

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

Wim Caeyers

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

algemeen directeur

Laurens Moubax

In zitting van	08-10-2025
Betreft	Fazantstraat ZN - stedenbouwkundig attest 2025/6 - voorwaardelijk gunstig
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

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, Fazantstraat ZN.

Kadastrale omschrijving: Mol, (afd. 5) sectie D 165 D.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 26 maart 2025.

Het betreft een aanvraag tot 1 ééngezinswoning in halfopen bebouwing.

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.

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.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "te bestendigen woonzone". De te bestendigen woonzone bestrijkt het grootste deel van het woongebied. Het bestaat uit woonstraten, verkavelingen, (van oorsprong) sociale wijken of arbeiderswijken die ruimtelijk een samenhangend geheel vormen met het dorps hart. Hier en daar komen er niet-woonfuncties voor.

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

Het rechter aangrenzend perceel is onbebouwd en volledig bebost. Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning in halfopen verband dat voorzien is om te koppelen met de woning van aanvraag.

Uitgeruste weg

Het eigendom paalt aan de Fazantstraat, 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 woning wordt op de linker perceelsgrens gebouwd in halfopen bouwvorm en behoudt een afstand van 5,77 m ten opzichte van de ontworpen rooilijn. De woning telt 1 bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak. De voorgevelbreedte bedraagt maximum 8,26 m, de breedte van de achtergevel is maximum 5,58 m. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt 17 m. De dakbasis wordt beperkt tot 8,68 m. Achter de woning wordt een tuinzone van minimum 10 m diepte gevrijwaard.

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.

Externe adviezen

- Pidpa – Uitbreiding Waterleidingnet gaf dd. 9 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd te worden.
De voorwaarden opgelegd in het advies worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg voldaan te worden.
- Pidpa – Riolering gaf dd. 5 september de gunstig advies:
"Dit bestaande perceel is aansluitbaar op ons drinkwater- en rioleringsnet. Naar aanleiding van dit stedenbouwkundig attest worden geen voorwaarden opgelegd; dit zal gebeuren i.k.v. een later
Het advies wordt bijgetreden.

bot

Interne adviezen

- Ruimtelijk beleid – sectie patrimonium gaf dd. 8 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden:
 - *"De ontworpen rooilijn Fazantstraat is door het KB van 28-5-1975 vastgesteld op 7 meter uit de wegas.*
 - *De rooilijn is voor dit perceel nog niet gerealiseerd.*
 - *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 zal opgelegd worden in de eerstvolgende omgevingsvergunning voor deze percelen.*

- *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 zal verleden dienen te zijn VOOR de aanvang van de nieuwbouw.*"

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

- Groendienst gaf dd. 1 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarde op die strikt nageleefd dient te worden:
 - *"Voor de aanleg van de inrit van de woning mogen er geen bomen op het openbaar domein verdwijnen. Ook mogen de bomen op het openbaar domein geen hinder ondervinden van de aanleg van de inrit."*

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

Watertoets

Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in 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 natuuredecreet

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. 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 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 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.

Rooilijn en reservatiestrook

De ontworpen rooilijn Fazantstraat is door het KB van 28 mei 1975 vastgesteld op 7 meter uit de weg. De rooilijn is voor dit perceel nog niet gerealiseerd (zie interne adviezen).

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- *Functionele inpasbaarheid*

Voorliggende aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest tot het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing zonder vrijstaand bijgebouw op een perceel dat gelegen is in woongebied (volgens het gewestplan). De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door zowel vrijstaande als halfopen eengezinswoningen.

De aanvraag wordt als functioneel inpasbaar beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

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

Het bouwen van een eengezinswoning zal slechts een beperkte impact hebben op de mobiliteit.

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

Op het openbaar domein zijn bomen aanwezig, deze dienen behouden te blijven. Voor de aanleg van de inrit van de woning mogen er geen bomen op het openbaar domein verdwijnen. Ook mogen de bomen op het openbaar domein geen hinder ondervinden van de aanleg van de inrit (zie advies groendienst).

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag voorziet in het bouwen van een eengezinswoning in halfopen verband met een voorgevelbreedte van 8,26 m en een bouwdiepte van 17,00 m.

Volgend gabariet kan worden toegestaan voor de woning:

- 2 bouwlagen
- Max. bouwdiepte 17 m op gelijkvloers
- Max. bouwdiepte 13 m op de verdieping
- Hellend dak met dakhelling max. 45°, kroonlijsthoogte max. 6,50m en nokhoogte max. 11,50m, dakbasis is 9m.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik dient verharding beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Om de verhardingsgraad op het perceel te beperken is er geen carport/garage toegestaan in de achtertuinzone.

Er kan in de achtertuinzone een bijgebouw worden toegestaan op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn en binnen een straal van 50 m t.o.v. de rooilijn. Het bijgebouw mag enkel als tuinberging, fietsenstalplaats of poolhouse gebruikt worden, niet als autostalplaats.

Het bijgebouw kan een maximale oppervlakte van 75m² omvatten en een maximale hoogte van 3,50 m. Bij plaatsing op de zijdelingse perceelsgrens is een plat dak verplicht, max. hoogte van 3,50 m en het akkoord van de aanpalende eigenaar. Zonder akkoord is een afstand van minstens 1 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens te respecteren.

Volgende principes inzake inrichting van tuinzones moeten worden gerespecteerd:

- Het kappen van de aanwezige hoogstammige bomen dient beperkt te blijven tot de woning, eventueel bijgebouw en een beperkte werkzone errond.
- De verharding van voortuinen wordt beperkt tot wat noodzakelijk is om de woning en/of garage te bereiken.
- Voortuinen zijn min. 60% groen en onverhard.
- De bomen in op het openbaar domein moet behouden blijven. De inrit moet hierop afgestemd worden.
- In de achtertuin moet per volledige schijf van 500 m² achtertuin, 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden.
De minimale plantmaat van de loofboom is 14-16. De nieuwe boom moet geplant worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de casco van de woning.
- De bomen worden zo ingeplant dat ze tot volle wasdom kunnen komen.
- Voor afsluitingen gelden -binnen een straal van 30m rond de woning- de regels van het vrijstellingenbesluit. Buiten deze straal zijn alleen levende hagen en/of open draadafsluitingen toegelaten.

Rekening houdende met voorafgaande kan het ontwerp gunstig beoordeeld worden qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

- *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, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De aanvraag heeft geen hinderaspecten en zal – onder voorbehoud van interne en externe adviezen en een toets aan de goede ruimtelijke ordening – niet als hinderlijk beschouwd worden.

Bespreking boscompensatievoorstel

Niet van toepassing

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag is verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en wordt gunstig beoordeeld mits naleving van de opgelegde voorwaarden.

Specifieke voorwaarden:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning dient te voldoen aan:
 - de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstallplaatsen bij bouwwerken
 - de gemeentelijke verordening woningkwaliteit
- Volgende bouwvoorschriften moeten worden aangehouden voor het hoofdgebouw:
 - Max. 2 bouwlagen verplicht met hellend dak
 - Max. bouwdiepte 17 m op gelijkvloers en 13m op eerste verdieping, dakbasis max. 9 m.
 - Kroonlijsthoogte max. 6,50 m en nokhoogte max. 11,50 m.
- Volgende bouwvoorschriften moeten worden aangehouden voor het koppellement:
 - functie garage/carport
 - verplicht op 5 m achter de voorgevelbouwlijn

- max. diepte 12 m
 - max. hoogte 3,50 m
 - verplicht plat dak
 - kan enkel voorzien worden indien er een akkoord is van de aanpalende eigenaar
- Volgende bouwvoorschriften moeten aangehouden worden voor het bijgebouw:
 - totale oppervlakte max. 10% van de perceelsoppervlakte, dat gelegen is in het woongebied, met een absoluut max. van 75 m²
 - maximale hoogte 3,50 m.
 - indien gesitueerd op de perceelsgrens: verplicht plat dak, max. hoogte 3m
 - indien gesitueerd op de perceelsgrens is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist, zoniet min. 1 m afstand te vrijwaren.
 - enkel invulling als tuinberging en/of poolhouse
 - geen invulling als garage of carport toegestaan
 - oprichten binnen een straal van 30 m van de woning
- I.v.m. verhardingen:
 - Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de voortuin. Alleen noodzakelijke toegangen zijn toegelaten. De voortuinen moeten minstens 60% groen en onverhard zijn.
 - Er kan in totaal max. 15% van de oppervlakte van het perceel dat gelegen is in woongebied voor verhardingen en bijgebouwen toegestaan worden met een maximum van 300 m².
 - Van deze 15% mag max. 2/3e (of dus 10% van het perceel) met een max. van 75 m² gebruikt worden voor bijgebouwen.
 - Er kan van de totale verharding max. 20% niet-waterdoorlatend worden toegestaan.
- I.v.m. groene inrichting van de voor- en achtertuinen:
 - Er dient minstens 1 boom te worden aangeplant in de voortuin.
 - Voor afsluitingen gelden -binnen een straal van 30 m rond de woning- de regels van het vrijstellingenbesluit. Buiten deze straal zijn alleen levende hagen en/of open draadafsluitingen toegelaten.
 - In achtertuinen moet er per lot per volledige schijf van 500 m² achtertuin, 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden.
 - Bomen worden zo ingeplant dat ze tot volle wasdom kunnen komen.
 - Bij de aanplant van bomen dient er rekening te worden gehouden met de afstandsregels zoals bepaald in boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek.
- De bomen op het perceel moeten behouden blijven. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal bekeken worden welke bomen er gerooid moeten worden en welke er behouden blijven.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van groendienst dd. 1 oktober 2025 dienen strikt nageleefd te worden:
 - Voor de aanleg van de inrit van de woning mogen er geen bomen op het openbaar domein verdwijnen. Ook mogen de bomen op het openbaar domein geen hinder ondervinden van de aanleg van de inrit.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van openbaar domein – sectie patrimonium dd. 8 september 2025 dienen strikt nageleefd te worden:
 - De ontworpen rooilijn Fazantstraat is door het KB van 28-5-1975 vastgesteld op 7 meter uit de wegas.
 - De rooilijn is voor dit perceel nog niet gerealiseerd.
 - 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 zal opgelegd worden in de eerstvolgende omgevingsvergunning voor deze percelen.
 - 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 zal verleden dienen te zijn VOOR de aanvang van de nieuwbouw.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa – Uitbreiding Waterleidingnet dd. 9 september 2025 dienen strikt nageleefd te worden.

Bijlagen

1. Advies_groendienst
2. Advies_ruimtelijk beleid - sectie patrimonium
3. Advies_Pidpa-Riolering
4. Advies_Pidpa-Uitbreiding Waterleidingnet

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 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**

Op basis van voormelde motivering beslist het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig attest met een advies af te leveren aan LSG BV, Dr.-Van de Perrestraat 315, 2440 Geel voor 1 ééngezinswoning in halfopen bebouwing gelegen te Mol, Fazantstraat ZN, kadastraal gekend als (afd. 5) sectie D 165 D.

Specifieke voorwaarden:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning dient te voldoen aan:
 - de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken
 - de gemeentelijke verordening woningkwaliteit
- Volgende bouwvoorschriften moeten worden aangehouden voor het hoofdgebouw:
 - Max. 2 bouwlagen verplicht met hellend dak
 - Max. bouwdiepte 17 m op gelijkvloers en 13m op eerste verdieping, dakbasis max. 9 m.
 - Kroonlijsthoogte max. 6,50 m en nokhoogte max. 11,50 m.
- Volgende bouwvoorschriften moeten worden aangehouden voor het koppellement:
 - functie garage/carport
 - verplicht op 5 m achter de voorgevelbouwlijn
 - max. diepte 12 m
 - max. hoogte 3,50 m
 - verplicht plat dak
 - kan enkel voorzien worden indien er een akkoord is van de aanpalende eigenaar
- Volgende bouwvoorschriften moeten aangehouden worden voor het bijgebouw:
 - totale oppervlakte max. 10% van de perceelsoppervlakte, dat gelegen is in het woongebied, met een absoluut max. van 75 m²
 - maximale hoogte 3,50 m.
 - indien gesitueerd op de perceelsgrens: verplicht plat dak, max. hoogte 3m
 - indien gesitueerd op de perceelsgrens is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist, zoniet min. 1 m afstand te vrijwaren.
 - enkel invulling als tuinberging en/of poolhouse
 - geen invulling als garage of carport toegestaan

- oprichten binnen een straal van 30 m van de woning
- I.v.m. verhardingen:
 - Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de voortuin. Alleen noodzakelijke toegangen zijn toegelaten. De voortuinen moeten minstens 60% groen en onverhard zijn.
 - Er kan in totaal max. 15% van de oppervlakte van het perceel dat gelegen is in woongebied voor verhardingen en bijgebouwen toegestaan worden met een maximum van 300 m².
 - Van deze 15% mag max. 2/3e (of dus 10% van het perceel) met een max. van 75 m² gebruikt worden voor bijgebouwen.
 - Er kan van de totale verharding max. 20% niet-waterdoorlatend worden toegestaan.
- I.v.m. groene inrichting van de voor- en achtertuinen:
 - Er dient minstens 1 boom te worden aangeplant in de voortuin.
 - Voor afsluitingen gelden -binnen een straal van 30 m rond de woning- de regels van het vrijstellingsbesluit. Buiten deze straal zijn alleen levende hagen en/of open draadafsluitingen toegelaten.
 - In achtertuinen moet er per lot per volledige schijf van 500 m² achtertuin, 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden.
 - Bomen worden zo ingeplant dat ze tot volle wasdom kunnen komen.
 - Bij de aanplant van bomen dient er rekening te worden gehouden met de afstandsregels zoals bepaald in boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek.
- De bomen op het perceel moeten behouden blijven. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal bekeken worden welke bomen er gerooid moeten worden en welke er behouden blijven.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van groendienst dd. 1 oktober 2025 dienen strikt nageleefd te worden:
 - Voor de aanleg van de inrit van de woning mogen er geen bomen op het openbaar domein verdwijnen. Ook mogen de bomen op het openbaar domein geen hinder ondervinden van de aanleg van de inrit.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van openbaar domein – sectie patrimonium dd. 8 september 2025 dienen strikt nageleefd te worden:
 - De ontworpen rooilijn Fazantstraat is door het KB van 28-5-1975 vastgesteld op 7 meter uit de wegas.
 - De rooilijn is voor dit perceel nog niet gerealiseerd.
 - 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 zal opgelegd worden in de eerstvolgende omgevingsvergunning voor deze percelen.
 - 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 zal verleden dienen te zijn VOOR de aanvang van de nieuwbouw.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa – Uitbreiding Waterleidingnet dd. 9 september 2025 dienen strikt nageleefd te worden.

Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de bekendmaking een klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid via het digitaal klachtenformulier op <https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/digitaal-klachtenformulier> ofwel via aangetekende zending naar Agentschap Binnenlands Bestuur, VAC Herman Teirlinck Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 88 bus 70, 1000 Brussel ofwel via afgifte tegen ontvangstbewijs op het adres Agentschap Binnenlands Bestuur, VAC Herman Teirlinck Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 88 bus 70, 1000 Brussel.

Deze beslissing kan tevens het voorwerp uitmaken van een verzoek tot nietigverklaring en/of

schorsing, eventueel bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bij de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak) Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel.

Het verzoekschrift daartoe moet aan deze instantie ofwel worden verzonden bij een per post aangetekend schrijven, ofwel wordt dit ingediend volgens de elektronische procedure (zie daarvoor de rubriek 'e-procedure' op de website van de Raad van State - <http://www.raadvst-consetat.be>).

Het beroep moet binnen een termijn van 60 dagen na de bekendmaking, betekening of kennisname van deze beslissing worden ingediend. Het verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet ingediend worden binnen de termijn bepaald door de rechtspraak van de Raad van State op straffe van onontvankelijkheid.

Het beroep dient te beantwoorden aan de vormvoorschriften en termijnen van het Besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mol, 8 oktober 2025

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax



algemeen directeur

 Digitaal ondertekend op 9/10/2025 om
20:17:55 (GMT+02:00) door Laurens Moubax

Wim Caeyers



burgemeester

 Digitaal ondertekend op 9/10/2025 om
11:16:23 (GMT+02:00) door Wim Caeyers

