

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

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

In zitting van	17-12-2025
Betreft	Oude Molenstraat 79 - stedenbouwkundig attest 2025/4 - voorwaardelijk gunstig advies
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN**Voorgeschiedenis / feiten en context**

Aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend door de heer Bart Deronde, Oude Bleken 6, 2400 Mol.

Ligging van het perceel: Mol, Oude Molenstraat 79.

Kadastrale omschrijving: Mol, (afd. 3) sectie E 191 F2.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 14 augustus 2025.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van twee rijwoningen met vrijstaande bijgebouwen.

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

De aanvraag situeert zich in het centrum van de gemeente Mol. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix aan grondgebonden woningen en appartementen, in halfopen en gesloten bebouwing.

Links van de aanvraag bevindt zich een woning in gesloten bebouwing tot op de rechterperceelsgrens. Rechts van het perceel van de aanvraag staat een appartementsgebouw tot op de linkerperceelsgrens.

Het perceel heeft een totale breedte van 11,38m t.h.v. de rooilijn en 11,48m t.h.v. de voorgevelbouwlijn. Het betreft een zeer smal maar diep perceel van 84,31m met een totale oppervlakte van +/-1034m².

Er bevinden zich verschillende bomen op het perceel. Aan de achterzijde loopt een hoogspanningsleiding dwars over het perceel.

Uitgeruste weg

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Oude Molenstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van twee rijwoningen. Beide woningen hebben een breedte van elk 5,73m. De aanvrager wenst het gabariet van de rechteraanpalende aan te houden. Dit betreft een relatief recente bebouwing met volgend gabariet: 2 bouwlagen met hellend dak, kroonlijsthoogte 5,70m, hellend dak met dakbasis 9m. Totale bouwdiepte op het gelijkvloers 17m en op verdieping 13m. Kroonlijsthoogte van de meerdiepte op het gelijkvloers bedraagt 2,90m.

Op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn wordt een zone voor bijgebouwen en/of parking voorzien. De aanvrager vermeldt geen voorschriften omtrent het bijgebouw.

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

- Agentschap voor Natuur en Bos – Agentschap voor Natuur en Bos - heeft over de aanvraag op 5 november 2025 gemeld geen adviesinstantie te zijn omdat het Bosdecreet niet van toepassing is.
- Hoogspanningsnet ELIA – Elia - heeft over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 25 november 2025. Het advies wordt toegevoegd in bijlage.

Interne adviezen

- Groendienst - Groendienst heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 25 november 2025. Het advies wordt toegevoegd in bijlage.
- Ruimtelijk beleid - sectie wegen - heeft over de aanvraag gunstig advies uitgebracht op 12 november 2025. Het advies wordt toegevoegd in bijlage.
- Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium – Ruimtelijk beleid - sectie patrimonium - heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 10 november 2025. Het advies wordt toegevoegd in bijlage.

Watertoets

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen 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.

Project MER screening

De aanvraag heeft mogelijks 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. Bijgevolg dient er bij de aanvraag van de omgevingsvergunning afgetoetst te worden of er al dan niet een project MER-screening dient te gebeuren.

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

Zorgplicht natuurdecreet

Het voorliggend project mag geen schade aan de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving brengen. Er moet worden voldaan aan de zorgplicht. Alle maatregelen moeten 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 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 rooilijn is voor dit perceel nog niet gerealiseerd.

De rooilijn wordt hier bepaald door het rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-05-1960.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de tweewoonst dient een rooilijnplan te omvatten conform de vormvereisten van het gemeentewegendecreet.

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 wegnis. Het aangeduide lot 2 op de aangeleverde planschets is wellicht kleiner dan het werkelijke af te stane perceelgedeelte.

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.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- *Functionele inpasbaarheid*

Voorliggende aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van twee rijwoningen gelegen in woongebied. Het perceel is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan.

De omgeving kenmerkt zich door een mix aan halfopen en gesloten bebouwing. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

- *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. Er zal bijgevolg een inpandige garage/carport voorzien moeten worden en 1 openlucht parkeerplaats op de oprit.

Er kan geen (deels) parkeren op openbaar domein worden toegestaan.

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

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het goed situeert zich volgens de dichtheidsvisie van de gemeente Mol welke werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 25/03/2024 in 'te bestendigen woonzone'. Volgens de visie wordt gesteld: *"Er is geen nood aan veel bijkomende grote woningen in open verband – het woningpatrimonium van Mol voorziet al in een ruim aanbod van dit type. Het behoud van het groene karakter staat hier voorop, verdichten wordt hier niet meer nagestreefd. In deze zone is het afwerken aan een normale (en dus lage) densiteit de regel."*

Links van de aanvraag situeren zich twee gelijkaardige, smalle rijwoningen.

Volgens de dichtheidsvisie wordt een minimale gevelbreedte van 6m per woning vooropgesteld. De aanvraag voldoet hier niet aan. Beide woningen hebben een breedte van 5,73m.

Echter gelet op het gegeven dat enerzijds de linkeraanpalende rijwoningen ook gelijkaardige breedtes hebben – alsook nog andere bebouwing in de omgeving – en dat het bestaande perceel anderzijds uitzonderlijk diep is, kan op de minimale gevelbreedte van 6m een uitzondering worden toegestaan.

Aangezien het perceel zeer smal is, is het niet wenselijk om hier een traditionele verkaveling door te voeren, maar dient er eerder naar een groeps woningbouwproject te worden gegaan om zo tot één samenhangend geheel te komen waar beide woningen kwalitatief en functioneel zijn ingericht. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd.

De inplanting dient afgestemd te worden met de voorgevelbouwlijn van nr 81. Het voorgestelde gabariet, nl. dat van nr 81, kan worden aangehouden. Voor wat betreft de achterbouw is een max. kroonlijsthoogte van 3,50m toegestaan i.p.v. 2,90m op voorwaarde dat de zichtbaar blijvende wachtgevels in gevelsteen worden afgewerkt i.p.v. snelbouw.

De verharding van de voortuin moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. Er kan slechts een inrit van 3m breedte worden toegestaan.

Volgende principes inzake inrichting van tuinzones moeten worden gerespecteerd:

- In de achtertuin moet er per begonnen schijf van 500m² perceelsoppervlakte min. 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden. Min. de helft van de bomen zijn van 1e orde.
- 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. Zie ook: <https://www.gemeentemol.be/dichtheidsvisie>

Daar het perceel heel smal is, is parkeren in de achtertuin niet wenselijk. Dit zou te veel verharding teweegbrengen. Om deze reden zal opgelegd worden dat een garage/carport hetzij inpandig moet voorzien worden in elke woning, hetzij in het bouwvlak van het hoofdgebouw. In het ontwerp van de woningen dient er minstens een zone hiervoor te worden gevrijwaard in het bouwvlak.

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

Voor het bijgebouw kan volgend gabariet worden toegestaan (per woning):

- max. oppervlakte van 20m².
- max. hoogte van 3,50m t.o.v. wegas.
- min. 1m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar.
- Volledig te positioneren binnen de 50m t.o.v. de rooilijn.

• *Visueel-vormelijke elementen*

Er dient bij de materiaalkeuze voor de woningen en het bijgebouw geopteerd te worden voor materialen eigen aan de woonomgeving zoals gevelmetselwerk, hout, bepleistering, enz. Sandwichpanelen zijn een industrieel materiaal en niet wenselijk in een residentiële omgeving. Zichtbaar blijvende delen van wachtgevels moeten worden afgewerkt in dezelfde materialen als de voorgevel. Snelbouw is niet toegelaten.

• *Cultuurhistorische aspecten*

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

• *Het bodemreliëf*

Het terrein is nagenoeg vlak waardoor er geen of zeer beperkte reliëfwijzigingen gebeuren.

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

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

Beoordeling externe adviezen

- Agentschap Natuur en Bos vermeldde op 5 november 2025 dat er geen adviesvereiste van toepassing is omdat het Bosdecreet niet van toepassing is
"De aanvraag omvat een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van twee grondgebonden gesloten bebouwingen. Het gaat om een terrein dat vroeger volledig ingenomen werd door woning en aanhorigheden, in 2015 zien we dat deze werden verwijderd en heden staan er hoogstammige bomen en/of struiken, al dan niet aangeplant, spontaan ontstaan. Het betreft een smal perceel. Op basis van deze voorgeschiedenis en de beschikbare gegevens kunnen we aannemen dat het perceel waarop deze aanvraag van toepassing is, niet bezet is met bos. De aanwezige bomen en struiken staan niet in bosverband.

Het Bosdecreet art. 90 bis is niet van toepassing voor deze aanvraag.

Er werd voor deze adviesvraag stedenbouwkundig attest geen terreinbezoek afgelegd. Zodoende is het niet uit te sluiten dat bij een latere terreincontrole op basis van de aanvraag omgevingsvergunning bijkomende voorwaarden worden opgelegd in het kader van het soortenbesluit en/of natuurdecreet."

Het advies wordt bijgetreden.

- Elia verleende 25 november 2025 voorwaardelijk gunstig advies. De aanvraag situeert zich in de zone van 0 tot 50 meter t.o.v. de hoogspanningslijn.
"Wij vragen dat er rekening gehouden wordt met de hieronder vermelde bepalingen en de veiligheidsvoorschriften in bijlage.
 - *De maximum veilige werkhoogte bedraagt 11,45 meter t.o.v. het ref. niveau =TAW 29.48 (zie de aanduiding op het lengteprofiel in bijlage).*
 - *De bovenvermelde maximum veilige werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 9,95 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.**Wij vragen dan ook dat voorafgaand de werken een risicoanalyse wordt uitgevoerd betreffende de te volgen werkmethoden !*
Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd.
- *Als uit deze aanvraag later bouwwerken voortvloeien, wensen wij in het bezit te komen van de betreffende bouwplannen, om een meer gedetailleerd advies te kunnen geven.*
Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.
Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden.
De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.
Als uw aanvraag betrekking heeft op de nieuwe Europese wetgeving Gigabit Infrastructure Act (GIA) (EU) 2024/1309, neem dan contact op met onze experts com_telecom@elia.be."
De voorwaarden zoals opgelegd in het advies worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg te worden voldaan.

Beoordeling interne adviezen

- De dienst openbaar domein – sectie wegen verleende 12 november 2025 gunstig advies. Het advies wordt bijgetreden.
- De dienst gebouwen – patrimonium verleende 10 november 2025 voorwaardelijk gunstig advies:
"De rooilijn is voor dit perceel nog niet gerealiseerd.
De rooilijn wordt hier bepaald door het rooilijnplan gevestigd bij KB van 12-05-1960.

Advies: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Voorwaarde:

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 wegnis. Het aangeduide lot 2 op de aangeleverde planschets is wellicht kleiner dan het werkelijke af te stane perceelgedeelte.

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

- De groendienst verleende op 25 november 2025 voorwaardelijk gunstig advies:
"Gunstig advies voor het bouwen van de woning en het vellen van de perelaar die in de zone staat van de te bouwen woning.
Voorwaarden:

- *In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de casco van de woning moet er minstens 1 nieuwe loofboom geplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden.*
- *De nieuwe boom heeft een minimale plantmaat 14-16 en is van eerste grootte orde.*
- *De nieuwe boom moet tot volledige wasdom komen."*

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

Aanvullend worden door de gemeentelijk omgevingsambtenaar nog volgende voorwaarden opgelegd i.v.m. het rooien en de heraanplanting:

- Bij het (her)aanplanten van de boom moeten de bepalingen inzake de afstand van beplantingen tot de perceelsgrenzen zoals zijn opgenomen in het Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek gevolgd worden.
- De (her)aanplantingen worden ten laatste uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na eerste ingebruikname van de woning.

Bespreking boscompensatievoorstel

Niet van toepassing, zie advies Agentschap voor Natuur en Bos.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning wordt gunstig beoordeeld mits naleving van de opgelegde voorwaarden.

Specifieke voorwaarden

- Het bouwen van twee eengezinswoningen in gesloten bebouwing kan enkel als één gezamenlijk groepswooningsbouwproject worden toegestaan. Aangezien het perceel zeer smal is, is het niet wenselijk om hier een traditionele verkaveling door te voeren. De aanvraag dient als een groepswooningsbouwproject te worden aangevraagd om zo tot één samenhangend geheel te komen waar beide woningen kwalitatief en functioneel zijn ingericht.
- Er dient verplicht ofwel in het hoofdvolume een inpandige garage/carport te worden voorzien ofwel dient er in deze bouwzone een ruimte voorzien te worden voor een toekomstige garage/carport. Aanvullend dient er op de oprit per woning nog één autostaanplaats in openlucht te worden voorzien. Dit dient volledig op eigen terrein te gebeuren en conform minimale afmetingen zoals bepaald in de geldende parkeerverordening.
- De inplanting dient afgestemd te worden met de voorgevelbouwlijn van nr. 81.
- Het voorgestelde gabariet, nl. dat van nr. 81, kan worden aangehouden. Voor wat betreft de achterbouw is een max. kroonlijsthoogte van 3,50m toegestaan i.p.v. 2,90m op voorwaarde dat de zichtbaar blijvende wachtgevels in gevelsteen worden afgewerkt i.p.v. snelbouw.
- De verharding van de voortuin moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. Er kan per woning slechts een inrit van 3m breedte worden toegestaan.
- Volgende principes inzake inrichting van tuinzones moeten worden gerespecteerd:
 - In de achtertuin moet er per begonnen schijf van 500m² perceelsoppervlakte min. 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden. Minstens de helft van de bomen zijn van 1e orde.
 - 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. Zie ook: <https://www.gemeentemol.be/dichtheidsvisie>
- Er kan in de achtertuinzone een bijgebouw worden toegestaan op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn. Het bijgebouw mag enkel als tuinberging, fietsenstalplaats of poolhouse gebruikt worden, niet als autostalplaats.
- Voor het bijgebouw kan volgend gabariet worden toegestaan (per woning):
 - max. oppervlakte van 20m².
 - max. hoogte van 3,50m t.o.v. wegas.
 - min. 1m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar.
 - Volledig te positioneren binnen de 50m t.o.v. de rooilijn.
- De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Elia van 25 november 2025 moeten worden nageleefd.

- De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van de groendienst van 25 november 2025 moeten worden nageleefd:
 - In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de casco van de woning moet er minstens 1 nieuwe loofboom geplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden.
 - De nieuwe boom heeft een minimale plantmaat 14-16 en is van eerste grootte orde.
 - De nieuwe boom moet tot volledige wasdom komen.
 - De aanvrager neemt alle voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in alsook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering.
 - Bij het (her)aanplanten van de boom moeten de bepalingen inzake de afstand van beplantingen tot de perceelsgrenzen zoals zijn opgenomen in het Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek gevolgd worden.
 - De (her)aanplantingen worden ten laatste uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na eerste ingebruikname van de woning.
- De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van gebouwen – patrimonium van 10 november 2025 moeten worden nageleefd:
 - 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 wegnis. Het aangeduide lot 2 op de aangeleverde planschets is wellicht kleiner dan het werkelijke af te stane perceelgedeelte.
 - 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.

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 voorwaardelijk gunstig advies af te leveren aan de heer Bart Deronde, Oude Bleken 6, 2400 Mol voor bouwen van twee rijwoningen met vrijstaande bijgebouwen gelegen te Mol, Oude Molenstraat 79, kadastraal gekend als (afd. 3) sectie E 191 F2.

Specifieke voorwaarden:

- Het bouwen van twee eengezinswoningen in gesloten bebouwing kan enkel als één gezamenlijk groepswoningbouwproject worden toegestaan. Aangezien het perceel zeer smal is, is het niet wenselijk om hier een traditionele verkaveling door te voeren. De aanvraag dient als een groepswoningbouwproject te worden aangevraagd om zo tot één samenhangend geheel te komen waar beide woningen kwalitatief en functioneel zijn ingericht.

- Er dient verplicht ofwel in het hoofdvolume een inpandige garage/carport te worden voorzien ofwel dient er in deze bouwzone een ruimte voorzien te worden voor een toekomstige garage/carport. Aanvullend dient er op de oprit per woning nog één autostaanplaats in openlucht te worden voorzien. Dit dient volledig op eigen terrein te gebeuren en conform minimale afmetingen zoals bepaald in de geldende parkeerverordening.
 - De inplanting dient afgestemd te worden met de voorgevelbouwlijn van nr. 81.
 - Het voorgestelde gabariet, nl. dat van nr. 81, kan worden aangehouden. Voor wat betreft de achterbouw is een max. kroonlijsthoogte van 3,50m toegestaan i.p.v. 2,90m op voorwaarde dat de zichtbaar blijvende wachtgevels in gevelsteen worden afgewerkt i.p.v. snelbouw.
 - De verharding van de voortuin moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. Er kan per woning slechts een inrit van 3m breedte worden toegestaan.
 - Volgende principes inzake inrichting van tuinzones moeten worden gerespecteerd:
 - In de achtertuin moet er per begonnen schijf van 500m² perceelsoppervlakte min. 1 boom van 1e orde (of 2 bomen van 2e orde) voorzien worden. Minstens de helft van de bomen zijn van 1e orde.
 - 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. Zie ook: <https://www.gemeentemol.be/dichtheidsvisie>
 - Er kan in de achtertuinzone een bijgebouw worden toegestaan op 10m t.o.v. de achtergevelbouwlijn. Het bijgebouw mag enkel als tuinberging, fietsenstalplaats of poolhouse gebruikt worden, niet als autostalplaats.
 - Voor het bijgebouw kan volgend gabariet worden toegestaan (per woning):
 - max. oppervlakte van 20m².
 - max. hoogte van 3,50m t.o.v. wegas.
 - min. 1m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar.
 - Volledig te positioneren binnen de 50m t.o.v. de rooilijn.
 - De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Elia van 25 november 2025 moeten worden nageleefd.
 - De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van de groendienst van 25 november 2025 moeten worden nageleefd:
 - In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de casco van de woning moet er minstens 1 nieuwe loofboom geplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de rooiing heeft plaatsgevonden.
 - De nieuwe boom heeft een minimale plantmaat 14-16 en is van eerste grootte orde.
 - De nieuwe boom moet tot volledige wasdom komen.
 - De aanvrager neemt alle voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in alsook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering.
 - Bij het (her)aanplanten van de boom moeten de bepalingen inzake de afstand van beplantingen tot de perceelsgrenzen zoals zijn opgenomen in het Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek gevolgd worden.
 - De (her)aanplantingen worden ten laatste uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na eerste ingebruikname van de woning.
 - De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van gebouwen – patrimonium van 10 november 2025 moeten worden nageleefd:
 - 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 wegnis. Het aangeduide lot 2 op de aangeleverde planschets is wellicht kleiner dan het werkelijke af te stane perceelgedeelte.
 - 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.
-

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, 17 december 2025

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax



algemeen directeur

 Digitaal ondertekend op 17/12/2025 om 13:53:27 (GMT+01:00) door Laurens Moubax

Wim Caeyers



burgemeester

 Digitaal ondertekend op 17/12/2025 om 12:35:33 (GMT+01:00) door Wim Caeyers