt te worden.
- Materiaalgebruik
Er dient te worden geopteerd voor eigentijdse, esthetische en duurzame materialen die eigen zijn aan woningbouw en courant aanwezig zijn in de omgeving. Sandwichpanelen alsook golfplaten zijn niet toegestaan.

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, 11 maart 2026

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax



algemeen directeur

Wim Caeyers



burgemeester